

Referat af afdelingsmøde – Afdeling 11, 30. maj 2026

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
4. Godkendelse af driftsbudget for 2027
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen samt eventuelt suppleanter til denne. Der skal vælges tre medlemmer til afdelingsbestyrelsen for to år. På valg er Camillia Hedegaard Willumsen, Erik Hundborg Schmidt og Kim Henningsen.
7. Eventuelt

Fremmøde

- 65 tilmeldte
- 59 fremmødte
- 45 husstande repræsenteret ud af 145, svarende til 31%
- 90 stemmesedler udleveret

Stemmeudvalg

- Merete Knudsen
- Mads Kold
- Morten Homann

1. Valg af dirigent

Kristine Flensted Nielsen (OB-repræsentant) blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at:

- Mødet var lovligt indkaldt.
- Materialet var offentliggjort rettidigt og i overensstemmelse med gældende regler.

2. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen blev godkendt ved afstemning.

3. Formandens beretning - AAB afd. 11, 2025/2026.

I beretningen kommer jeg bl.a. omkring følgende emner, som bestyrelsen har brugt tid på, siden vi afholdte afdelingsmøde sidste år i maj; Afslutningen af tagrenoveringen på Mandalsvej/Porsgrunnsvej, adskillelsen af råderetskataloget og vedligeholdelsesreglement, og et ønske om at bevare vores smukke byggeri samt hvordan vi bedst får det vedligeholdt, både i

samarbejde med servicecentret om de daglige opgaver, og projektafdelingen vedr. de lidt større opgaver.

Tagudskiftning

Ved sidste års møde var tagrenoveringen af de 5 lejemål på Mandalsvej og Porsgrunnsvej netop påbegyndt. Arbejdet er i mål, og der er nu både omfuget og monteret nye tage og kviste. At have håndværkere gående i og omkring sit hjem er oftest en udfordring for de fleste, hvilket ikke har været anderledes for dette projekt. Udfordringen kan synes større, når man bor til leje, som vi gør, da man så ikke helt er ”herre i eget hus”, når man ikke personligt har hyret håndværkerne, og kan korrigere for noget der forekommer uhensigtsmæssigt. I bestyrelsen har vi været på sidelinjen ved nogle af henvendelserne til AAB fra beboerne i projektforslaget, og kunne godt ønske os, at der måske blevet ført lidt mere opsyn med arbejdet, så vi ikke skulle være vidne til frustrationer over vinduer der ikke er centrede, lappeløsninger, ulåste døre, og lidt lemlæst omgang med havernes beplantning og meget andet.

Adskillelse af vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog

Som I kan se i det fremsendte materiale forud for mødet, er vi kommet i mål med arbejdet omkring afdelingens vedligeholdelsesreglement og genskabelse af et separat råderetskatalog.

Som vi også orienterede om sidste år, så har sigtet med dette arbejde været, at det skal være til gavn for beboernes frihed til egen-bestemmelse, indenfor en ramme, der gør, at her stadig er smukt og velholdt, og at stilen i kvarteret bevares, som tænkt af afdelingens arkitekt. At materialevalg og byggemetoder er gode og ordentlige, og at præmisserne for råderetsarbejder er gennemtænkt, så de både er lovlige og sikrer afdelingen en sund økonomi. Der udestår stadig en smule arbejde med det kommunikative, da sproget i de to reglementer, godt kan blive lidt mere letlæseligt og forståeligt.

Undersøgelse af afdelingens murværk og tagrum

Efter sidste års lettere kuldsejlede samarbejde med AAB og forsøg på at få undersøgt og udarbejdet en god plan for at vedligeholde vores huse, har vi nu genoptaget dialogen med AAB, som budgettet også afspejler. Der er bl.a. behov for, at vi får set på murværket, især fugernes tilstand, og udluftningen i husenes tagrum. Sigtet er, at den viden om afdelingens bygningsværk, som bestyrelsens medlemmer og afdelingens beboere har, indgår som et væsentligst grundlag i den dialog, og plan der bliver udarbejdet. Næste møde mellem AAB og afdelingsbestyrelsen er aftalt til efteråret.

Det løbende samarbejde med servicecentret.

Vi er løbende i dialog med servicecentret om at løse de almindelige vedligeholdelsesopgaver på det niveau vi har aftalt, og at de retningslinjer der bruges, ved eksempelvis flyttesyn er afdeling 11's reglement, og ikke en standardtekst hentet et andet sted fra. Her er der plads til forbedring! Vi er dog fortrøstningsfulde, da servicecentret har fået ansat en ny villakoordinator, som synes at være rigtig dygtig, med et godt fokus på mange af de udfordringer vi har. Som et godt eksempel er, at der nu endelig er igangsat en løbende vedligeholdelse af afdelingens DUKA ventiler med udskiftning af filtre. De der endnu ikke har en DUKA installeret, har tidligere i år modtaget en varsel om adgang til boligen for at få en installeret. Når det er sket, bør vi være i mål med, at alle afdelingens huse har fået DUKA ventiler installeret i kælderen. Som beboer skal man selvfølgelig gøre sig bekendt med hvordan sådan en fungerer optimalt, så vi kan få den ønskede effekt for indeklimaet.

Julehilsen og fastelavn

Igen i år har I modtaget lille chokoladehilsen til jul, hvilket gav en god lejlighed til at komme rundt og hilse på hos jer der var hjemme, og få mange gode snakke.

Til fastelavn inviterede vi, sammen med afdeling 17, 18 og 19 til en formiddag med tøndeslagning og hotdogs etc. Det var en iskold dag i slutningen af skolernes vinterferie, så det var en meget lille flok fra afd. 11 som deltog. Da afdelingens aldersgennemsnit er i den høje ende, og der derfor ikke bor ret mange børn i "fastelavns-alderen", har vi derfor besluttet ikke at deltage næste år.

Som beboer er der altid mulighed for at være med til at lave arrangementer for afdelingens beboere, alle med gode ideer og ønsker om at lave et arrangement, kan henvende sig til bestyrelsen

Spørgsmål og kommentarer

- Spørgsmål vedrørende information om DUKA-anlæggene.
- Beboerne blev henvist til AAB for yderligere information og vejledning.
- Det blev oplyst, at alle DUKA-anlæg forventes installeret inden udgangen af 2026.
- Spørgsmål vedrørende udskiftning af slidte gulve.
- Beboerne skal kontakte AAB.
- Er et gulv nedslidt til et niveau, hvor udskiftning er nødvendig, er det afdelingens ansvar og ikke en udgift, der dækkes af vedligeholdelseskontoen.

4. Godkendelse af driftsbudget for 2027

Helle gennemgik budgettet.

Hovedpunkter

- Henvisninger til etagebyggeri fjernes fra drift- og vedligeholdelsesplanen.
- Murværk prioriteres i vedligeholdelsesplanen.
- Målet er at holde huslejen på et stabilt niveau.
- Et 30-årigt lån udløber, men der er behov for øgede henlæggelser, så det medfører ikke huslejenedsættelse.
- Køkken og bad kan fremover igen renoveres via den kollektive råderet, hvor afdelingen dækker 40 % af udgiften, forudsat at køkken eller bad er udtjent.
- Budgettet indebærer en huslejestigning på 2 % i 2027.

Spørgsmål og kommentarer

- Spørgsmål vedrørende faglige ekspertise bag vedligeholdelsesplanen.
- Morten oplyste, at planen er udarbejdet med bistand fra AAB's ingeniører, Statens Byggeforskningsinstitut og et eksternt firma.
- Det fremlagte budget er et sammendrag af et omfattende datagrundlag med beregninger op til 100 år frem.
- Spørgsmål vedrørende konkrete vurderinger af bygningernes tilstand.
- Helle oplyste, at der gennemføres markvandring, og at beboerne opfordres til at henvende sig ved behov.

- Morten forklarede, at der henlægges efter planen uden særskilt buffer, baseret på beregninger fra Statens Byggeforskningsinstitut.
- Spørgsmål vedrørende vedligeholdelse af udvendige trapper til boligen.
- Helle oplyste, at beboerne har mulighed for at få udleveret maling til udvendige trapper og må male selv, men murskader skal meldes til AAB, så de kan blive repareret.

Afstemning

Budgettet blev godkendt.

5. Behandling af indkomne forslag

Forslag 1 – Kollektiv råderet for køkken og bad

Status:

- 7 køkkener og 5 badeværelser forventes renoveret årligt.
- Heraf er 2 køkkener og 1 badeværelse relateret til fraflytninger.
- Spørgsmål vedrørende bekymring for kvaliteten af standardkøkkenerne og spurgte til muligheder for skuffer mv.
- Helle oplyste, at der er flere valgmuligheder, og at skuffer kan vælges.
- Alternativt kan der anvendes egenfinansieret råderet.
- Camillia fremhævede, at forslaget reducerer afdelingens fremtidige udgifter, da afdelingen ellers ville skulle betale 100 % af udskiftningerne.
- Spørgsmål vedrørende levetidsvurderinger for køkken og bad.
- Helle og Morten oplyste, at tallene bygger på historiske erfaringer og anvendes som budgetmæssige rettesnore.
- Spørgsmål vedrørende, hvem der vurderer, om et køkken eller bad er udtjent.
- Helle oplyste, at vurderingen sker via en ansøgningsproces gennem servicecenteret.

Der blev orienteret om reglerne for godkendelse og afskrivning ved fraflytning.

Afstemning

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2 – Ændring af vedligeholdelsesreglement for kældre

Helle oplyste, at forslaget i vid udstrækning er udarbejdet af AAB med henblik på at forbedre kældrenes stand.

- Spørgsmål vedrørende hvorvidt eksisterende beklædning skal fjernes.
- Helle oplyste, at dette ikke er et krav.

- Helle præciserede, at reglerne gælder fremadrettet.
- Morten understregede, at ingen kan pålægges at fjerne installationer opsat i god tro.
- Camillia opfordrede beboerne til at fjerne beklædning, hvor det er hensigtsmæssigt, af hensyn til fugt i kælder.
- Spørgsmål vedrørende asbest.
- Helle oplyste, at asbest kan forekomme i ældre rørisolering, men ikke udgør en risiko, så længe materialet er intakt.

Ændringsforslag: "Troldekt eller lignende produkter" blev indarbejdet i forslaget.

Afstemning

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3 – Maling af køkkenlåger via vedligeholdelseskontoen

AAB havde godkendt forslaget.

Helle fremsatte et ændringsforslag om, at ordningen kun gælder malbare overflader.

Afstemning

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 4 – Nyt vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog

AAB oplyste, at forslaget ikke påvirker afdelingens økonomi.

Helle oplyste, at den overordnede opdeling allerede blev godkendt på sidste års afdelingsmøde.

- Spørgsmål vedrørende om godkendelsen også omfattede den konkrete tekst.
- Helle oplyste, at der fortsat kan foretages sproglige justeringer, så det bliver nemmere at læse og forstå, men at ændringer i reglerne vil kræve nye forslag på et afdelingsmøde.

Afstemning

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 5 – Udskiftning af slidte køkkendele

Helle oplyste, at forslaget i vid udstrækning er udarbejdet af AAB med henblik på at forlænge køkkenernes levetid.

Der blev spurgt til udskiftning af indvendige dele i køkkener.

- Helle henviste til AAB for konkrete vurderinger.

Afstemning

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 6 – Bolignet (fremsat af beboer)

AAB oplyste, at beboerne selv vælger internetleverandør, og at der ikke kan indgås en kollektiv aftale.

Ændringsforslag:

- AAB undersøger mulighederne nærmere.
- Hvis det vurderes relevant, fremlægges et konkret forslag på et kommende afdelingsmøde.

Afstemning

Forslaget blev vedtaget.

6. Valg til afdelingsbestyrelsen

På valg var:

- Camillia Hedegaard Willumsen
- Erik Hundborg Schmidt
- Kim Henningsen

Alle tre blev genvalgt.

Suppleanter

- Lotte blev genvalgt som suppleant.
- Dorthe Walsh blev valgt som ny suppleant.

7. Eventuelt

Spørgsmål vedrørende:

1. Hvornår forbedringsarbejder er afskrevet.
2. Instruktion ved rød lampe på pumpeanlæg.
3. Mulighed for etablering af havelåge.

Svar

- Ved rød lampe kontaktes servicecenteret.
- Materiale om pumpeanlæg udsendes igen.
- Spørgsmål om hegn og havelåger behandles af servicecenteret.

- Spørgsmål vedrørende om havecontaineren kan opstilles på et andet tidspunkt end i påsken. Helle oplyste at containeren er et tilbud, og det kan være svært at imødekomme alles ønsker. Traditionelt er der mange der starter havearbejdet i påsken og har stor glæde af at den er opstillet der. Når containeren bestilles, er det desværre svært at forudse, om det bliver godt eller dårligt vejr til havearbejde.
- Spørgsmål vedrørende om indbetalingerne til vedligeholdelseskontoen løbende vurderes.
- Helle oplyste, at den nuværende opsparing vurderes tilstrækkelig, men at beløbet kan reguleres ved behov.
- Opfordring til beboerne om at orientere naboer og lokalområdet ved indbrud.

Camillia

- Efterlyste information om tagrenoveringen i 1990'erne.

Helle

- Oplyste, at maling til sokler etc. kan afhentes hos hende. Det er frivilligt at male, men beboerne er velkomne til at gøre det. Det er vigtigt at der kun benyttes korrekt maling, både i forhold til kvalitet og farvekode.
- På opfordring modtaget pr. mail fra en af mødedeltagerne mindede Helle også om, at vi i afdelingen har aftalt en række fælles spilleregler. Som er beskrevet i afdelingens ordensreglement, og omhandler adfærd, som ex. tidspunkter for brug af motoriserede haveredskaber, husdyr og lign. Hvis du ikke lige kan huske dem, så er de at finde på AAB's hjemmeside under afdeling 11.

Det er os alle sammen i fællesskab, der skaber stemningen og udtrykket i vores kvarter, og at overholde de retningslinjer vi er blevet enige om, gør det til et rart sted at bo.

Vi opfordrer generelt til at vise hensyn til hinanden, især på dejlige sommerdage kan vi opleve det tætte naboskab, komme lidt tættere på, så husk respekten for privatlivet. Det fedt at nyde at være i haven på en solskinsdag, og her kan det være fristende at tage højttaleren og musikken med ud, men husk på, at dine naboer kan være gået i haven for at lytte til fuglefløjt og nyde stilheden. Så giv det lige en tanke, inden du fyrer op under larmen, både musikken, de råbende samtaler og motorsaven. Men husk også selv at tage den gode snak med naboen om dette, hvis du oplever at naboen ikke lever op til vores fælles aftaler.

På afdelingsbestyrelsens vegne takkede Helle for opbakningen til bestyrelsens arbejde og for det store fremmøde.