



ORDINÆRT AFDELINGSMØDE AFD. 17 VORREVANGEN I	
DATO	LØRDAG DEN 27. AUGUST 2022
TIDSPUNKT	Kl. 15.00
STED	EGÅ MARINA, EGÅ HAVVEJ 31, 8250 EGÅ
DAGSORDEN OG VALGLISTE TIL DIRIGENTEN	
Forsamlingen bydes velkommen til mødet	
1.0	DIRIGENTEN PÅ AFDELINGSMØDET
1.1	Valg af dirigent
Valg	<p>Valgt dirigent: Anders Nielsen</p> <p><i>Hvis kampvalg: Anfør kandidaternes navne og antal stemmer, hver kandidat får.</i></p>
1.2	<p>DIRIGENTENS ORD</p> <p>Dirigenten skal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konstatere mødets lovlighed (Dagsorden/indkaldelse 4 uger før) (Bilag 1 uge før) • Sikre at hver husstand har fået to stemmesedler • Oplæse dagsordenen • Vælge en referent (OBS! Dirigenten skal underskrive referat) • Nedsætte et stemmeudvalg • Dirigenten leder mødet herunder styring af talerrække, opstilling af klare afstemninger og skal opsummere afstemningsresultater. <p>Andre deltagere fx fra administrationen: Ingen...</p>
2.0	BERETNING OG DRIFTSBUDGET
2.1	<p>Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde</p> <p><u>Lidt fra hele AAB:</u></p> <p>Anders Rønnebro har opsagt sin stilling som direktør i AAB. Anders Rønnebro har siddet som direktør i AAB i mere end 19 år.</p> <p>Dan Christensen som er formand i AAB, kan fejre 25 års jubilæum, som medlem af organisationsbestyrelsen. Så tillykke herfra.</p> <p>Der er nogle store projekter under opførelse i AAB. Bl.a. i afd. 100 – Bindesbøll og afd. 50 – Godsbanekollegiet. Der er også nogle væsentlige renoveringsopgaver i afd. 25, 37 og 4. Derudover er der flere store renoveringsopgaver til igangsætning over de næste år, i bl.a. afd. 20, 30 og 66. Men med de store prisstigninger får man ikke så meget for pengene, vurderes det om der er mulighed for at udsætte nogle af dem til prisniveauet har stabiliseret sig.</p>



I regnskabet for 2021 viser det sig at 7 afdelinger har underskud og resten af afdelingerne har overskud.

Beboerapp'en har netop fejret 1 års fødselsdag og har været til stor nytte for mange af beboerne. Der er kommet nye funktioner som bl.a. opsigelse af lejemål og bestilling af vasketid. Der er også sket forbedringer når man fx bestiller reparation. Nu er det muligt at tage billeder, modtage mail med aftaletidspunkt og hvem der kommer, osv. Der er en lille stigning i antallet, der anvender app'en og håbet er at mange flere vil benytte sig af den. Der fortsættes, naturligvis, med udviklingen af app'en.

Lidt fra afd. 17:

Servicecenter Nord har fået ny serviceleder, Michael Jakobsen, som kommer fra servicecenter Syd. Et kæmpe velkommen herfra og vi ser frem til et godt samarbejde.

Bestyrelsen anbefaler at, inden man op siger sit lejemål, bestiller en lejemålsgennemgang, da AAB har indført meget skrappe regler om hvad der er misligholdelse af boligen. Ved en lejemålsgennemgang kan man få oplyst hvad der skal vedligeholdes. Bare ikke på skrift. Og når boligen er opsagt, kan man desværre ikke længere bruge vedligeholdelseskontoen.

Grundet Corona har det ikke været muligt at afholde møde med AAB ang. byggetilladelser og opførsel af småhuse. Nye møder er aftalt.

Da containerne til grøn affald ikke har været fyldt ordentligt op de sidste par år, har vi i 2022 prøvet med et mindre antal containere. De har derimod fået lov at stå i 10 dage i stedet for 3. Og som altid skal man huske at klippe og skære træ i mindre stykker, og skubbe det helt ind i containeren så den bliver fyldt ordentligt op.

Trods Corona og restriktioner forløb vores tysklandstur hyggeligt, med spisning på Bov Kro. Ligeledes forløb fastelavn også hyggeligt, sammen med afd. 19. Sommerturen til Fanø, blev desværre aflyst da der var for få tilmeldte.

Afdelingsmødet bliver i år afholdt på en lørdag og tidligere end normalt, så det ikke bliver en midnatsforestilling og så vi kan nyde maden efterfølgende. Men vi måtte så undvære nogle fra økonomi og servicecenter, da AAB har besluttet at medarbejdere fra AAB ikke må deltage i afdelingsmøder i weekenden.



	<p>Til sidst en tak for godt samarbejde til vores personale i servicecenter Nord og administrationen i AAB.</p> <p>Også en tak til beboerne i afdelingen. Og specielt tak til mine bestyrelseskollegaer Bendt og Charlotte, for et rigtigt godt samarbejde.</p>
	<p>Bemærkninger til beretning.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>En beboer vil gerne vide hvorfor sommerudflugten til Fanø blev aflyst?</i> <p><u>Svar fra bestyrelsen:</u> Turen blev aflyst da der var for få tilmeldte. Og da der ville komme flere udgifter ved for få tilmeldte på både kro og færge, valgte vi at aflyse turen. Beboeren giver også udtryk for at det er en god ide at containerne står i 10 dage.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En anden beboer vil gerne høre nærmere vedr. fraflytning og nye regler, da hun havde fået en meget dårlig behandling, da hun flyttede fra en vej til en anden.</i> <p><u>Svar fra bestyrelsen:</u> Da alle servicemedarbejderne har været på kursus, har deres meninger om misligholdelse af boligen ændret sig drastisk. Hvis der er en rids i et trægulv der er gået igennem lakken, skal hele gulvet slibes og have 3 x lak. Eller hvis man piller noget ned fra væggen og der kommer lidt tapet med af der er større end en 2 krone, skal hele væggen tapetseres om. Bestyrelsen har været med til 2 fraflytninger, hvor fx fraflytter var blevet om nogle helt groteske ting, der skulle laves inden man fraflyttede. Der har også været en kæmpe debat på repræsentantskabs mødet, så der bliver arbejdet på at ændre det, men AAB går den ene vej, hvor vi går den anden vej. Flertallet mener at det er af økonomiske grunde at AAB vælger denne drastiske løsning.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En beboer spørger herefter ind til hvorfor man ikke kan få noget på skrift ved en lejemålgennemgang? Og om vi som afd. ikke har noget at sige i den forbindelse? Og beboeren anbefaler at man får lavet sit lejemål i stand inden man opsiger det.</i> <p><u>Svar fra bestyrelsen:</u> Vi har fået at vide, fra AAB, at det er alt for dyrt + der kan blive skrevet noget "forkert" ved et lejemålgennemgang, som gør at det kan blive svært at vinde en retssag, hvis det skulle komme til det.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En beboer spørger ind til hvordan det ser ud med etablering af klikgulv og om der vil blive problemer med det ved fraflytning?</i> <p><u>Svar fra bestyrelsen:</u> Vi må lægge vinyl eller linoleum på vores gulv i køkken, gang og op ad trappen. Men det menes ikke at der står i vores reglement at man må etablere klikgulv. Men det mener beboeren at vi engang besluttede på et afdelingsmøde, at det må man godt. Beboeren har etableret et klikgulv over sin vedligeholdelseskonto, og håber derfor ikke at det skal fjernes hvis han fraflytter, da det jo blev etableret lovligt dengang. En fra bestyrelsen har også fået etableret klikgulv i sin gang over vedligeholdelseskontoen, som lovlig etablering. Men han mener heller ikke at der er en general godkendelse på etablering af klikgulv nu. Ellers er det noget vi skal tage op på et afdelingsmøde om vi må etablere det fremover.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En beboer spørger om man ikke kan sende noget ud på skrift, ang. synsregler, så alle er klar over hvordan de regler er. For han mener at de regler må da findes et sted, da det er dem servicemedarbejderne går ud fra.</i>



	<p><u>Svar fra bestyrelsen:</u> Det kan vi ikke få, da AAB er bange for at der kommer til at stå noget, der kan ramme dem selv, hvis de havner i en retssag mod en lejer. Stor utilfredshed heromkring.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En beboer nævner at da de overtog deres lejemål, skulle de tage det som det var og selv gøre det i stand. Hvilket er virkeligheden for størstedelen af beboerne i afdelingen.</i> <p><u>Svar fra bestyrelsen:</u> At det jo netop er der problematikken ligger, da vi jo ikke syntes at man kan flytte ind i et lejemål til "slappe" regler, men flytte derfra med meget "skrappe" regler. Hvilket vi som bestyrelse også har sagt til AAB at vi syntes er helt urimeligt. Beboerne syntes også at det er meget urimeligt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Der bliver spurgt til generelle retningslinjer ved fraflytning, da folk jo har etableret forskellige forbedringer i husene og hvordan de så står når de fraflytter lejemålet. Fx har de etableret klinker på lille badeværelse. Og hvis en køkkendør binder, er det så misligholdelse?</i> • <i>Og hvad hvis der, da man flyttede ind, var en stor plet på trægulvet som ikke kunne fjernes. Hvem hæfter for det?</i> <p><u>Svar fra bestyrelsen:</u> Vi mener, at hvis pletten var på gulvet, da man flyttede ind og ikke kan fjernes, ja så må den jo også være på gulvet, når man fraflytter. Ellers må AAB bevise at det ikke var sådan da de flyttede ind. Svar til døre der binder og alt andet der ikke er i orden – kontakt servicecenteret, så det kan blive bragt i orden. Så slipper man for en lang liste ved fraflytning.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Der bliver nævnt fra en beboer at AAB ikke er hævet over lejeloven. Og at hun mener at de blander A-ordning og B-ordning sammen.</i> • <i>Der bliver også nævnt fra en beboer at hun ville stille et forslag om at der kun skal komme containere 1 gang om året og at vi så derfor kun skal klippe vores hæk 1 gang om året. Hun spørger også om hvad konsekvensen er hvis man ikke klipper 2 gange om året. Og om det var fordi der skulle spares penge at der kom 3 containere færre.</i> <p>En anden beboer svare at det sikkert ikke var for at spare penge, men fordi at containerne ikke bliver fyldt ordentligt op og at vores vedtægter siger at der skal klippes hæk 2 gange om året. Bestyrelsen nævner så at hvis man vil klage fordi ens nabo ikke klipper hæk 2 gange om året, så skal de kontakte servicecenteret, så må de gøre noget ved det.</p> <p style="text-align: center;">Beretningen er vedtaget</p>
<p>2.2</p>	<p>Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år</p> <p>Formanden fremlægger afdelingens økonomi, da ingen fra AAB måtte deltage. Den nødvendige høje huslejestigning skyldes eksterne omstændigheder. Ejendomsskatten vedbliver at stige. Forsikringspræmien har fået et skub opad, da forsikringselskaberne ikke står på nakken af hinanden, for at tilbyde billige aftaler. Udgiften til renovation er steget hvilket hænger sammen med øget affaldssortering og vi</p>



	<p>må forvente en yderligere stigning næste år. Bidraget til landsbyggefonden bliver indekseret på baggrund af nettoprisindekset. Det var bl.a. nogle af grundene til huslejestigning i 2023, som ligger på 4,9 %</p> <p>Herefter gennemgår Anders Nielsen driftsbudgettet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Der bliver spurgt ind til posten renholdelse, og om det både er for containeren og græsslåning bag trailer skuret. Og at den robot græsslåmaskine vi har, er helt "hul i hovedet".</i> <p>Men vi kan som bestyrelse desværre ikke gøre noget ved den robot, da det er en beslutning fra AAB's side. Og at posten renholdelse indeholder mange forskellige poster, og at man altid kan bede om en ud specifikation af de forskellige poster, hvis man vil vide mere.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En beboer spørger om hvorfor de forskellige poster stiger hver år? Og om det er fx alle vinduer der bliver skiftet i det år hvor det er budgetteret til?</i> <p>Der forklares lidt om henlæggelser og at det nok skal være økonomiafdelingen i AAB der skal give forklaring på de andre spørgsmål. Og at tingene bliver dyre og dyre, derfor stiger posterne hvert år.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Der bliver spurgt ind til om det så virkelig er sådan en god ide at vi holder afdelingsmødet en lørdag, da vi jo så ikke kan få nogle fra økonomi afd. med til at give svar på nogle af de spørgsmål vedr. budgettet.</i> <p>Bestyrelsen mener ikke at det kan være rigtigt at afdelingen ikke kan holde et møde på en lørdag, så mødet ikke bliver så presset og stressende. Fordi AAB mener at deres medarbejdere ikke må deltage i vores møder på en lørdag, men gerne må deltage i deres egne møder i weekenderne. Så det bliver der arbejdet på at få ændret.</p>			
Afstemning	Driftsbudget [sæt X] Hvis optælling af stemmer, notér antal stemmer FOR/IMOD	VEDTAGET	FORKASTET	ÆNDRINGSFORSLAG VEDTAGET
		✓		
	Dirigenten underskriver her det vedtagne driftsbudget. Dirigentens underskrift:			
3.0	BEHANDLING AF EVENTUELT INDKOMNE FORSLAG			
3.1	<p>Forslag 1 Der stilles forslag om:</p> <p>Titel: Montere Duka pro i kælder</p> <p>Forslag: Jeg foreslår man at montere Duka pro ventilation i kælderen for at forbedre indeklime og bevare huse bedre. Ifølge Søren Elgaard koster det ca. 14-15.000 pr husstand at montere.</p> <p>Begrundelse: Forbedre indeklime. Link til Duka pro https://www.dk-indeklime.dk/vare/duka-one-pro-50-plus</p>			



<p><u>Svar fra bestyrelsen:</u> Vi i bestyrelsen syntes at det er en god ide, da det er godt for indeklimaet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En beboer anbefaler at man stemmer nej til forslaget og at dem der gerne vil have det, selv betaler for det og selv får det etableret. Hun spørger også ind til hvor høj en huslejestigning der ville komme hvis det bliver vedtaget. • En anden beboer nævner at hun har fået Duka Pro op i hendes lejemål, da der er Radon i husene, som hun syntes skal undersøges. • Der menes ikke, fra en beboer, at fugtproblemet i vores lejemål kan fixes med Duka Pro. Og at bestyrelsen skal prøve at få lavet et økonomisk overslag med bl.a. huslejestigning, til næste beboermøde. • Der bliver også spurgt indtil hvordan isolationen i husene er? <p><u>Svar fra bestyrelsen:</u> Økonomien kender vi ikke og skal undersøges. Men at andre afdelinger som har det, er glade for det. I forhold til hulmursisolering er det meningen at der skal komme en og måle det, når det bliver lidt koldere.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der stilles et ændringsforslag – at bestyrelsen skal fortsætte arbejdet med at finde ud af om dette er den rigtige løsning i vores afd. og hvordan økonomien kommer til at se ud. Og at bestyrelsen skal komme med et nyt forslag og økonomisk overslag til næste beboermøde i 2023. 					
<p><u>Bemærkninger fra AAB:</u> Der skal afsættes penge til udførelsen af projektet samt løbende vedligehold i fremtiden DV. erfaringsprisen er 2021 pris og vil nok være steget med ca.5-10 %.</p>					
Afstemning	Forslag 1 [sæt X]	VEDTAGET	FORKASTET	TRUKKET	ÆNDRINGSFORSLAG VEDTAGET
	Hvis optælling af stemmer, notér antal stemmer FOR/IMOD		x		v
<p>DIRIGENTEN OPSUMMERER VALGRESULTAT FOR FORSLAG</p>					
3.2	<p><u>Forslag 2</u> Der stilles forslag om: - At det i afd. 17, er tilladt at ludbehandle trægulve.</p> <p>Begrundelse, iflg. Nord er det nemmere at vedligeholde et ludbehandlet trægulv.</p>				
<p><u>Bemærkninger fra AAB:</u> Det skal indarbejdes i Vedligeholdelsesreglementet under 7.1 vedligeholdelsesvejledning og arbejdet kan derefter udføres på vedligeholdelseskontoen.</p>					
Afstemning	Forslag 2 [sæt X]	VEDTAGET	FORKASTET	TRUKKET	ÆNDRINGSFORSLAG VEDTAGET
	Hvis optælling af stemmer, notér antal stemmer FOR/IMOD	v			



DIRIGENTEN OPSUMMERER VALGRESULTAT FOR FORSLAG					
3.3	<p>Forslag 3 Der stilles forslag om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - at der i afdeling 17 er tilladt, at montere fejlister ved brug af beboers indvendige vedligeholdelseskonto. <p>Begrundelse: Det er ikke rimeligt at beboer selv skal bekoste fejlister ved renovering af gulve Hvis ikke dette er tilladt, vil afslutning mellem fodlister og gulv ikke se pænt ud.</p> <p>DER ER IKKE KRAV OM FEJLISTER</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>En beboer spørger, hvad det så vil komme til at koste at få sat fejlister op. For så vil hun da bede om at få sat "Ferrari" udgaven op. Så hun forstår ikke helt hvad det er der skal stemmes om. For hun ser gerne at hun får sat de dyreste fejlister op ved kollektiv betaling. Og at beboeren skal kunne vælge om de vil have træ eller plast fejlister.</i> <p><u>Svar fra bestyrelsen:</u> Når man fraflytter sit lejemål, får AAB fejlisterne af, da der ikke må være fejlister i afdeling 17. Men det anbefales at der stemmes for forslaget og at det er noget, men kan få sat på efter gulvslibning i lejemålet, hvilket jo ikke sker hver måned. Så derfor kan udgiften jo ikke blive ret stor. Men at AAB jo så vil sørge for at det er de billigste fejlister, i plast, der bliver sat op. Og hvis man vil have de dyre fejlister kan man selv betale og få dem sat på og efterfølgende pille dem af og tage dem med sig når man flytter.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Så hvis der skal stemmes om noget skal forslaget ændres. • Så ændringsforslaget lyder: "det er en afdelingsopgave at bekoste sandlister/fejlister som standard udstyr i afd. Både hvis de ikke er der ved indflytning og at de kan etableres efter fx gulvafslibning" <p>Men bestyrelsen prøver at få det ændret, så fejlisterne ikke bare bliver fået af ved fraflytning. Men at det bliver standard i lejemålene.</p>				
	<p>Bemærkninger fra AAB: Den indvendige vedligeholdelseskonto kan kun bruges til behandling af alle overflader inde i boligen og ikke udskiftning eller indkøb af fx feje- og sandlister. Der kan derfor ikke stemmes om forslaget, medmindre man ændrer forslaget til at være en afdelingsopgave at bekoste sandlister ved gulvbehandling – som en standard udstyr i boligerne.</p>				
Afstemning	<p>Forslag 3 [sæt X]</p> <p>Hvis optælling af stemmer, notér antal stemmer FOR/IMOD</p>	<p>VEDTAGET</p>	<p>FORKASTET</p>	<p>TRUKKET</p>	<p>ÆNDRINGSFORSLAG VEDTAGET</p>
			x		x
DIRIGENTEN OPSUMMERER VALGRESULTAT FOR FORSLAG					



<p>3.4</p>	<p><u>Forslag 4</u> Der stilles forslag om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - At man kan forvente at der er varme på ens eneste badeværelse og at man kan få opsat en radiator. <p>Begrundelse: så er man fri for at bade i frostgrader om vinteren. Det er umuligt at undgå at der kommer fugt når man ikke kan varme det op. Har spurgt til det i servicecenteret men de skrev tilbage at jeg skulle stille de som forslag at få radiator i disponible rum. Selv om jeg ikke ser mit eneste badeværelse som et disponibelt rum.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Forslagsstilleren fortæller at der ikke er nogen varmekilde på hendes eneste badeværelse og at det ikke er rart at bade i frostgrader om vinteren. Derfor vil hun meget gerne have opstillet en radiator.</i> • <i>Der er undring over hvordan badeværelset, i tidernes morgen, er blevet godkendt uden nogen form for varmekilde.</i> <p>Der er fuld forståelse for hendes problem og det vedtages at der bliver etableret en radiator på hendes badeværelse på afdelingens regning.</p>				
<p><u>Bemærkninger fra AAB:</u> Omfanget af lejemål som ikke har radiator i boligens kælder toilet skal undersøges, da det er vores overbevisning at det ikke er alle som har dette problem. Ud fra viden om kældere i afdelingen vil udgiften vurderes til etablering af radiator, være ca. 8000 kr. pr. radiator, alt afhængig af kælderens beskaffenhed i forhold til rørføring.</p>					
<p>Afstemning</p>	<p>Forslag 4 [sæt X]</p> <p><small>Hvis optælling af stemmer, notér antal stemmer FOR/IMOD</small></p>	<p>VEDTAGET</p>	<p>FORKASTET</p>	<p>TRUKKET</p>	<p>ÆNDRINGSFORSLAG VEDTAGET</p>
		<p>✓</p>			
<p>DIRIGENTEN OPSUMMERER VALGRESULTAT FOR FORSLAG</p>					
<p>3.5</p>	<p><u>Forslag 5</u> Der stilles forslag om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jeg vil gerne stille forslaget, om at kunne få lov til at sætte lade stander op til elbil på huset grund. (Alle love og regler for boligforening og el skal overholdes, og laves af autoriseret el installatør. Udgifter til dette er for egen regning.) <p>Der bliver fremvist et forslag på en el lader, som kan sættes op, som kun skal sættes i en udendørs stikkontakt. (Og at der skal laves en note til råderetsreglementet om at man ikke har reetablerings pligt og at man kan få godtgørelse ved fraflytning, da det er en el lader der bare skal sættes i en stikkontakt)</p>				



	<p><u>Bemærkninger fra AAB:</u> <i>Hvis forslaget vedtages, skal det tilføjes i afdelingens råderetskatalog.</i> Ved vedtagelse af forslaget vil det kunne laves som en boligændring og udføres egen betalt udført af autoriseret elinstallatør. Ansøgning skal sendes til Service Center Nord og tilføjes råderetskataloget.</p>				
Afstemning	Forslag 5 [sæt X] Hvis optælling af stemmer, notér antal stemmer FOR/IMOD	VEDTAGET	FORKASTET	TRUKKET	ÆNDRINGSFORSLAG VEDTAGET
		√			
DIRIGENTEN OPSUMMERER VALGRESULTAT FOR FORSLAG					
4.0	VALG				
4.1	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen				
	<p>Bemærkninger til dirigenten:</p> <p>Antal medlemmer der skal vælges til afdelingsbestyrelsen: På valg er: Bendt E. Nielsen På valg er: Charlotte Ragborg</p>				
Valgresultat bestyrelse	UDFYLDES MED BLOK-BOGSTAVER		NY	ANTAL STEMME	PÅ VALG IGEN
	1. NAVN: Charlotte Ragborg ADRESSE: Midsommervej 2 TLF.NR: _____	<input type="checkbox"/>	_____	_____	
	2. NAVN: Bendt E. Nielsen ADRESSE: Høstvej 1 TLF.NR: _____	<input type="checkbox"/>	_____	_____	
	3. NAVN: _____ ADRESSE: _____ TLF.NR: _____	<input type="checkbox"/>	_____	_____	
	4. NAVN: _____ ADRESSE: _____ TLF.NR: _____	<input type="checkbox"/>	_____	_____	
	5. NAVN: _____ ADRESSE: _____ TLF.NR: _____	<input type="checkbox"/>	_____	_____	

