

Årsberetning ved afdelingsmøde for afd. 71 d. 04.06 2026.

Deltagere :

Kurt, Annette, Bjarne, Hanne, Gernort, Anette, Fatima, Sheila, Torben, Henning, Rasmus, Peter, Ülkü.

Punkt 1 på dagsorden er valg af dirigent og referent. Hanne blev referent og Peter ordstyrer.

Er der andre, der har lyst til påtage sig et af de to de hverv?

Beretning:

Vi har tradition for at debattere de enkelte punkter løbende.

Beretningen vil desuden ikke indeholde kommentarer om driftbudgettet.

Punktet behandles i dagsorden punkt 3.

Året der gik:

AAB hovedafdeling har indført et nyt tiltag for afdelingsbestyrelserne.

Kvartalsmøder, som er 4 møder, hvor afdelingsbestyrelsen og serviceafdelings medarbejdere mødes og taler om nye tiltag, økonomi, hvad ønskes ændret, ros og brok.

Rart med lidt tættere samarbejde.

Der er ikke blevet foretaget de helt store vedligeholdelsesarbejder i 2025, men en del udskiftninger af komfurer, vaskemaskiner, emhætter og desuden et par arbejder vedr. skimmelsvampe.

Vi skal selvfølgelig ha' skiftet de ting der trænger, men specielt en udskiftning af et komfur, har vi undret os over og derfor påtalt det over for serviceafdelingen.

Konkret valgte de at udskifte komfur og emhætte, som kun var 1 år gamle i forbindelse med en køkken renovering.

Forståeligt nok, at beboeren gerne ville ha' nye tidsvarende, matchende elementer, men vi synes serviceafdelingen burde ha' set med lidt mere økonomiske og mindre ressourcekrævende øjne på udskiftning.

De gamle ting fik lov til at stå i regnen i 4 dage og kunne efterfølgende ikke bruges.

En ekstra udgift for afdelingen på knap 10.000,- . Et beløb som i sidste ende kan blive en del af en kommende huslejestigning for 2028.

I det mindste kunne komfuret og emhætten været gemt til næste udskiftningsbehov i afdelingen. Jeg talte med VVS manden, som oplyste at normalt gemte eller solgte man funktionsdygtige elementer.

Serviceafdeling erkendte det uhensigtsmæssige i forløbet, undskyldte og sagde, at der var sket en fejl, som vi jo så må betale for.

I nuværende år har vi allerede brugt 47.000 og har kun 22.000 tilbage, hvis vi skal overholde budgettet.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler som sidste år, at vi stadig varetager nogle af de mest overkommelige opgaver selv.

Fremtidige reparationer:

Der er planlagt nogle få arbejder i resten af 2026.

Vedligeholdelse af sokkel og trappe i de sidste 2 huse og maling af stern og underbeklædningen.

Reparation af sokler og trappe er aftalt til at blive udført senest 1. juni og *er blevet repareret*.

Maling af stern og underbeklædning er flyttet til 2027 og Henning indhenter nye tilbud.

Skimmelsvamp:

Ifht. de 2 skimmelsager, vi har haft for nyligt, har Nicholai omdelt en skrivelse med råd til, hvordan skimmelangreb undgås i fremtiden.

Bestyrelsen anbefaler at rådene efterleves så godt som muligt, således at vi undgår kommende skimmelsvampeangreb og dermed usundt indeklima, samt dyre reparationer.

El- ladestander:

Der har være en forespørgsel om mulighed for opsætning af ladestander til el-biler?

Bestyrelsen holdning er, at hvis en beboer ønsker en ladestander, skal det være for egen regning, med egenfinansieret råderet uden godtgørelse og med retablering ved fraflytning.

Argumenterne er, at der findes billige og gode tilbud fra elselskaberne og dermed ingen økonomiske konsekvenser for afdelingen.

Hvis det stadig ønskes, skal der stilles forslag på afdelingsmødet, men det kan altså så først blive til næste år.

I år skal der desuden foretages en 5 års gennemgang af kloakerne og regnvandsbrønde. Forhåbentlig er vi så endeligt igennem renoveringen.

Der er afsat 57.000 til det arbejde. Forhåbentligt bruger vi mindre, set i lyset af de få år, der er gået siden kloakerne blev repareret.

Ülkü eller Nicolai kan måske oplyse nærmere om tidspunkt for udførelsen?

Kollektiv råderetten.

Vi vedtog ordningen med kollektiv råderet for 3 år siden og ordningen har allerede været taget i brug.

Der kan ansøges om renovering en gang om året. Det køkken eller badeværelse der trænger mest bliver foretrukket.

Næste gang der kan ansøges er i uge 32 - det er d. 3 - 7 august.

Renovering af et køkken må pt. ikke overstige et beløb på 120.000,- .

Hvilket betyder, at afdelingen maksimum betaler 48.000,- og lejer 72.000,-. 40/60%.

Renovering af et badeværelse må pt. ikke overstige 180.000,-
Hvilket betyder, at afdelingen maksimun betaler 72.000,- og lejer 108.000,-.
40/60%.

I 2027 er der planlagt udskiftning af el-installationer. Udskiftning af HFI til HPFI relæ og gruppetavler. En udgift planlagt til 130.000,-.
Desuden, som før nævnt, maling af stern og underbeklædning.

Markvandring:

Vi kommer som sidste år rundt og ser om der er noget ved husenes udvendige vedligeholdelse, der trænger til at komme på DV-skemaet, justeres eller evt. skal laves akut.

Datoen for hus-besigtigelsen er ikke lige nu fastsat, men tidspunktet kender Ülkü eller Nicholai måske. Det plejer at være i august.

Hvis der er nogen, der ikke vil tillade os adgang, skal I sige det og gerne i dag. Vi må så nøjes med at se over hækken. Det er dog mest fordelagtigt, at vi kan gå rundt om husene, således at eventuelle skader på husene kan opdages.

Ligeledes må I gerne oplyse os om skader, hvis I opdager noget.

Fællesarealet ved vendepladsen:

Gernort har igen slået græsset ved vendepladsen og desuden klippet hæk.

Du skal ha' tusind tak for din indsats og vi kvitterer med en kasse øl.

Vi foreslog sidste år, at det bliver et mere fælles anliggende og vi siger tak til dem, der tager del i arbejdet. Desuden en stor specielt tak til Leon for hans hjælp med græsslåningen og hækkeklipping.

Til slut vil jeg gerne takke Gernort og Hanne for godt samarbejde i afdelingsbestyrelsen i det forløbne år.

Gernort er på valg i år, men som I måske ved, genopstiller Gernort ikke og stopper således i bestyrelsen.

Jeg vil derfor gerne benytte lejligheden til at udtrykke en ekstra stor og varm tak til dig for dit store arbejde i afdelingsbestyrelse i mere en 30 år.

Din deltagelse i bestyrelsesarbejdet har altid været præget af et kompetent engagement og et altid hyggeligt samvær. Mange snakke har været over hækken og du har da også lovet, at vi stadig kan vende tingene med dig.

Hanne og jeg er så absolut utilfredse med din beslutning, men har forståelse for den, set i lyset af dit nedsatte syn og dermed besvær med at læse korrespondancen med AAB.

Du er svær at købe gaver til. Vi kender jo til din søde tand, så her er lidt chokolade. Skal vi ik' alle give Gernort en hånd.

Der er også en lille gave til din medarbejder. Vil I give Leon de her flødeboller og sige tak for hjælpen.

3. Driftsbudgettet og huslejestigning.

Som det fremgår af budgetforslaget skal vi til næste år stige i husleje med med 3,4%, svarende til 244,- om måneden. Stigningen skyldes et underskud på 23.456,- ifht. det budgetteret. Underskuddet er fremkommet bla. pga. højere lønninger til elever, renteudgifter og vedligeholdelse.

Regnskabsafdelingen ville gerne have, at vi steg yderligere for at fremtidssikre afdelingens vedligeholdelse økonomisk frem til 2060. Det ville betyde 2,6% yderligere. I kr. er det 18000,- årligt for afdelingen, svarende til 187,- pr. måned pr. lejemål.

Fremtidssikringen skulle så foregå årligt de næste 10 år.

Vi har i bestyrelsen vurderet, at det ikke er nødvendigt lige nu og vi vil se tiden an. Erfaringerne fra tidligere år har vist, at de opsparede beløb på DV skemaet ikke altid er retvisende. Eksempelvis udgiften til kloakrenoveringen for nogle få år siden, som jo blev over 50% billigere. De 600.000 vi sparede den gang ville svare til en økonomisk fremtidsikring i 33 år og altså 23 år mere en lige nu foreslået.

Vi må se på det til næste år.

Vi havde et længere møde med Rasmus, Ülkü og Henning og nåede frem til, at vi i bestyrelsen accepterede huslejestigningen. Det kan måske virke som spildte kræfter, men vi fik en god snak og opnåede større indsigt. Så det ja til huslejestigning vi anbefaler, er altså taget på et gennearbejdet og oplyst grundlag.

Alt i alt ser økonomien i afdelingen stadig fornuftig ud. Vi undgår ikke fremtidige årlige huslejestigninger, men forhåbentligt kan vi minimere beløbsstørrelserne.

Afdelingsformand.
Bjarne Hjort Jensen