

Formandsberetning ved afdelingsmøde for afd. 71 d. 07.06 2023.

Jeg vil gerne byde jer alle velkommen til mødet. Et særligt velkommen skal lyde til Randi og Henning.

Punkt 1 på dagsorden er valg af dirigent og referent. Vi foreslår Randi som ordstyrer og Hanne som referent.

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

2. Beretning:

Året der er gået:

Der er ikke blevet foretaget de helt store ting det sidste år:

Vi har kun fået lavet småting, så som reparation af sålbænke, udskiftning af revnet vindue, rep. af komfur, udskiftning af armatur, reparation af tage og fortov, fjernelse af et hvepsebo og andre småting.

Kloak:

Kloakerne blev som bekendt reoveret for 3 år siden og selvom vi har rykket flere gange er de sidste ting endnu ikke blevet ordnet.

Det er ny strømpe - Nykersvej 16.

Fjernelse af prop i afløb - Randkløvevej 5.

Sidste lag asfalt i hul ud for Randkløvevej 5-7.

Maling af bryggers - Randkløvevej 1. Det er blevet ordnet og regningen er forhåbentligt sendt til kloakfirmaet?

Svend Nielsen undlader stadig at svare på vores henvendelser.

Kommunikationen er nu overladt til Henning, som måske idag kan oplyse nærmere?

Fremtidige reparationer:

Der er ikke planlagt de helt store arbejder i år og næste år. Kun vedligeholdelse af fundamenter og trapper i 2023.

Henning kan oplyse nærmere om tidspunkt for udførelsen.

Vi har desuden haft en dialog mellem afdelingsbestyrelsen, AAB's direktør og serviceafdeling vest.

Vi havde en undren i bestyrelsen over visse udgifter og desuden en frustration over manglende meddelsomhed, når reparationer var blevet afsluttet eller udsat. En aftale om tydelighed og forventnings/kommunikations afstemning, som vi indgik på et møde 10 oktober. 2022, mellem Henning og os.

Nu ser vi frem til et møde d. 15 juni med serviceafdelingen, hvor emnet er fremtidig samarbejde.

I forhold til udgiftsniveauet specielt efter Peter Enevoldsens død, Nykersvej 14 er vi stadig ikke enige med AAB.

Vi er uenige om, hvilke udgifter der skulle være betalt af dispositionsfonden og hvilke der hørte til afdelingen.

Vi har forhørt os i økonomiafdelingen ift. den konkrete sag og tilbagemeldingen var, at det er fastsat i lovgivningen af sådanne tab kan bæres af afdelingen med et maksimalt beløb på 336 kr. pr. lejemålsenhed i alt 2688,- (i 2021), og beløb derudover skal dækkes af boligforeningens dispositionsfond, som også dækkede et beløb på 182.000.

Det virker bare, som om, at udgifter der kommer efter regnskabet er afsluttet med dispositionsfonden, altid skal betales af Afd. 71, selvom udgiften hører til renoveringen og fordi tingene ikke blev lavet i tide og inden ny lejer flyttede ind. Alt i alt har latenstiden kostet afd. 71 min. 21700,- yderligere.

Eksempelvis, synes vi ikke det er rimeligt at afdelingen skal betale plantning af en ny hæk til 9328,-. Vi vil ved kommende møde diskutere om det er ny normal procedure eller en engangsforeteelse.

Selvfølgelig bebrejder vi på ingen måde Kurt og Annette. I har absolut ingen andel i beslutningen om plantningen af hækken på afdelings regning.

Vi kan som nævnt kun få udgifter ved en flytning på samlet 2688,- i følge paragraf 43 stk 1, men fakta er, at vi kan risikere langt større beløb.

Derfor opfordrer vi alle til jævnlige at gøre brug af den indvendige vedligeholdelseskonto og ligeledes holde haverne i rimelig stand i henhold til vedligeholdelsesreglementet. Således at afdelingen og den enkelte beboer undgår en stor ekstra regning ved en eventuel fraflytning.

Træer:

Vi har desuden verserende sager med træer. Randkløvevej 7 og Nykersvej 14 har begge naboer, hvis store træ genere og desuden er der problemer med gren-nedfald fra kommunens egetræ ved Randkløvevej 5.

Henning er sat på sagen, så vi kan passende hører i dag, hvor langt vi er mod fældning eller vedligeholdelsen af træerne.

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 mig bekendt ikke lige nu fastsat, men tidspunktet kender Henning måske.

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.

Brug af den individuelle vedligeholdelseskonto:

Vi håber, at I har haft gode erfaringer med de mere lempelige regler.

Det er som tidligere nævnt muligt at bruge alle momsregistrerede firmaer.

Hvis firmaet ikke står på AAB's liste skal man dog selv lægge pengene ud og så senere få dem refunderet..

Faktor 2:

Det vil fremover blive lidt mere besværligt at kommunikere med AAB digitalt. Der kommer et led mere, ligesom vi er vant til, når vi kontakter vores bank, Eboks osv. f.eks med MitID.

Det er nødvendig for at undgå, at AAB bliver hacket.

Foreningen bliver søgt hacket ca. hver 5 minut døgnet rundt.

De anbefaler desuden, at vi aldrig åbner filer eller vedhæftninger vi ikke er helt trykke ved. Vi kan godt læse en mail uden fare.

Fællesarealet ved vendepladsen:

Gernort har igen slået græsset ved vendepladsen og desuden klippet hæk. Du skal have 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 lige har taget lidt affald med eller vandet blomsten og opfordrer samtidig til at flere tager del i arbejdet.

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

Spørgsmål til beretningen?

3. Driftsbudgettet og huslejestigning.

Som det fremgår af budgetforslaget skal vi til næste år stige i husleje med 161,- om måneden.

Vi har haft en voldsom stigning på henlæggelser, som skyldes et stort kurstab på obligationer. Disse negative kursreguleringer er dog penge vi får tilbage, når kurserne igen stiger. Beløbet fratrækkes afdelingernes opsavede henlagte midler og med årene, når kurserne stiger igen, vil pengene stille og roligt komme tilbage til afdelingerne. Alternativt skulle vi her og nu dække et beløb på 195.000. Omregnet til en huslejestigning ville det ha' betydet en yderligere huslejestigning på mere en 2000,- om måneden pr. hus.

Vi har desuden stigende udgifter til ejendomsskatter og renovation.

Vi har som sædvanligt holdt møde med Peter Thyboe og Henning.

Efter et 2 timers langt møde, hvor vi havde de fleste budgetpunkter oppe, nåede vi til, at det forelagte budgetforslag ikke kunne ændres.

Vi er dog ikke helt enige i, at beløbene nødvendigvis stiger så kraftigt i løbet af de næste 10-20 år, sådan som regnskabsafdelingen forudser.

Nogle af renoveringsopgaverne bliver sandsynligvis ikke nødvendige før noget

senere end planlagt.

Derfor har vi haft en VVS installatør oppe og se på vores forskellige vandrør, deres levetid og udgiftsniveauer. Med udgangspunkt i hans anbefalinger flyttede vi en del posteringer længere ud i fremtiden og nedsatte blandt andet beløbet for renovering af brugsvandsrørene.

Vi så ligeledes på udgifterniveauet på en del andre posteringer de næste 27 år. Omrokeringerne og nedsættelsen af forskellige udgiftsbeløb har blandt andet betydet, at vi kan undgå kreditforeningslån i 2033 og 2035 på henholdsvis 1.000.000 og 1.750.000 kroner.

Vi skal således først optage lån i 2041, Det låns størrelse er dog betinget af udgiftsniveauet for renovationer inden da. F.eks udskiftning af tage, vinduer og gavle og yderdøre.

Alt i alt ser økonomien i afdelingen fornuftig ud. Vi undgår nok ikke årlige huslejstigninger, men forhåbentligt har vi minimeret beløbsstørrelserne.

Spørgsmål?

4. Begrundelse for afdelingsbestyrelsens forslag:

Forslag 1:

Hvis vi vedtager forslaget skal en eventuelt fjernelse af træterrassen ved fraflytning først vurderes af en servicemedarbejder.

Hvis vi ikke vedtager forslaget vil det betyde, at en helt nyanlagt træterrasse, som udgangspunkt, skal fjernes ved fraflytning.

Husk desuden altid at indhente kommunal byggetilladelse. Afdelingen har i år haft udgifter på kommunal byggetilladelse til allerede eksisterende bygninger, som der ikke var blevet søgt tilladelse til for år tilbage.

Forslag 2:

Er blot en justering af teksten af vedligeholdelsesreglementet for vores haver.

Det er stadig ikke muligt at se det forslag vi vedtog vedr. carporte sidste år, hvis man går ind på vores hjemmeside. Jeg har rykket Julia et par gange, men måske misforstår vi hinanden. Jeg fortsætter.

Bjarne Hjort Jensen