

Formandsberetning ved afdelingsmøde for afd. 71 d. 15.06 2022.

Beretning:

Nykersvej 14:

Vi vil I bestyrelse gerne benytte lejligheden til at byde Annette og Kurt hjertelig velkommen til afdelingen.

Vi håber, I vil falde godt til og få mange gode år her.

Året der er gået og de næste år:

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

Vandstik:

Vi skulle have haft skiftet vandstik i år, men det viste sig, at der ikke er behov for en udskiftning alligevel. De eksisterende skulle efter sigende kunne holde til en gang i 50'erne.

Vi blev derfor sparet for en udgift på 250.000,- , for generne ved opgravning og for flise- og hækkeoptagning. Dejligt.

Maling af yderdøre:

Vi fik malet bryggers- og terrassedørene i maj.

Trapper:

Vi skulle have eftersat og renoveret trapperne sidste efterår, men arbejdet blev flyttet til i år. Det er ikke kommet i gang endnu og vi håber at arbejdet snarest bliver sat i gang. Kan du Henning sige lidt om tids-horisonten.

Aftalen blev, at Henning vil sørge for, at det sker senest i september 2022.

Kloak:

Kloakerne blev renoveret for 2 år siden, men de sidste ting er endnu ikke blevet ordnet. Jeg har skrevet til Svend Nielsen og desuden talt med Henning om problemet. Ved du Henning, hvorfor der ikke sker noget.

Hul i taget:

Vi har haft huller i taget hos Hanne og jeg.

Det blev repareret for 4 uger siden.

Utæthederne skyldtes, at isoleringen ved tagryggen, nogle steder, var smulret væk.

Vi vil derfor anbefale, at I ser efter, om der er lignende utætheder på jer loft.

Om der er skjolder efter vand på gulvet deroppe.

Hårde Hvide varer:

Det lykkedes repræsentantskabet at få ændret indkøbsmulighederne vedr. hårde hvide varer. Det betyder, at vi fremover kan indkøbe i andre firmaer end Bolind.

Afdelingsbestyrelsen fastholder stadig, at det skal være bedste kvalitet inden for et beløbsmæssig rimeligt niveau.

Desværre kan det ikke mere lade sig gøre at indkøbe komfurer med 2 ovne og induktion, inden for den beløbsramme på max. 15.000, som vi synes er ok. Så pas på de komfurer, vi har nu.

Hvis jeres komfur går i stykker og det ikke kan repareres, vil vi stadig gerne have, at I henvender jer til os i afdelingsbestyrelsen, da vi vil bruge det til reservedele.

Vi anbefaler vaskemaskiner af mærket Miele. F.eks Miele Active WSA023WCS NDS eller lignende kvalitet. Pris ca 6000,-

Da udskiftninger ikke mere involvere afdelingsbestyrelsen, anbefaler vi, at I selv er opmærksomme på, at kvalitetsniveauet holdes.

Brug af den individuelle vedligeholdelses konto:

Der er stadig frustration i forhold til mulighederne og forretningsgangen ved bestilling af firmaer til gulvafhøvling og malerarbejde.

Det er nu muligt at bruge alle momsregistrerede firmaer, men hvis firmaet ikke står på AAB's liste skal man selv lægge pengene ud og så senere få dem refunderet..

F. eks oplevede Gernort, at der kun er 3 mulige firmaer på listen til gulvafhøvling, De var desuden svære at få kontakt med.

Håber, at der er bedring i de forhold og besværet pt. skyldes at AAB endnu ikke har fået tilrettet listerne og smidiggjort forretningsgangen, som ellers lovet ved repræsentantskabsmødet sidste år.

Men måske løses problemet efter d. 21 juni, hvor der er repræsentantskabsmøde.

5 afdelinger har stillet forslag om, at gulvfirma listen udvides fra 3 til alle gulvfirmaer der er medlem af Dansk industris bygge garantifond eller lign.

Vi tror helt bestemt, at forslaget vedtages, hvilket vil betyde, at den enkelte beboer får mulighed for at vælge det gulvfirma, de ønsker. Altså en kæmpe udvidelse af valgmuligheden.

Markvandring:

Vi synes at navnet er misvisende og anbefaler, at vi fremover kalder det hus-besigtigelse. Det er jo netop det, det handler om.

At vi kommer 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.

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.

Fremtidige reparationer:

Der er ikke planlagt de helt store arbejder de næste mange år. Kun vedligeholdelse af fundamenter i 23 og nye postkasser i 2025.

Ellers skal vi helt hen til 2033 før de næste større og omkostnings-tunge udskiftninger skal laves.

Her er der tale om vinduesudskiftninger, nye varmevekslere, radiatorer osv.

Udgifter der nok ikke alle bliver nødvendige inden for nuværende tidsplaner, men de planlagte fremtidige udgifter om 10, 20 eller 30 år - påvirker det opsparingbehov vi har, lige nu.

De næste års udgifter og huslejstigning:

Vi må desværre se frem til en huslejstigning fra 1. januar på 7,9%.

Svarende til 493,- mere pr. måned.

Vi har som sædvanligt gransket budgettet og 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.

F.eks behovet for nye vinduer i 2033 og udskiftning af brugsvandrør og radiatorer i 2035. Samlet er det lige nu udgifter på mere end 3 millioner, som vi skal spare op til.

Det er som sagt svært at spå om lige præcis fremtiden, og den automatisk 3% hævelse af udgiften år efter år på DV-skemaet må vi, lige nu, nok leve med, med nuværende høje inflation og deraf markante prisstigninger i byggebranchen.

Vi er desuden blevet opmærksomme på, at AAB har indført dobbelt automatisk 3% stigning til henlæggelser. Både på det enkelte arbejde og på hoved-henlæggelses-beløbet. Svarende til 35% stigning på 10 år.

Vi tror i bestyrelsen, at beløbene mange steder er sat for højt. Hvis man ser isoleret på byggebranchens prisstigninger pt. er det måske ok, men prisen for et arbejdet kan være helt anderledes, når omfanget er grundigt undersøgt og det senere har været i udbud. Jævnfør vores oplevelse med kloakrenoveringen, hvor udgiften var sat til 1.166.000, men endte på knap 500.000. Eller udgiften til vandstik, som blev udskudt i 30 år.

Men Peter og Henning er ikke til at rokke. Vi blev dog enige om at tage diskussionen op igen i 2027-28, når vi nærmer os tidspunkterne for renoveringerne.

Så regnskabsafdelingen foretrækker, lige nu, ikke kun at gå med livrem og seler, men også med styrthjelm og rollator.

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.

Begrundelse for afdelingsbestyrelsens forslag:

Forslag 1:

Hvis forslaget ikke vedtages skal carporte nedrives ved fraflytning.

Det var lige ved at blive aktuelt for Kurt og Annette Nykersvej 14.

I følge procedure skulle tidligere lejere have nedrevet carporten.

Heldigvis skete det ikke og hvis vi vedtager forslaget kan de beholde skur og carport.

Nedrivningen blev stoppet i sidste øjeblik, men den skulle have været nedrevet inden fraflytning, da regler om carporte ikke står i vores råderetskatalog.

Henning havde derfor indbudt et firma til at give et tilbud på nedrivningen. Henning og Kurt ville dog gerne lige underrette mig om sagen. Jeg kom hjem kort tid efter henvendelsen. Vi blev heldigvis enige om at vente til efter dette møde og medarbejderen fra nedrivningsfirmaet blev sendt hjem.

Vi er i bestyrelsen en smule forundrede over servicecenterets behandling af sagen.

For et år siden iværksatte servicecenteret en renovering af carporten og skuret med nyt tag, nye planker og oveni købet en rengøring. Alt på afdelingens regning.

Det kan derfor undre, at man vil rive det ned i år uden først at henvende sig til bestyrelsen for at høre om, det måske var en fejl at carporte ikke står beskrevet i råderetskataloget.

Vi betragter det som mangelfuld vejledning. Vi er ikke de professionelle i den sammenhæng og havde forventet en større støtte fra servicecenteret. Allerbedst ved vores ekstraordinære afdelingsmøde i oktober eller en henvendelse til os, senest ved opsigelsen fra tidligere lejer. Det er jo da en overskuelig afdeling og vi håber, i fremtiden, at servicecenteret tænker med og giver gode råd, hvis der skulle være andre ting der mangler i råderetskataloget.

Jeg vil desuden varmt anbefale, at vi alle tænker på eventuelle mangler og enten selv eller via bestyrelsen kommer med forslag ved kommende afdelingsmøder.

Der er en rettelse til forslaget, som jeg først har fået meddelelse om i går.

AAB har trukket deres tilbud om behjælpelighed tilbage. Det betyder, at "Beboeren selv skal søge om kommunal tilladelse"

Der stilles desuden forslag ved repræsentantsskabsmødet d. 21 juni om en lempelse af reglerne for overdragelse af carporte, skure osv.

Forslaget ligger i tråd med vores og vi tror det bliver vedtaget.

Bjarne Hjort Jensen