

REFERAT AFDELINGSMØDET 2023

Formand for afdelingsbestyrelsen, Johannes Krog, indledte mødet med at byde velkommen og startede med valget af dirigent.

Punkt 1. Valg dirigent.

Ib Radoor blev peget på fra bestyrelsen og da der ikke var andre kandidater, blev Ib Radoor valgt. Han takkede for valget, konstaterede at mødet var rettidigt indkaldt og opfordrede til at man talte højt og tydeligt, da vi ikke havde mikrofon og højtalere til rådighed.

Til stemmeudvalget blev følgende valgt:

1. Bente Heiberg
2. Helle Nielsen
3. Inger Thøgersen

Til referent blev valgt Thomas Lund.

Dirigenten gav derefter ordet til formanden, Johannes Krog.

Punkt 2. Beretning for perioden siden sidste møde.

Der er udsendt en skriftlig beretning, den var ikke ret lang og denne beretning bliver heller ikke så lang.

Han startede med at gennemgå AABs værdier, Ærlighed, Fællesskab, Bevægelse er vores 3 kerneværdier.

Han fornemmede at vi er kommet igennem de gamle stridigheder, at folk i dag benytter og er glade for at benytte AABs service center, som Michael Jacobsen var repræsentant for ved mødet.

Han snakkede om murer opgaven på Hans Egedes vej, en sag som kostede afdelingen 50.000,- fordi man har valgt at lave trapper midt om vinteren.

Heldigvis har afdelingen en god økonomi med stor opsparing.

Vores huse er snart 80 år gamle, de kræver meget vedligeholdelse og udskiftninger. De trænger til bedre isolering og ventilation i kælderrummene, alt sammen emner som vi kommer til under forslagene.

Herefter blev beretningen sat til debat.

Henning Edvardsen:

Vil ønske Johannes tillykke med valget som formand og Thomas Kalmar tillykke med posten i repræsentantskabet.

Beklagede at alt nu blev udsendt digitalt, man kunne miste kontakten til beboerne, opfordrede til at udsende alt på papirer samtidigt.

I den skriftlige beretning bliver råd i vinduer omtalt, det er jeg uforstående for, der skulle jo have været 5 års gennemgang hvor eventuelle fejl kunne påtales. Hvis det skyldes forkert brug af lejligheden, må bestyrelsen rådgive beboerne i korrekt udluftning.

Bestyrelsen vil gerne noget med økologi og energi, det synes jeg er det mest fremmende I er kommet med, jeg synes I skal arbejde videre med de forslag som allerede ligger på det område.

Vi har også modtaget en meddelelse om maling af træværk, er tvivl om det også gælder vinduer? Opfordrede til at offentliggøre licitationen på opgaverne, så beboerne kan se hvad det koster og

hvad der er omfattet af arbejdet.

Johannes Krog:

Bestyrelsen har bedt om at kunne omdele indkaldelse, regnskab og forslag på papir, men det blev afslået fra AAB. Vi vil gerne omdele, men AAB vil køre tingene digitalt.

Thomas Kalmar:

Vil oplyse at AAB har en stor belastning lige nu med udprintning af materialer til de forskellige afdelingsmøder, derfor er det blevet besluttet at udsende det i E-boks. Er man fritaget for E-boks vil man stadig modtage papirerne med posten.

I forhold til maler arbejdet er der indgivet tilbud og vi har selvfølgelig valgt det som gav mest værdi for pengene, i samme ombæring bliver vinduerne tjekket og malet hvis der er behov for det.

Der er afsat 1.8 million i budgettet, det ser ud til at vi kan lave det for omkring 1.3-1.4 million og hvis det holder, har vi 500.000 vi kan bruge på andre ting.

Eva Andersen:

Vil gerne have referatet på papir.

Thomas Kalmar:

Alt hvad der kommer fra afdelingsbestyrelsen bliver omdelt på papir.

Karen Strandhoff:

Der står i beretningen at I har deltaget i møder om ET, hvad er det?

Johannes Krog:

Det er om AABs nye strategi. Et samlet AAB med de nye værdier som jeg oplæste i starten.

Thomas Kalmar:

Vil gerne supplere, det handler om en ny start for AAB, samtidig med at vi har fået en ny direktør. Med mere samarbejde og bedre dialog for at arbejde mod fælles mål.

Formandens beretning blev taget til efterretning.

Punkt 3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.

Thomas Kalmar gennemgik budgettet. Vi skal have en huslejekforhøjelse på 2,5 %, et ret lavt tal sammenlignet med hvad priser og inflation ellers har bragt det sidste år.

I forbindelse med at alle ejendomsvurderinger bliver gennemgået, skal vi sikkert forvente en stigning der, hvor meget og hvordan er endnu ikke fastlagt.

Forsikringer er steget betydeligt, desværre er der kun to selskaber som forsikrer almen boliger, så konkurrencen er ikke ret stor.

Renovation er også steget i forbindelse med at vi skal til at sortere affaldet mere.

Henlæggelser er steget med 278.000 for at dække obligations tabet på AABs obligationer og øge vores henlæggelser til fremtidige opgaver i afdelingen.

Vi har yderligere fået en stor stigning i bidraget til Landsbyggefonden.

Herefter gennemgik han afdelingens DV-skema. Administrationen har bestemt at der skal afsættes 300.000 til affaldshåndtering, da vi regner med at de fleste lejere vil finde deres egen løsning på hvor vores skraldespande skal stå henne, håber vi at de fleste af de penge bliver i afdelingens kasse.

Der er afsat 1.1 million til maling af udvendigt træværk i år.

Marianne Nielsen:

Hvad dækker posten belægning og garager over?

Thomas Kalmar:

De første 25 kvm skal afdelingen vedligeholde, har man et større areal kan man få Service centeret til at vedligeholde det mod merleje. Alternativt skulle al belægning fjernes når en ny lejer flytter ind. Det samme gælder garagerne, det er de garager som Service centeret vedligeholder mod betaling af merleje.

Henning Edvardsen:

Der står intet i vedligeholdelses reglementet om belægninger og garager/carporte, er det et nyt reglement der er blevet vedtaget?

Thomas Kalmar:

Det er de regler som AAB har fastsat, hvis man flytter ind i et hus med belægning og/eller carport, man kan vælge selv at vedligeholde eller betale merleje og Service centeret står for vedligeholdelsen.

Thea:

Der er ikke afsat penge til tagrender og nedløb, hvem står for det?

Thomas Kalmar:

Enten renser man selv eller kontakter Service Centeret som så vil gøre det.

Lars Kammer:

Vil gerne have præciseret hvor de 25 kvm. belægning er, eller vælger man selv?

Michael Jakobsen(Service Center Nord):

Typisk fra fortorvet ind til fortrappen og den indkørsel som de fleste har.

Henning Edvardsen:

Der er blevet rettet og klippet i vores vedligeholdelsesreglement af administrationen, så vi ved faktisk ikke hvad vi skal rette os efter mere, der skal vedtages et nyt reglement senere i år og jeg vil anbefale at vi holde fast i det som er blevet vedtaget af afdelingen. Og så synes jeg der skal rulles flere af de store vedligeholdelses opgaver, så vi ikke behøver så store fralægnings beløb.

Thomas Kalmar:

Vi ruller så mange opgaver som muligt, men vi har også et ansvar for at husene er i en ordentlig stand.

Torben Andersen:

272.000 til gulve, vægge og loft og 221.000 til inventar, hvad dækker det?

Thomas Kalmar:

Inventar er til køkkener, der skal afsættes penge til udskiftninger, hvis for eksempel der flytter nogen ind i et hus med det originale køkken, så bliver vi nødt til at sætte et nyt ind.

Bliver beløbet ikke brugt så bliver det liggende i vores henlæggelser.

Gulve, vægge og loft er til udskiftning af nedslidte gulve og gulve som er slebet/høvlet så mange gange at de ikke kan slibes mere.

Henning Edsvarden:

Mener ikke at DV skemaet er retvisende, vi kan betale os fra at få lavet et skema der passer til vores afdeling, det nuværende er fuld af misvisende poster.

Thomas Kalmar:

DV-skemaet passer fint, hvis man ønsker at se detaljer i regnskabet kan det ses på AABs hjemmeside.

Afstemning om budget 2024

Vedtaget

Punkt 4. Indkomne forslag

1. Forholdsregler ved ind og udflytning.

Forslags stiller Henning Edwardsen fremlagde forslaget.

Johannes Krog:

Har selv stillet forslaget sidste år, da det kun er simpel logik at have mulighed at overdrage ting til en ny lejer, men der er noget i lovgivningen der forhindrer det. Der arbejdes på en løsning, men der er endnu ikke sket noget.

Thomas Kalmar:

Det kan være et problem hvis der ikke er fundet en ny indflytter inden at den gamle lejer er flyttet ud, så hænger servicecenteret på oprydningen. Det kan kun fungere hvis der er fundet en ny lejer inden den gamle er flyttet ud og det sker ikke altid.

Torben Andersen:

Anbefaler at stemme ja for at lægge pres på administrationen til at finde en løsning.

Forslaget blev vedtaget.

2. Forslag undersøgelse af hulmurs isolering.

Der blev af dirigenten foreslået at slå forslaget sammen med forslag 8, da de stort set handlede om det samme, forslag 2 nævnte 2 huse og forslag 8 omhandlede 3 huse til undersøgelse af hulmursisolering.

Henning Edwardsen fremlagde sit forslag og Ib Radoor fremlagde forslag 8.

Lars Jensen:

Arbejder med termografi og hulmursisolering, har undersøgt vores huse og de mangler isolering. Vil tilbyde at hjælpe med undersøgelsen og vores huse vil få en stor indeklima forandring efter en isolering.

Thomas Kalmar:

Vi skal have fundet den rigtige løsning og klarlagt præcist hvor meget hulmur der er i vores huse. Vil også foreslå at slå forslagene sammen så vi kan nå at få lavet nogle prøvehuse inden vinteren.

Forslag 2 og 8 blev sammenlagt og vedtaget.

3 stemmer imod.

3. forslag Fugt og varmeisolering af viktualierum i boligtype B og D.

Henning Edwardsen fremlagde forslaget.

Der blev i tidernes morgen lavet et forsøg på Grenåvej 25 med et produkt der hedder FoamGlas, det

er dyrt, men det virker. Der er 44 rum i afdelingen hvor vikualierummet ligger under hovedtrappen og forslaget er at man kan tage rummene løbende når der opstår problemer med nedbrydning og skimmelsvamp.

Thomas Kalmar:

Afdelingsbestyrelsen kommer desværre ikke automatisk med til fraflyttersyn og vil gerne opfordre til at man kontakter afdelingsbestyrelsen, så en der fra kan være tilstede under synet.

Synes at Servicecenteret skal være opmærksom på problemet og gøre brug af denne løsning hvis de kommer ud for det.

Forslaget blev vedtaget.

1 stemme imod.

4. forslag Køkkenforbedring via kollektiv råderet.

Ib Radoor fremlagde forslaget.

Den handlede om at hårde hvidevarer i køkkenet skulle overholde standardmål, så man altid kan udskifte komfur og køleskab uden at være låst på tidligere lejers indretning af køkkenet, hvis der har været brugt hvidevarer i specielle størrelser.

Forslaget blev forkastet.

5. forslag Hårde hvidevarer overgår til fast inventar i boligen fra 2024.

Forslagsstiller var ikke tilstede og kunne ikke fremlægge forslaget.

Thomas Kalmar forklarede at bestyrelsens holdning var, at vi skulle forsætte med nuværende ordning da den mente at den virkede fint og man sikkert også passede bedre på tingene når man ejede dem selv.

Forslaget blev forkastet.

6. forslag Flytning af radiatorer som er placeret i hulrum i væg.

Henning Edwardsen:

Hvilken løsning vil man vælge, hvad koster det og hvor mange drejer det sig om?

Johannes Krog:

Der er indhentet pris på cirka 10.000,- per hus.

Henning Edwardsen:

Men vi ved ikke hvor mange huse det handler om?

Johannes Krog:

Vi troede først det kun handlede om 5 huse på Gustav Holmsvej, det har senere vist sig at der er flere, måske omkring 20 stk.

Thomas Kalmar:

Folk har ombygget i tidens løb og vi har ingen ide om hvordan folks huse ser ud i dag. Det vil nok være en god ide at få undersøgt hvor mange huse det handler om, også for at undersøge for dyrt det her kan blive.

Forslaget blev trukket.

Bestyrelsen vil undersøge nærmere hvor mange huse det handler om.

7. forslag Genindførelse af tilskud ”rårum” i forbindelse med etablering af badeværelse.

Johannes Krog:

Tilskuddet blev stoppet da der ikke længere var nogen der ønskede at lave badeværelse i kælderen, efterhånden er flere nye beboere kommet til og der er kommet ønske om at genoptage tilskuddet. Det er et tilskud på 50.000,- til fjernelse af gammelt gulv, isolering, kloakering, varmeslanger og støbning af nyt gulv, altså ikke et komplet nyt badeværelse. Resten skal man selv finansiere eller låne via AAB gennem husleje-forhøjelse. Alt skal selvfølgelig først godkendes af Servicecenteret før man begynder.

Trine Kirch:

Har fået oplyst en pris på 250.000,- på renovering af badeværelse og det er sikkert steget siden.

Forslaget blev vedtaget med 47 stemmer for.

1 imod

2 blanke

8. forslag Opdatering af isoleringen i vores huse.

Blev sammenlagt og vedtaget sammen med forslag 2.

Punkt 5. Valg af bestyrelse og suppleanter.

Alle modtog genvalg og blev genvalgt.

Som suppleant blev valgt Bente Heiberg.

