

Årsberetning ved afdelingsmøde for afd. 71 d. 04.06 2025.

Jeg vil gerne byde jer alle velkommen til mødet. Et særligt velkommen skal lyde til Bjarke, Peter og Nicolai fra AAB.

Jeg vil desuden gerne benytte lejligheden til at byde Fatima og hendes familie velkommen i afdelingen. Det er dejligt, at vi har fået nye beboere med børn i afdelingen.

2. Beretning:

Vi har tradition for at debatere de enkelte punkter løbende.

Beretningen vil desuden ikke indeholde kommentarer om driftbudgettet.

Punktet behandles i dagsorden punkt 3.

Året der gik:

Der er blevet foretaget en del vedligeholdelsesarbejder og udskiftninger af komfur, vaskemaskine, emhætte, skabslåger, kokosmåtte, stoppede afløb, rensning af tagrender m.m. - siden sidste årsmøde.

Udgifter på 80.064,-. Sidste år var beløbet 75.000.

Beløbet er steget de sidste par år.

Vi har haft tradition for selv at foretage småreparationer og vedligeholdelsesarbejder.

Vi har bl.a selv stået for rensning af afløb, vandlåse ved håndvaske og bruser, rensning af tagrender, udskiftning af ringklokker, måtter etc.

Det har været med til at fastholde det rimelige huslejeniveau.

Hvad vi selv står for er jo selvfølgelig helt op til, hvad vi er enige om.

Det kan f.eks sagtens være, at rensning af tagrender er en for stor opgave for flere?

Afdelingsbestyrelsen anbefaler dog, at vi stadig varetager nogle af de mest overkommelige opgaver. F.eks rensning af vandlåse og afløb.

Det koster 718,- hver gang vi ringer efter en medarbejder fra serviceafdelingen.

Fremtidige reparationer:

Der er kun planlagt få arbejdsopgaver i resten af 2025.

Vedligeholdelse af sokler i de sidste 4 huse og maling af tagskægget/underbeklædningen.

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

I 2026 skal der foretages en 5 års gennemgang af kloakerne og regnvandsbrønde.

Forhåbentlig er vi så endeligt igennem renoveringen. Der er afsat 71.000 til det arbejde.

Næste gennemgang er allerede i 2030, hvor der er afsat 99.000 og derefter ingen gennemgang før 2049.

Lidt utroligt, at behovet er så omfattende. Vi tvivler og håber på, at det ikke bliver så dyrt, så de opsparede beløb i stedet kan bruges andre steder.

Tankevækkende set i lyset af, at der ikke var behov for renoveringer og gennemgang fra 1966 til 2020, hvor vi jo fik foretaget den helt store renovering af kloakerne.

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 Peter eller Nicolai 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.

Alle gav tilladelse til besigtigelsen.

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. En stor specielt tak til Leon for hans hjælp med græsslåningen.

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 131,- om måneden.

Mærkbare udgiftsændringer er bl.a:

Stigning af renholdelse, som skyldes, at Maibritt Sørensen er ansat som villakoordinator - årlig udgift for os er 6027,-

Samt yderligere beløb afsat til henlæggelser. 18.000,- på DV-skemaet.

Vi synes AAB fortsat overvurderer behovet for henlæggelser i DV skemaet.

De andre år, har vi taget en længere snak med økonomiafdelingen, som ofte har betydet reduceret huselejestigning, men vi vurderede i år, at det ikke var kræfterne værd, set ifht. huslejestigningens niveau.

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

Spørgsmål?

Indkomne forslag.

Indkommet 21-01-2025 - kategori 1. Større projekter

Der stilles forslag om, at få udskiftet vinduerne eller få et nyt ventilationssystem da boligerne er meget kolde og fordi der opstår enormt meget vand/fugt ved vinduerne, som både er usundt og ødelægger vindueskarmen.

*Forslagsstiller: Fatima El-sayed Randkløvevej 1 8210 Aarhus V 42324174
Fatimaelsayed93@gmail.com Ansvarlig for AAB's kommentering: Helge Borup*

Begrundelse: Få udskiftet vinduerne eller få et nyt ventilationssystem da boligerne er meget kolde og opstår enormt meget vand/fugt ved vinduerne som både er usundt og ødelægger vindueskarmen

Bemærkning fra AAB: Vinduerne i afdelingen er udskiftet i 2003, der er afsat beløb til udskiftning af vinduer i 2033. Det vurderes at det er muligt at etablere ventilationsanlæg i loftrumene over husene. Det indebærer at der skal laves indblæsning og udsugning i lofterne og ventilationsafkast over tag. For at vurdere udgiften hertil skal der indhentes prisoverslag på det konkrete projekt. En umiddelbar vurdering vil være 75.000,- pr. bolig. Bemærk overslag på ventilationsanlæg alene. Den økonomiske beregning er på baggrund af dette. Den beregnede løsning kræver at kommunen godkender at arbejdet finansieres med et 30 årigt lån, hvilket der ikke er garanti for. Hvis dette ikke er muligt, skal udgiften afskrives med kr. 60.000 om året i 10 år, hvilket giver en huslejestigning på 8,7%

Forslaget kræver låneoptag og dermed huslejestigning. Forslaget vil samlet koste afdelingen 600.000 kr., svarende til en årlig udgift på 36.000 kr. Huslejestigningen svarer samlet til 5,3% eller i gennemsnit **375** kr. om måneden.

Afdelingsbestyrelsen:

Plus større ekstra strømudgifter.

Desuden vil en tidligere udskiftning af vinduer betyde et renteindtægtstab på knap 400.000 kr. (50.000 pr år.) ved nuværende renteniveau.

Det samme vil gøre sig gældende ved etablering af ventilation. ca. 120.000,-

Indkommet 12-04-2025 - kategori 2. Drift

Vi foreslår, at emhætter fremover udskiftes løbende betalt af afdeling 71. Niveau: Eico Eicoline W udtræksemhætte eller lignende prisklasse.

Forslagsstiller: Bjarne Hjort Jensen, Nykersvej 16, a71fmd@aabnet.dk, 60744435
Ansvarlig for AAB's kommentering: Henning Mejlgaard

Begrundelse: Begrundelse: Vi kan se i afdelingens regnskab, at der er beboere, der har fået installeret ny emhætte på afdelingens regning. Normal procedure har været, at vi selv har betalt emhætterne, men serviceafdelingen har ved en fejl udskiftet emhætter. Derfor stiller vi forslaget og fordi vi synes, at det er mere tidsvarende. Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Bemærkning fra AAB: Afdelingen kan overtager udskiftningen og vedligeholdelse af emhætterne i afdelingen. Der kan oprettes en ny linje på Drift og vedligeholdsskema med en løbende udgift på 2500 om året fra 2026

Indkommet 17-01-2025 - kategori 4. Råderet

Jeg foreslår at det skal være muligt at få renoveret badeværelse/køkken og evt. bryggers over kollektiv råderet når man som beboer har overtaget noget der er meget gammelt og/eller beskadiget.

Forslagsstiller: Fatima El-sayed, Randkløvevej 1, fatimaelsayed93@gmail.com, 42324174
Ansvarlig for AAB's kommentering: Julia Beck Søndergaard

Begrundelse: Det giver mange lugtgener, når der bliver vasket, eller generelt de steder der er vandrør. Det giver større udgifter i sidste ende, da det kan forudsage flere skader end nødvendigt, hvis ikke man får skiftet det gamle materiale ud i tide. Det er nemmere at arbejde med og giver ikke lige så mange udfordringer. Beskadiget køkken kan være svært at vedligeholde.

Bemærkning fra AAB: Beboere kan allerede nu gøre anvendelse af råderetten.

Afdelingsbestyrelsen:

Kollektiv råderet vedtog vi for 2 år siden, så den ordning eksisterer allerede. **Dog gælder det ikke bryggers**, da vi har fravalgt den mulighed. Det fremgår desværre ikke af råderetskataloget. **Jeg beder Katrine om at rette det.**

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 maksimum betaler 72.000,- og lejer 108.000,-.
40/60%.

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 fra man. d. 4 august.

Indkommet 23-04-2025 - kategori 4. Råderet

Jeg foreslår, at man skal have mulighed for at kunne fjerne væggen mellem køkken og stue i forbindelse med køkkenrenovering, da det kan give en mere tidssvarende og åben rumløsning, som især os familier efterspørger.

Forslagsstiller: Fatima El-sayed, Randkløvevej 1, Fatimaelsayed93@gmail.com, 42324174
Ansvarlig for AAB's kommentering: Henning Mejlgaard

Begrundelse: Det giver meget mere plads da der ikke er spiseplads for en børnefamilie som os i køkkenet. En åben forbindelse mellem køkken og stue kan øge både funktionalitet og lysindfald, hvilket vil forbedre den daglige brug af boligen og skabe en bedre boligstandard. Det vil samtidig give beboerne større fleksibilitet til at tilpasse deres bolig efter behov og ønsker, når køkkenet alligevel skal renoveres.

Bemærkning fra AAB: Der skal laves en forundersøgelse om væggen er bærende og om man må fjerne væggen mellem stue og køkken. Udgiften på dette vil være på det på gældende lejemål. Kræver en ingeniør beregning på om det kan lade sig gøre. Og hvis det kan lade sig gøre skal der tages en stilling til om det skal retableres ved fraflytning eller om det ikke skal

Indkommet 23-04-2025 - kategori 4. Råderet

Jeg foreslår, at afdelingen afskaffer beslutningen om, at der skal være to ovne i køkkenet.

Forslagsstiller: Fatima El-sayed, Randkløvevej 1, Fatimaelsayed93@gmail.com, 42324174 Ansvarlig for AAB's kommentering: Henning Mejlgaard

Begrundelse: Kravet om to ovne virker unødvendigt for mange beboere og er ikke til at ændre på eller få hjælp til hvis der opstår problematik – især for dem, der ikke har behov for det i dagligdagen. Det er vigtigt, at køkkenet kan indrettes fleksibelt, så det passer til forskellige behov og ønsker. Ved at afskaffe beslutningen giver vi beboerne større frihed til selv at vælge, hvordan deres køkken skal indrettes – uden at gå på kompromis med funktionaliteten.

Bemærkning fra AAB: Det skal afdelings mødet vedtage, vi har ingen holdning der til.

Afdelingsbestyrelsen synes, at det skal være muligt, at lejer selv vælger inden for samme prisniveau.

Lige nu er der ens komfurer/ovne i 6 huse, et hus med induktion og 1 ovn og et hus med 2 ovne og almindelige varmeplader.

Jeg vil benytte lejligheden til at gøre opmærksom på at komfurerne skal genstartes, hvis strømmen har været lukket ned.

Vejledningen står i omdelte manualhæfte.