

Beboermøde

I henhold til boligforeningens vedtægter indkaldes hermed til afdelingsmøde vedr. budget for 2023.

Tirsdag, den 20. september 2022 kl. 19.00

i selskabslokalet i 245.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Beretninger.
 - a. Afdelingsbestyrelsens beretning til godkendelse.
 - b. Foreningsbestyrelsens beretning til orientering.
3. Afdelingens budget for 2023 til godkendelse med huslejeforhøjelse på 7 %
4. Indkomne forslag.
 - a. Forslag om leje af selskabslokalet
 - b. Forslag om betalingsfrit vaskeri
 - c. Forslag om tildeling af handicap P-plads
 - d. Forslag om ændring af vedligeholdelsesreglement
5. Event.

Der vil være kaffe, te og vand under mødet. Brød, øl og vin serveres efter punkt 5. Beboermødet er røgfrit med indlagte rygepauser. Rygning foregår uden for lokalet.

På vegne af afdelingsbestyrelsen
Edvin Juhl

Forslag til beboermødet 20.09.2022

Forslag 4 a.

Forlag om ændring af afdelingens ordensreglement vedr. selskabslokalet:

Efter afsnittet om **Andre afdelinger** skal der indsættes et nyt afsnit:

Personale

Driftspersonale på Holmstrup Mark + andet personale i Brabrand Boligforening tilknyttet Holmstrup Mark kan leje selskabslokalet på samme vilkår som beboere i andre afdelinger.

Begrundelse:

Gældende praksis er ikke beskrevet i de nuværende regler.

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag 4 b.

Forslag om betalingsfrit vaskeri:

I forlængelse af, at vi har fået nye maskiner i vaskeriet, ville det så ikke være på sin plads at finde frem til et betalingsfrit vaskeri og et veludviklet tidsbestillingssystem?

Som jeg kender til det er vaskeriet blandt andet drevet af vores eget solcelleanlæg, så både for klimaet og den svære tid Putin og coronaen har skabt, vil det vel nok være på sin plads, at tænke klimavenligt og socialt i et almennyttigt byggeri.

Jeg er villig til at begrænse antallet af betalingsfri vaske til to om ugen for, at undgå misbrug.

Forslagsstiller:

Troels Jørgensen

Afdelingsbestyrelsens bemærkning:

En vedtagelse af forslaget vil medføre at udgifterne til el, vand og vaskemidler i vaskeriet skal opkræves særskilt over huslejeopkrævningerne på samme vis som ved vores el, vand og varme forbrug, idet der ikke kan ydes boligstøtte hertil.

Forslag 4 c.

Forslag om ændring af afdelingens ordensreglement vedrørende parkering. I ordensreglementet indsættes ny tekst om tildeling af reserveret P-plads for handicappede.

Handicap parkering

En beboer i Holmstrup, kan efter ansøgning herom, få tildelt en reserveret parkeringsplads for handicappede. Ansøgning herom skal indgives til boligforeningens administration vedhæftet dokumentation.

Betingelserne for at få tildelt en reserveret parkeringsplads for handicappede i Holmstrup, at beboeren selv eller en person i dennes husstand opfylder følgende:

- Personer med stærkt reduceret gangdistance, varig nedsættelse af funktionsevnen eller lignende helbredsmæssige forhold, der i væsentlig grad forringer eller vanskeliggør evnen til at færdes.

Der kan kun opnås reserveret parkeringsplads til motorkøretøjer, der er omfattet af kørekort B regler. Det er en forudsætning for at få tildelt en reserveret parkeringsplads, at både bruger og ejer af køretøjet er beboer i husstanden. Der kan kun opnås en reserveret parkeringsplads pr. husstand.

Ved tildeling af reserveret parkeringsplads vil afdelingen sørge for, at der opsættes skilt ud for den pågældende parkeringsplads. Udgiften hertil finansieres af afdelingen.

Når den beboer, som opfylder kriterierne, ikke længere er beboer i husstanden, bortfalder tilsagnet. Beboeren, der har opnået tilsagn om reservation, har pligt til at give meddelelse til boligforeningens administration, når betingelserne ikke længere er opfyldt. En reserveret parkeringsplads kan ikke overdrages til en anden beboer.

Begrundelse:

Vi har pt. ikke nogle skriftlige regler for, hvordan tildeling af reserverede parkeringspladser til handicappede foregår. Forslaget indeholder endvidere, at skilte opsættes af afdelingen for at undgå, at der opsættes egne skilte herom.

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag 4 d.

Forslag til ændring af afdelingens vedligeholdelsesreglement punkt 3.2 om haver:

Nuværende ordlyd:

Hegn:

Hegn skal være af træ, der kun må males med grøn eller brun naturfarve. Max højde og yderligste placering er som tidligere beskrevet ved hæk.

Ny tilføjelse:

Hegn skal placeres således det er mulig at plante hæk mod gangstierne.

Begrundelse:

Hvis der kommer for mange hegn ud mod gangarealerne fjerner man det "grønne" indtryk vi har i dag,

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

**Afdelingsbestyrelsens
beretning
Efterår 2022
Afdeling 6 Holmstrup**



Afdelingsbestyrelsens beretning efteråret 2022.

Forord

Der er ikke sket så meget i den forløbne periode. Det skrev vi også i beretningen til forårsmødet. Faktisk er det, som er problemet, at der ikke sker ret meget i forhold til vedligeholdelse af byggeriet.

Vi har slettet en del af de lange indlæg fra de sidste beretninger, da vi ellers vil komme til at gentage os selv. Vi har en del projekter, som langt fra er færdige, men status er ikke ændret. Det kan du læse om i oversigten i "Det arbejder vi også med", som nu hedder "Det ville vi også gerne arbejde med".

Valg til afdelingsbestyrelsen

Valg til afdelingsbestyrelsen sker på beboermødet i foråret. Den nye afdelingsbestyrelse har konstitueret sig som følgende:

Konstituering

Bestyrelsesmedlem	Edvin Juhl, kontaktperson til administrationen
Bestyrelsesmedlem	Rudolf Bay
Bestyrelsesmedlem	Anette Knight
Bestyrelsesmedlem	Peter Iversen
Bestyrelsesmedlem	Mogens Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Annette Ertmann
Bestyrelsesmedlem	Helle Hansen
1. Suppleant	Zack Mohamed

Interne udvalg*	Kontaktperson	Suppleant
Aktivitetsudvalg	Annette Ertmann	Peter Iversen
Legepladsudvalg	Mogens Nielsen	Helle Hansen
Selskabslokaleudvalg	Anette Knight	Annette Ertmann
Boligpolitisk udvalg	Rudolf Bay	Peter Iversen
Hjemmesiden	Mogens Nielsen	
Grønt udvalg	Helle Hansen	Annette Ertmann
Boligteknisk udvalg / Energi	Rudolf Bay	Edvin Juhl
Genbrugsudvalg	Rudolf Bay	Helle Hansen

* I interne udvalg kan øvrige bestyrelsesmedlemmer og beboere deltage. For at få indkaldelse skal man rette henvendelse om deltagelse til kontaktpersonen.

Eksterne udvalg	Kontaktperson	Suppleant
Foreningsrådet	Mogens Nielsen	Rudolf Bay
Socialudvalg	Anette Knight	Peter Iversen
Driftssamarbejdsudvalg	Rudolf Bay	Peter Iversen
Antenneforening	Edvin Juhl	Mogens Nielsen
Driften	Edvin Juhl	Mogens Nielsen
Holmstrup Dyreklub bestyrelse	Edvin Juhl	

Dette ville vi også gerne arbejde med

Vi har en del opgaver, som vi gerne ville arbejde med, men det er der ikke nogen i boligforeningens administration, som vil prioritere. Derfor sker der ikke rigtig noget på disse områder. Du kan se en mere fyldig beskrivelse heraf i de tidligere beretninger.

Vinduer – vi har i 2013 og 2014 lavet forsøg med balanceret ventilation og nye vinduer. Sagen har nu ligget så længe i teknisk afdeling i boligforeningen, at vi nok må se i øjnene, at den valgte vinduestype er uddateret. Så vi skal nok på den igen. Balanceret ventilation er opgivet pga. både tekniske problemer og udgiften.

Vand- og varmerør – Vi har fået lavet en analyse af tilstanden af rørene til vand og varme. De er ikke i orden. De står til udskiftning i perioden 2022 – 2025. Hvornår det mere præcist vil starte op er ret usikkert. Dels stiger råvarepriserne voldsomt for tiden, og dels er der ikke mange ledige håndværkere for tiden.

Kloaker – vi er i gang med at langtidssikre vores kloaker og dermed undgå rotter. Vi mangler at få lavet kloaker i B- og C-rækkerne i begge sider. Arbejdet forventes udført i 2023.

Facader og altaner – skal renoveres igen. Afventer projekt udspil fra Teknisk afdeling i boligforeningen. Åbne altaner bliver renoveret løbende, hvor der er utætheder.

Arbejdet i 245

Vi tager lige en hurtig gennemgang af en af de ting, som der er lavet heri 2022. Svalegangen på 1 salen i 245 var utæt, hvorfor der før påske blev igangsat en udskiftning af membranen under fliserne. Det er en af de få opgaver med bygningsvedligehold, som der er sat i gang i 2022. Problemer med at få lavet arbejdet har imidlertid nærmest stået i kø til stor frustration for beboerne i 245.

Membranen er ikke lavet på samme måde som på altanerne, hvorfor arbejdet blev stillet i bero i en periode, til der blev fundet en løsning. Efter fjernelse af den gamle membran, skulle der først fræses ud til kabler til belysningen, så bunden kunne blive plan. Det blev der ikke i første forsøg. Dernæst skulle der laves en tætning af betonen. Det gik heller ikke som forventet. Dernæst skulle der lægges et lag beton for at det kunne blive plant. Derfor blev der boret huller og banket søm i ravplugs til snoretræk. Det blev lavet inden fyraften, hvorefter beboerne faldt over sømmene. Firmaet var ude og fjerne sømmene, og kunne så starte forfra. For at afløb ikke blev fyldt med beton, blev de lukket med skum. Og betonen blev lagt ud. Skummet blev ikke fjernet, hvorefter der kom et skybrud. Herved blev det "testet", at det faktisk var tæt, idet der var maser af vand på altangangen. Fliserne er nu lagt ud, men.....

Alt hvad der kunne gå galt er gået galt og lidt til. Arbejdet er besigtiget den 20. august, og der er nogle ting, som skal rettes. Arbejdet forventes færdigt i uge ?? i år ???. Så der kan fortsat godt gå mere galt.

Måske vi blot skal være lykkelige over, at det i 2022 ikke har været muligt at udføre alle de vedligeholdelses opgaver for tilsammen 13,9 millioner kroner, som ikke blev udført i 2020 og 2021 på grund af coronarestriktioner, håndværkermangel og personalemangel i boligforeningen. Om det sker i 2023 og 2024 kan vi jo så håbe på eller frygte - alt efter temperament.

Der har været en del skriverier på facebook fra beboere i 245, som mener, at der dels bør lægges nye fliser, og dels bør være fald mod afløb.

Når der brændes tagpap på, vil der altid være nogle overlap. Derfor kan der ikke laves fald, idet dette enten vil være synligt, eller også skal fliserne klodses op, hvilket medfører, at de ligger ustabilt. Tagpap har en længere levetid nu om dage end membraner, som havde en længere levetid end den tagpap, som man anvendte for 25 år siden. Derfor er der valgt tagpap.

Det er da rigtigt, at det altid være pæneste med nye fliser, men det har vi ikke råd til. I udbuddet er der regnet med en udskiftning af 10 % (ca. 120 stk.) af fliserne. Ved synet er der bestilt en udskiftning af yderligere 98 fliser, som vi skal betale for. Hvis vi skulle udskifte resten, ville det koste 100.000 kr. Set i lyset af udsigten til en huslejestigning på 7 %, må vi vælge at genbruge fliserne. Det vil også ske, når der skal skiftes membran på altanerne.

Ved gennemgangen den 20. august blev altangangene på 2. og 3. sal også besigtiget. Det er snavs og ikke coatningen, der smuldrer. Coatningen er fortsat tæt. Altangangene vil blive afrenset.

Planlagt vedligehold

I beretningen til efterårsmødet sidste år skrev vi en del om planlagt vedligehold og langtidsbudgettet. Vi har nogle store udfordringer.

Planlagt vedligehold bliver ikke udført, som det er planlagt. Sådan har det været de sidste 10 år. Der er kommet mange ting i vejen hele tiden. Dels har der ikke været personale hertil i administrationen, som skulle hjemtage tilbud og igangsætte opgaverne. Dels har der manglet løsninger på nogle af problemerne. Og dels har der været opgaver, som er meget omfattende.

I 2020 og 2021 har der desuden været vanskeligheder med at få håndværkere og covid-19 restriktioner. Administrationen har lavet en oversigt over opgaver alene for 2020 og 2021, som viser, at der er udskudt opgaver for 13,9 millioner kroner ud af det budgetterede på 17,7 millioner. I 2022 er der budgetteret med et forbrug på 9,4 millioner, som heller ikke bliver nået. For at holde styr på de udskudte opgaver, er de lagt ind i planlagt vedligehold igen til udførelse i de kommende år. Herved kommer vi til at henlægge en gang til til disse opgaver, som der tidligere er henlagt til.

I en almen bolig er det et lovkrav, at man skal henlægge til kommende vedligehold. Det giver ikke ret megen logisk mening, at man som beboer betaler af på lån til byggeriets opførelse og samtidig skal henlægge til kommende udskiftninger. Er man parcelhusejer, optager man normalt et nyt lån, når taget skal udskiftes. I Holmstrup betaler vi af på både de oprindelige lån og renoveringslån fra 1998. Vi skal henlægge til de kommende 30 års opgaver, hvorfor vi skal henlægge til udskiftning af alt det, som blev lavet i 1998, da levetiden forventes udløbet i perioden 2030 – 2042. Og det bliver dyrt.

Det vil (som det ser ud nu) koste 13 – 14 millioner kroner årligt i henlæggelser, og i 2022 har vi henlagt 6.838.000 kr. Der er altså en manko på 7 millioner årligt. Boligforeningens administration lægger op til, at vores henlæggelser skal stige med ca. 1 million kroner hvert år de næste 6 – 7 år, indtil vi når op det beregnede. Og så er der ikke medregnet alle de andre ting, som stiger hvert år – eller aftrapning af driftssikring og låneydelser.

Afdelingsbestyrelsen har de sidste mange år forsøgt at få forlænget levetiden på mange af opgaverne i perioden efter 2030, så huslejen kan holdes nede på et niveau, som vi kan betale. I forbindelse med

vedtagelsen af budgettet for 2022 fastsatte vi planlagt vedligehold til et beløb, som kunne holdes indenfor en acceptabel huslejestigning. Den operation har vi også forsøgt i år, men det er kun lykkedes delvist.

I middelalderen røvede Robin Hood fra de rige og gav til de fattige. Sådan er det ikke mere. Nu ligner det mere Bjørnebanden, som røver fra de fattige og fylder Joakim von And's (eller rettere Brabrand Boligforenings) pengetank op. Joakim von And er nærig, og vil ikke bruge af sine penge. I Brabrand Boligforening er man ikke nærige. Man har blot ikke ansat personale til at håndtere opgaverne, når det drejer sig om alt andet end helhedsplaner rundt om administrationens domicil.

Når det drejer sig om indkøb af hårde hvidevarer er denne opgave flyttet fra vores serviceleder til administrationen. Vi har de sidste par års tid oplevet, at der er indkøbt andre og billigere modeller af køl/frys og komfurer, som vi har besluttet og henlagt til. Det svarer til, at man går ud og køber en 37 tommer fladskærm og opdager, at der er en 32 tommer i kassen, når man kommer hjem. I forbindelse med overgang til nyt system til beregning af henlæggelserne, blev de gamle konto 116 forudsætninger slettet. Så da det ikke fremgik, hvilke modeller vi havde besluttet, blev der indkøbt en billig model ved udskiftning.

Det er svært. Meget svært at se, hvorfor vi skal henlægge til bygningsvedligehold i perioden 2030 til 2050, når de afsatte penge til vedligehold de sidste 8 års tid ikke er brugt. Hvordan skal vi tro på, at opsparede midler til 2040 bliver brugt, når det ikke er sket i 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 og 2021. Og heller ikke vil ske i 2022.

Fælles driftscentre

Holmstrup har i en del år haft fælles drift med Thorsbjerg, Odinsgård og ungdomsboligerne på Bronzealdervænget. Vi har også udført vedligehold af grønne områder for grundejerforeningen Bifrost indtil udgangen af 2020.

Der har på grund af en del personalerokeringer og personaleudskiftninger ikke været afholdt jævnlige møder i driftssamarbejdet for afdelingerne på Holmstrup Mark. Med ansættelsen af ny driftschef i starten af 2022 er møderne blevet genoptaget. Det handler især om driftsplaner for vedligehold af grønne områder og en revidering af "årshjulet"/SLA, som er de opgaver, der trænger sig mest på.

Det mest påtrængende i forhold til vores drift er personalsituationen. I 2020 og 2021 havde vi 2 fratrædelser af driftspersonale, som på grund af covid-19 situationen ikke blev genbesat. Det havde vi i afdelingsbestyrelsen forventet ville ske i efteråret 2021. Det snakkede vi med administrationen om ved budgetmødet i august 2021, hvor vi fik oplyst, at der var afsat tilstrækkelige lønmidler til vores normale normering. Det viste sig efterfølgende ikke at holde stik.

På det første møde i foråret 2022 med den nye driftschef fik vi oplyst, at vores drift slet ikke kunne hænge sammen, idet vi havde 2 mand for lidt ansat i driften på Holmstrup Mark. Holmstrups andel udgør en stilling heraf. Det var vi sådan set godt klar over, men det var ikke noget, som hverken vi eller afdelingsbestyrelserne i de 3 andre afdelinger havde godkendt.

Så vi skulle i afdelingsbestyrelsen til at tage stilling til, om vi ville være med til at afsætte penge til genansættelse af 2 driftsmedarbejdere. Og det er nu med i budgettet for 2023. Det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at det er bydende nødvendigt, at der tilføres driften 2 nye medarbejdere (eller en til Holmstrup) for at driften kan hænge sammen. Der er ikke afsat penge til at hyre udefra kommende anlægsgartnere

eller håndværkere. Alternativt vil beboerne selv skulle i gang med græsklipning, beskæring af buske og træer og andet vedligehold.

Vi kan imidlertid ikke få oplyst hvem, der i 2021 har besluttet, at de 2 ledige stillinger ikke skulle genbesættes. Vi har heller ikke kunnet få en forklaring på, hvordan det kunne gå til, at vi i august i 2020 og 2021 fik oplyst, at der var afsat lønmidler nok til vores normeringer.

I løbet af sommeren fik vores serviceleder så nok af arbejdsforholdene. Han sagde op og havde sidste arbejdsdag den 12. august. Nu mangler der så 3 ansatte i vores drift på Holmstrup Mark.

Huslejeudviklingen i Holmstrup

Huslejeudviklingen har i flere år været alvorligt under pres i Holmstrup. Det er der flere årsager til. En af årsagerne er planlagt vedligehold, som er nærmere beskrevet ovenfor.

En anden årsag er systemet med aftrapning af driftssikring og ydelsesstøtte. Det giver **en årlig** huslejestigning på ca. ½ million kroner, som vi stort set er det eneste byggeri i Danmark, der er omfattet af. Det kan henføres til den lånefinansiering, som fandt sted i 1975.

For det tredje skal vi i 2023 have rettet op på personalsituationen. Det koster også ca. ½ million kroner.

Administrationen har foreslået, at vi overgår fra B til A ordning i vedligehold. Det vil medføre, at vi ikke skal betale til konto for fælles vedligehold. Det løser imidlertid ikke vort huslejeproblem på længere sigt. Afdelingsbestyrelsen er heller ikke enig i, at en overgang til A-ordning er billigere, idet dette ikke er oplevelsen i afdelinger med A-ordning.

Der er 2 væsentlige årsager til, at vi får store huslejestigninger de næste mange år fremover. Det er metoden til at beregne planlagt vedligehold og systemet med aftrapning af driftssikring og ydelsesstøtte. De 2 ting medfører en huslejestigning på ca. 1½ million kroner årligt, som svarer til 5,7 % i stigning. I 2023 har vi fået presset planlagt vedligehold ned på 615.400 kr.

I forbindelse med behandling af budgetudkastet for 2023 har afdelingsbestyrelsen foreslået, at vi i 2023 fastfrøs indbetalingen til henlæggelser for planlagt vedligehold på 2022 niveau på 6.838.000 kr. Det ville kunne holde huslejestigningen nede under 5 %. Det vil administrationen ikke være med til. Sjovt nok har regeringen og dens støttepartier indgået en aftale om, at huslejen kun må stige med 4 % i den private udlejningssektor.

Det er jo ikke kun huslejen, som stiger. Energipriserne er også steget meget pga. Ruslands invasion i Ukraine. Vi må derfor forvente, hvilket man jo også kan læse om i Skræppebladet, at vi vil få en ekstra opkrævning af forbrugsafregningen, når den kommer i løbet af efteråret.

Flere beboer har spurgt, om vi i Holmstrup har en el-aftale med varierende takster. Holmstrup får leveret el fra Vindstød, hvor der indgår nattakst i aftalen. På grund af, at vi afregner el via bi-målere, bliver den samlede regning fordelt med den samme takst i hele døgnet uanset, om man bruger el på den dyre eller billige tid af døgnet. Det kommer således alle beboere til gode i stedet for den enkelte bruger. Det vil være alt for dyrt at ændre vort el-system, så ens afregning afspejler den tid på dagen, hvor man reelt har et el-forbrug.

Grønne områder

Som de fleste nok har bemærket, har vi fået nogle meget smukke bede med vilde blomster og en masse insekter.

Herudover har vi været på grøn rundgang og der er i den forbindelse udvalgt træer, der skal fældes. Nogle af dem fordi de står for tæt og andre fordi de generer/skygger i haver eller træerne er syge.

Bagved nr. 255c og 251b havde vi planlagt, at plante frugttræer. Det viser sig dog, at området er meget fugtigt og at frugttræer ikke vil kunne trives her. Vi er i gang med at undersøge, hvilke planter der kan gro i området.

Vandlækage

I beretningen til beboermødet i april omtalte vi en vandlækagesag. Vi lavede en længere info herom til Sofus i juni måned.

Vi afventer fortsat, at administrationen får gennemgået forbrugsregnskaberne, så vi kan se, hvor meget vand der er sivet ud.

Vaskeri

Afdelingens fællesvaskeri har fået nye maskiner i august måned, og de er allerede blevet taget i brug. Vægge og lofter har fået en gang maling.

I skrivende stund mangler der fortsat nogle ting. Gulvet skal renses, og strygerullen skal have skiftet klæde på tromlen. Strygerullen er ikke skiftet ud, idet den ikke bruges ret meget.

Der er en større strømtavle i vaskeriet, som skal skiftes ud, men en del af komponenterne er fortsat i restordre. Det var meningen, at dette skulle ske samtidig med at maskinerne skulle udskiftes, så vaskeriet ikke skulle lukkes 2 gange. Det kunne desværre ikke ske.

Det vil blive annonceret, når vaskeriet vil være lukket for at skifte strømtavlen ud. Pt. ved vi ikke, hvornår det vil ske.

Legepladser

Der foreligger en godkendt plan, som p.t. stadig afventer byggetilladelse fra kommunen. Trods et par måneders sagsbehandling, er kommunen ikke nået til vores sag endnu - og har heller ikke noget bud på, hvornår det sker!

Planen tilfører legepladserne flere aktiviteter til store og små.

En dobbelt svævebane på 25 m i området mellem legepladsen i syd og multibanen. En jordvoldsbane i øst til de små - på højen hvor den gamle trælegeplads lå. Området i øst der p.t. indeholder gynger og vippe, udbygges med en Tipi-karrusel og et drejekar. I sandkassen monteres et roterende sandbord. Et drejekar tilføjes legepladsen i vest, og i syd repareres det nuværende legehhus på pæle.

Senere er det planlagt at opstillet borde-bænke og hængekøjer til børn og voksne.

Første del af planen gennemføres så snart kommunen har byggegodkendt projektet. Som nævnt har de ikke givet en status på byggesagsbehandlingen endnu!

Syn af lejligheder

Afdelingsbestyrelsen havde møde med synsafdelingen d.13. juni 2022, vi havde følgende spørgsmål, som synsafdelingen stillede krav om lå inden mødet, vi har for nuværende ikke har fået et referat af mødet.

Afklarende spørgsmål vedrørende synsafdelingen:

Der har været nogle ændringer foretaget af synsafdelingen, som afdelingsbestyrelse ikke er orienteret om.

F.eks ændring af køleskabe ved råderetskøkkener, som bestyrelsen har haft på beboermøde med en godkendelse om at køleskabe skal være 60X200 cm, som det altid har været i Holmstrup.

1. Hvordan ligger synsafdelingens kompetence område i forhold til vores driftsafdeling?
2. Beslutning om niveau af vedligehold ved fraflytning, der har ikke været forlagt noget for afdelingsbestyrelsen?
3. Anvendelse af lejlighedens vedligeholdts opsparring i forbindelse med fraflytning.
Vi har eksempler på lejligheder der bliver malet op på lejlighedens vedligeholdts konto, iværksat af synsafdelingen, hvordan hænger det sammen med at afdeling har B-ordning, hvor lejemålet skal overtages som afleveret.
Dog ikke arbejder der handler om mislighold?
4. Hvordan kan synsafdelingen gå ind og ændre på inventar / hvidevarer uden der har været dialog med afdelingsbestyrelsen?
5. Afdelingsbestyrelsen iværksatte et forsøg med vinyl i brusekabiner, det som vi troede var et forsøg, er der blevet udmeldt at det er det ikke.
Men synsafdelingen har fortsat med at monterer vinyl i brusekabiner uden der har været en dialog med afdelingsbestyrelsen, hvordan kan dette forekomme?
6. Tilbage melding til beboerne angående vedligeholdelsessynet.
Der har ikke været tilbage meldinger til beboerne, hvorfor?
Der skal laves en afrapportering til foreningsbestyrelsen når projektet er udført, så det vil være nærliggende at beboerne får en udmelding umiddelbar efter synet, samt at det lægges op på beboernes side.

Der er for nuværende 13 sager, som skal afklares inden der kommer tilbage melding fra synsafdelingen, deraf har 2 husstande modtaget krav om depositum som ombygninger foretaget i boligen. Sagerne er for nuværende ikke afsluttet.

Genbrugspladsen

Vi skrev sidst, at det rum der er lavet til effekter, der skulle kunne genbruges, ikke fungerede. Det gør det stadig ikke, og det er rent rod.

Vi skrev sidst, at containeren til haveaffald fungerer ikke godt. Afdelingsbestyrelsen har besluttet at lave en løsning med "bokse" til haveaffald, som vores drift har foreslået. Dels vil det gøre arbejdet meget lettere for driftspersonalet, og dels vil vi spare en del penge på tømning af container.

Og så venter vi stadig på at få lavet ny skiltning, når Aarhus kommune får lavet deres nye vejledninger

Boligpolitisk udvalg

Der er ikke sket noget væsentligt i forhold til Hasle Fællesråd. Det er planlagt, at der bliver indkaldt til møde med vore naboer på Jernaldervej i løbet af vinteren og få nedsat et underudvalg, der udelukkende forholder sig til Jernaldervej og de trafikale problemer der er her. Jernaldervej er nærmest fraværende i Hasle fællesråds prioriteringer.

Reglementer

Ved forårsmødet havde vi nogle små justeringer af vore reglementer, og denne gang en mindre ændring i placering af hegn ved haver

Men når man går ind og tjekker vore reglementer, kan man se, at nogle af de ændringer, der er besluttet på et beboermøde, ikke er lagt ind i den udgave, der ligger på boligforeningens hjemmeside. Det skal der rettes op på.

Vedtaget på beboermøde tirsdag den 21. september 2021

Pkt. 3.2. Haver - 2 Græstæppet kan erstattes af nøddesten eller fliser, der dog skal være udlagt håndværksmæssigt. Ændres til Græstæppet kan erstattes af nøddesten, granitskærver eller fliser, der dog skal være udlagt håndværksmæssigt korrekt. Nøddesten og granitskærver skal udlægges på fiberdug. Forslaget blev vedtaget med overvejende flertal.

Budgettet for 2023

Afdelingens budget for 2023 viser en huslejestigning på i alt 1.839.715 kr. eller på 7 %. Det første udkast til budget for 2023 viste en huslejestigning på 8,8 %. Det er afdelingsbestyrelsens holdning, at huslejestigningen burde være max. 4 %.

Som en del af budgettet for 2023 vil prisen for leje af selskabslokalet og brug af vaskeriet blive justeret. Det kan du læse mere om i næste afsnit.

Her en kort gennemgang af de poster, som er de væsentligste årsager til stigningen.

Konto 105 prioritetsudgifter oprindelig finansiering. Udgiften stiger med 108.870 kr. som følge af "aftrapning" af den oprindelige ydelsesstøtte. Aftrapningen vil ske med et nogenlunde tilsvarende beløb hvert år, indtil vi når op på den fulde oprindelige ydelsesstøtte i løbet af de næste ca. 80 år.

Konto 127 renoveringslån fra 1998. Udgiften stiger med 114.853 kr. som følge af "aftrapning" af ydelsesstøtte. Aftrapningen vil ske med et nogenlunde tilsvarende beløb hvert år, indtil vi når op på den fulde oprindelige ydelsesstøtte til renoveringslånene. Når renoveringslånene udamortiseres omkring 2037 vil låneydelsen skulle anvendes til dækning af driftstabslånene på 34,5 millioner kroner.

Konto 204 driftssikring. Indtægten falder med 161.360 kr. som følge af "aftrapning" af driftsstøtten. Aftrapningen vil ske med et nogenlunde tilsvarende beløb hvert år, indtil driftsstøtten er endeligt bortfaldet omkring 2036.

Konto 111 el fælles. Stiger med 120.000 kr. på grund af stigende elpriser.

Konto 114 Renholdelse er forhøjet med 537.840 kr. for at vi kan få genansat det personale, som boligforeningens administration har skåret ned i løbet af de seneste par år. Det kan nu læse mere om i beretningen.

Konto 115 Almindelig vedligehold er budgetteret stort set som i 2022.

Konto 118.1 indtægt vaskeri. Indtægten er hævet fra 150.000 kr. til 202.000 kr., idet indtægten fra vaskeriet skal svare til udgiften for vand, el og vaskemidler. Det medfører en forhøjelse af vaskepriserne, som du kan læse om nedenfor.

Konto 118.3 lejeindtægt selskabslokalet. Lejepriserne for leje af selskabslokalet er hævet, idet alene udgifterne til rengøring oversteg indtægten.

Konto 120 henlæggelser planlagt vedligehold. Stiger fra 6.838.000 kr. til 7.453.400 kr. Se afsnit om planlagt vedligehold.

Konto 122 henlæggelser fælleskonto. Stiger fra 600.000 kr. til 700.000 kr.

Konto 119 diverse udgifter. Budgetteres stort set som tidligere bortset fra en justering af BL kontingent og beboerrådgivningen. Konto 119 er ikke brugt op i 2020 og 2021 fortrinsvis på grund af coronarestriktioner.

Konto 202 renteindtægter. Forhøjes med ca. 150.000 kr., idet der forventes færre minusrenter i 2023.

Konto 203 overført resultatkonto. Indtægten falder med ca. 150.000 kr. som følge af, at overskuddet var ret begrænset i 2021.

Overskudskontoen

Ifølge lovgivningen skal et overskud eller underskud overføres til overskudskontoen. Forbrug af kontoen skal godkendes på beboermødet. Som udgangspunkt skal et opsamlet overskud eller underskud afvikles over de næste 3 budgetår.

Overskudskontoen udgjorde ved udgangen af 2021 1.566.748 kr. Overskuddet for 2021 skal som udgangspunkt indtægtsføres med 1/3 pr. år i perioden 2023 til 2025.

I 2023 indtægtsføres der 355.300 kr. Beløbet udregnes som en 1/3 af saldo minus budget indeværende år.

Prisstigninger - Vaskeri og selskabslokale

Indtægten ved brugen af vaskeri og leje af selskabslokalet hænger ikke sammen med udgifterne. Det har det ikke gjort i flere år. Sidste gang priserne blev justeret, var med virkning pr. 1. januar 2016.

Vaskeripriserne skal i henhold til en beboermødebeslutning beregnes på baggrund af forbrug af el, vand og sæbe. Disse udgifter overstiger altså indtægten. Det skyldes især, at el priserne er steget ganske meget de sidste par år. Vaskeprisen stiger nu med ca. 40 % og brug af tørretumbler og strygerulle med lidt mere. Vaskeripriserne vil fortsat være under halvdelen af, hvad det koster at benytte et privat "møntvaskeri".

Budgettet for 2023 indeholder en regulering af priserne. De nye priser for vaskeriet fremgår af nedenstående tabel. Stigningerne træder i kraft med virkning fra 1. januar 2023.

Prisen for leje af selskabslokalet stiger med virkning fra lejeaftaler, der er indgået efter 1. november 2022. Den nye leje er 1.500 kr. for afdelingens egne beboere og 2.000 kr. for øvrige lejere. Ekstra dag stiger til 300 kr. Vi har en aftale med afdeling 11 og 12 om, at vi kan leje hinandens selskabslokaler mod en forhøjet pris.

Vaskemaskiner				
Program	Stor maskine 12 kg		Lille maskine 9 kg	
	Ny 2023	01.01.2016	Ny 2023	01.01.2016
90 grader	26,00	18,50	18,00	12,75
60 grader normal	22,50	16,00	15,50	11,00
40 grader normal	18,00	13,00	13,50	9,50
Uld	15,00	10,50	11,00	8,00
Håndvask	15,00	10,50	11,00	8,00
Ekspres	15,00	10,50	11,00	8,00
30 mild	15,00	10,50	11,00	8,00
40 mild	15,00	10,50	11,00	8,00
60 mild	16,00	11,00	12,50	9,00

Tørretumbler		
Program	Ny 2023	01.01.2016
Pr. minut	0,50 kr.	0,31 kr.

Stryge rulle		
Pr. minut	0,50 kr.	0,30 kr.