

Afdelingsmødet

i afdeling 1, Sundquistgade 46 – 56 og Ringgade 11 - 61



Torsdag den 24. februar 2022

Kl. 19.00, i Boligforeningens mødelokale, Holger Drachmanns Gade 1

Kære beboere i afd. 1

Vi fik så Corona, år 2, som igen vendte op og ned på vores dagligdag. Vi kunne bl.a. ikke afholde vores årlige afdelingsmøde i 2020 og I kan sikkert også fortælle om rigtig mange ting, som har været forandret i jeres daglige liv. Håber at alle er sluppet igennem perioden uden de helt store problemer.

Vi vil gerne benytte lejligheden til at byde nye beboere velkommen til afdelingen. Som vi skriver i kortet, når vi afleverer en buket til velkomst, så håber vi at beboerne vil få et godt naboskab og trives i afdelingen.

I forhold til afdelingsmødet 2020, fik B42 tilladelse til at undlade at indkalde til bestyrelsesmøderne, hvis budgetstigningen kunne holde sig under 2%. Det var tilfældet og der var så en begrundet frygt for at økonomien og huslejen, så ville stige markant, hvis nogle budgettal, var holdt kunstigt nede.

Dette har så ikke været tilfældet, som vi efterfølgende kan se i de kommende budgettal og kommende husleje, gælden de fra 1.7.2022.

Tilbage til det kommende afdelingsmøde, hvor vi som sædvanlig, i en beretning vil fortælle lidt om hvad der er sket og hvad I kan forvente i den næste budgetperiode, fra 1.7.22 - 30.6.23.

Her er hvad beretningen vil indeholde i år.

- Det afsluttede årsregnskab 2020-21.
- Nuværende budgetår 2021-22.
- Kommende budgetår 2022-23, herunder handleplan og aktiviteter.
- Udmeldt husleje 1.7.2022.
- Indkomne forslag og drøftelse om hække i afdelingen.
- Bestyrelsessamarbejde.
- Valg til bestyrelsen.
- Afslutning og debat.

AFSLUTTET ÅRSREGNSKAB 2020-21.

Perioden, 01.07.20 – 30.06.21:

Regnskabsåret 2020-21, endte med et overskud på 17.117 kr., beløbet bliver overført og indgår i budgettet for 2022-23, som bliver behandlet på vores kommende afdelingsmøde.

NUVÆRENDE OG AKTUELLE BUDGET 2021-2022.

Budget 1.7.2021 – 30.6.2022:

Aktiviteter, hvor der mangler en afslutning:

- Rensning af sandfangbrønde udskudt til næste budget 2022-23.
- Algebehandling tagene, nordvendt side.
- Rensning af tagrender.

Vi havde åbent hus, d. 27. april 2021, på den renoverede bolig på Ringgade 41. Godt besøgt, en speciel bolig, der som den eneste i afdelinger er på 140 m²

Vi fik også afslutte vandsepareringen, i haven på Ringgade 11, dermed er alt spildevand fjernet fra overfladevandet i afdelingen. Prisen var meget billig, da vi slap med lidt under 30.000 kr., der var tidligere budgetteret med 75. 000 kr.

KOMMENDE BUDGETÅR 2022-23.

Budget 1.7.2022 – 30.6.2023:

Afdelingsgennemgang (markvandring) forud for budget 2022-23.

Som forberedelse til budgetforslaget, havde bestyrelsen gennemgang i afdelingen, 6. oktober 2021, sammen med vores Inspektør Torben Thygesen og Søren Steen Kindberg, som står for vores ejendomsservice og grønne områder.

Resultatet af disse drøftelser, kan ses senere i afdelingens handleplan (konto 116) på side 4.

Kort gennemgang af de vigtigste budgetposter.

Driftsbudgettet.

Vi vil kort gennemgå nøgletallene og væsentlige ændringer i driftsbudgettet.

Budgettet, kan som sædvanlig hentes på B42's hjemmeside, www.b42.dk, en uge før afdelingsmødet, sammen med evt. indkomne forslag og denne skrevne beretning.

Har man ikke mulighed for at hente det via nettet, kan man henvende sig på kontoret og få en udskrift 8 dage før mødet eller kontakte afdelingens formand.

Offentlig- og andre driftsudgifter:

Der er budgetteret med en lille stigning på de offentlige- og faste udgifter på 14.714 kr. i forhold til det nuværende budget.

Der er nogle småjusteringer op og ned, men administrationsbidraget, renovation og G-indskud stiger, men ejendomsskatter falder.

Variable udgifter, konto 114:

Kontoen dækker over vores grønne arbejde i afdelingen og beboerservice.

Der budgetteret med 31.475 kr., en stigning på 7.825 kr. Dette skyldes bl.a. at det fremover ikke mere er tilladt at bruge sprøjtemidler mod ukrudt og en ekstra hækklipning.

Almindelig vedligeholdelse, konto 115:

Kontoen dækker over de små reparationer vores håndværkere og serviceafdeling, laver i løbet af året i afdelingen.

Vi fortsætter med at afsætte 35.000 kr. Beløbet rækker til opgaverne og det er beboernes fortjeneste, at vi i lang tid har holdt budgettet, dejligt at beboerne værner om vores ressourcer, inden de ringer efter en håndværker i boligforeningen.

Antenneudgift, konto 119 200:

Udgiften til DOA er steget med 7 kr. pr. husstand årlig (nettoprisindeks 2,1 %), så hver husstand nu skal give 320 kr. årligt. svarende til 10.240 kr. I afdelingens budget står der 10.440 kr., dette skyldes at vores regnskaber i B42, har forskudt regnskabsår i forhold til DOA og der så er taget højde for prisudviklingen.

Beløbet dækker service- og administrationsomkostninger på vores antenneanlæg i afdelingen.

Beløbet trækkes via afdelingens driftsbudget, hvert år i januar måned.

Planlagt vedligehold (afdelingens handleplan), konto 116:

Det udsendte budgetforslag lægger op til en lille stigning i henlæggelser på langtidsbudgettet, på grund af øgede udgifter på vedligeholdelse.

I det udsendte budgetforslag stiger henlæggelserne med 20.000 kr. til 360.000 kr. Dette skyldes, at administrationen har vurderet henlæggelserne i forhold til de kommende aktiviteter.

Af opgaver, der bl.a. indgår i handleplanen for budgettet 2022-23 er:

- Vindue og døre service.
- Rensning af tagrender og nedløb.
- Løbende reparation af fuger.
- Løbende reparation af trapper.

Status på vedligeholdelsesbudgettet (planlægning over 10 år):

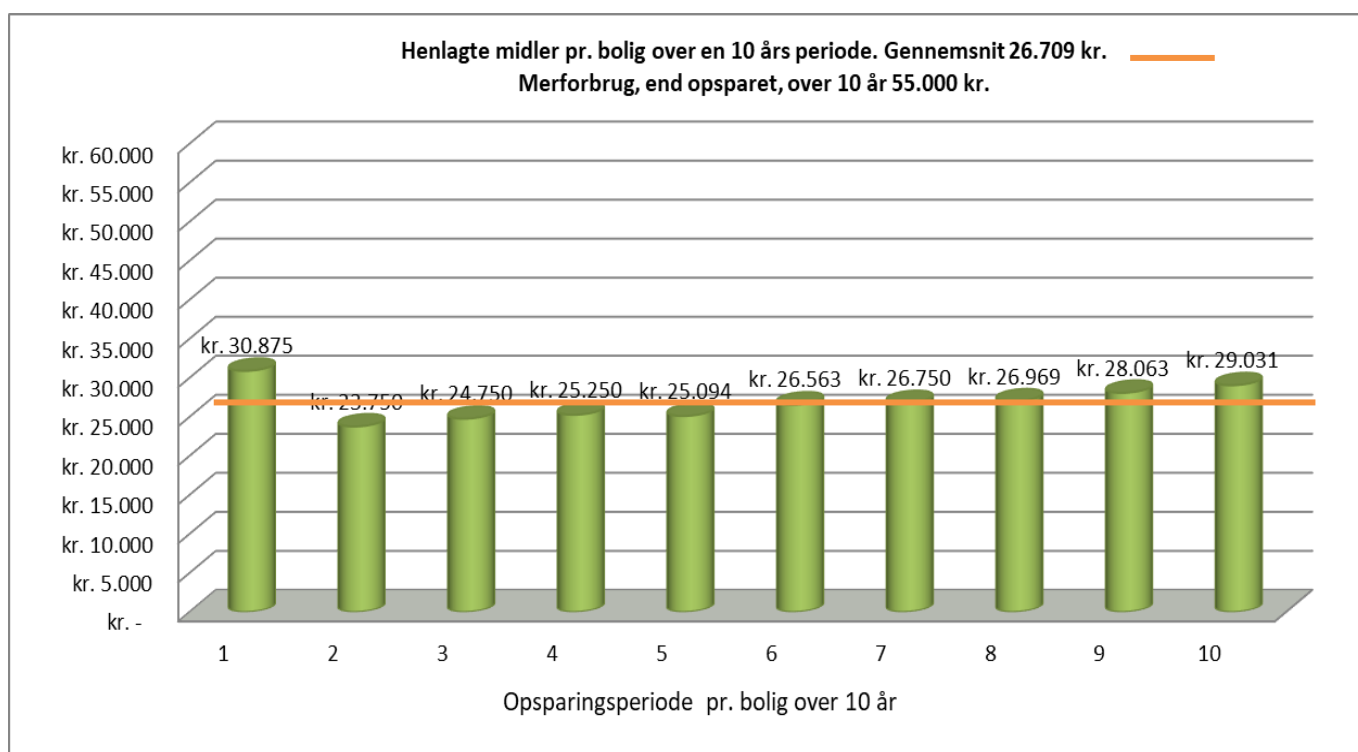
Vedligeholdelsesbudgettet dækker over de udgifter, som vi pt. forventer, at afdelingen skal bruge over en 10 års periode til udskiftninger og forbedringer. Beløbet som trækkes i driftsbudgettet hvert år, kan ses på konto: 120.100 på side 2 i driftsbudgettet, der kan hentes på B42's hjemmeside.

I vedligeholdelsesbudgettet er der de prioriteringerne, som bestyrelsen i samarbejde med administrationen har vurderet der vil / kan komme i de kommende år.

Set over 10 år er opsparingen i øjeblikket på 26.709 kr. i gennemsnit og et minimum på 23.750 kr., hvor niveauet på opsparingen er lavest.

Dette ser stadig rigtig godt ud og er et beløb der gør at vi kan sikre en god og stabil vedligeholdelse i fremtiden og samtidig være rustet til de udfordringer der måtte komme.

Grafen, viser henlæggelserne over en 10-årig periode fra 2022 – 2031:



Udmeldt husleje fra 1.7.2022:

I år er der varslet en huslejestigning på ca. 2,75 %, eller 9,68 kr./m², hvilket betyder en huslejestigning på ca. 92 kr./md. for en gennemsnitshusleje, gældende for boligerne på 113 m². Og ca. 113 kr./md. ved 140 m²

Forslag til afdelingsmødet, punkt 4.

1. Forslag fra afdelingsbestyrelsen. Ændringer i vedligeholdelsesreglementet,

Det er en justering af vores vedligeholdelsesregler, så hæk højden ud til Ringgade og på sidevejene, må være op til 2 m. høje. Det er det vi praktiserer, i dag, men der står kun 1,80 m. i vedligeholdelsesreglerne.

2. Forslag fra afdelingsbestyrelsen. Beboerudvalg, som skal arbejde med fremtidige løsninger med renowing af terrassemurerne i afd. 1.

Kort resume.

På afdelingsmødet, d. 20.2.2020, blev det vedtaget at lave en Pilotprojekt, for at kunne lave en vurdering på de økonomiske konsekvenser, inden vi laver en langsigtet plan for alle vores terrassemurer i afdelingen. Der er her primært tale om terrassemurerne i de sidste 2 rækker ned mod campingpladsen.

Vi startede og tog udgangspunkt i den mest medtagne mur, på Ringgade 11. Hele muren blev fjernet og ny sokkel støbt. Et pænt resultat, som er meget synligt, når man kommer kørende forbi afdelingen.

Prisen på hele projektet blev på: 89.925,04 kr. Dertil kom der udgifter til reetablering af haven. Ved Ringgade 11, var den opgave let, men der skal tilregnes større udgifter, hvis vi skal arbejde mellem rækkerne.

Det var planen, at udgifterne skulle betales via husleje-forhøjelse efterfølgende, men administrationen har valgt at tage penge af henlæggelserne.

Huslejestigningen ville have været 234 kr./md i et år.

Nu lægger administrationen op til en indledende drøftelse, så økonomi og forventninger hænger sammen.

Bestyrelsen vil i den forbindelse foreslå, at der nedsættes en arbejdsgruppe, som f.eks. kan bestå af 3 beboere og 2 bestyrelsesmedlemmer. Arbejdsgruppen skal så til afdelingsmødet, foråret 2023, komme med en oversigt og indstilling til hvordan der skal arbejdes videre, med udfordringerne.

Administrationen / Teknisk afdeling, har ønsket at drøfte et emne med beboerne, som kommer her.

Drøftelsen skal give mulighed for at arbejde videre med nogle udfordringer der er i afdelingen og senere resultere i en forslag, hvis det er det afdelingen ønsker.

Drøftelse om plankeværk og vedligeholdelse, hække mellem boligerne, offentlig vej og naboerne på Parkgade, som støder op til vores boliger.

Igennem mange år har der kun været få regler om hvem og hvordan vi beplanter mellem boligerne. Nogle har forskellige hække, buske og raftehegn, andre har lavet plankeværk af træ rionet eller lignende.

Dertil kommer at det første rækværk efter terrassemurerne, har været opsat af boligforeningen og det har været muligt at få maling med passende intervaller, så beboerne selv kunne male. Men rækværket bliver ikke altid vedligeholdt og der mangler regler på området.

Disse regler eller nærmest manglende, har i perioder givet udfordringer og ikke alle beboere har lige ret til fælles løsninger. Dertil komme udfordringer ved fraflytninger, hvad skal være i orden og hvem skal betale misligholdelse?

Eksempel: Hækken ud til Ringgade, bøgehækken, bliver erstattet med nye hækplanter, hvis nogle går ud. Dette betaler vi af vores fælles kasse. Hækkene eller plankeværk, mellem boligerne, betaler naboerne i fællesskab. Hvad med hækkene på sidevejene og ud til Sundquistgade, samt Hertug Hans Vej?

Og ser vi mod Parkgade, så er der ingen regler og der er ofte 2-3 naboer / matrikler, der støder op til boligerne, at skulle tage hensyn til. Her er der aktuelt 50 m. raftehegn, som er så slidt at det er et spørgsmål om tid, før det vælter. Her ville vi i fællesskab skulle dele udgifterne med naboerne, jf. hegnsloven.

Orientering om afdelingens Råderetskatalog.

Afdelingens nuværende råderetskatalog er fra 2007 og har en del fejl og mangler. Der er f.eks. kommet nye regler om tilbygninger - og ved fraflytning, skal indflytter og fraflytter lave en skriftlig aftale, hvis nogle effekter, skal blive stående i boligen.

Derfor har det været nødvendigt, kun at have "de generelle regler for råderet" stående under afdelingen, på B42's hjemmesiden.

Så har I aktuelle ønsker til ændringer i boligen eller tilbygninger uden for boligen, så kontakt Teknisk Afdeling, de ved hvad der er muligt og gældende for afdelingen.

Da flere af reglerne og mulighederne overlapper andre regler, har arbejdet været mere omfangsrigt end forventet. Men B42 håber snart at kunne præsentere resultatet, muligvis på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Bestyrelsesarbejde:

Bestyrelsen har deltaget i det ordinære repræsentantskabsmøde i B42.

Møde i B42's antenneforening, fælles bestyrelseskursus med NAB og SØBO, med emner af fælles interesse.

Derudover, har der været den årlige markvandring og budgetmødet og så har vi igen, brugt en eftermiddag, hvor vi fik gennemgået og drøftet det kommende budget, handleplan for 2022-23 og tilpasse denne beretning I sidder med nu.

Valg af formand og bestyrelse.

Alle er på valg i år, da vi ikke fik afholdt valg i 2021, på grund af Corona situationen.

Valg af formand.

Efter 26 år som afdelingsformand, har Torben Sørensen, meddelt, at han max tager en valgperiode mere. Det betyder, hvis der ikke kommer en ny formand i år, stopper Torben til afdelingsmødet i foråret 2023.

Men er der en i den nuværende bestyrelse / suppleant eller andre beboere, der har lyst til at stille op som formand, til det kommende afdelingsmøder, er det bestemt helt i orden.

Torben har tilbudt en livline til den nye formand og bestyrelsen, hvis dette ønskes og bliver nødvendigt, for at komme godt ind i arbejdet.

Og så står B42's personale også til rådighed, hvis dette skulle blive nødvendigt.

Valg til bestyrelsen:

Under punkt 6, er Susanne Nicolaisen, på valg for 2 år. Hanne Micheelsen er på valg for 1 år. Begge kan genvælges, hvis forsamlingen ønsker dette.

Valg af suppleanter:

Vi har i øjeblikket 1 suppleant, Marianne Larsen. Marianne har ikke ønsket at fortsætte, da hun i øjeblikket ikke har tid tilovers og hun gerne vil gå helhjertet til opgaven.

Så der skal vælges 2 nye suppleanter. Suppleanterne kan deltager i bestyrelsesmøderne og det giver en bredere dialog og et bedre beslutningsgrundlag.

Bestyrelsen er beboernes tillidsfolk og varetager beboernes interesse over for administrationen, så det er vigtigt med beboernes opbakning i det daglige.

Hvis man er interesseret, i bestyrelsesarbejdet, så kontakt bestyrelsen og få nærmere at vide.

Afslutning og debat:

Inden vi stiller vores beretning til debat, vil vi gerne takke vores administration for et godt samarbejde.

Vi ser frem til en fortsat god dialog i forhold til afdelings drift og kontakten med alle vores beboere i afdelingen.

Til sidst, men ikke mindst, en stor TAK for den daglige dialog og det samarbejde der har været med afdelingens beboere.

Skulle vi ikke mødes til afdelingsmødet, ønskes I alle en rigtig god sommer!

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen
Susanne, Hanne, og Torben