

Referat fra
medlemsmøde i afd. 2
24.03.21
klokken 19-20



Dagsorden*

1. Velkommen
2. Renoveringsprojekt i ejendommen
3. Igangværende projekter
 - Kælder/loftsrum
 - Hobbyrum
 - Forbrugsmålere
 - Kollektiv råderet
4. Økonomi
5. Naboskab under Corona
6. Eventuelt

*Medlemsmødet var online og 10 beboere deltog. Mødet var udelukkende en update på igangværende og kommende projekter i afdelingen. Der blev derfor ikke vedtaget noget, men blot informeret og diskuteret.

Renoveringsprojekt i ejendommen

Som en del af ejendommens drift-og-vedligeholdelsesplan (DV plan) har bestyrelsen i samarbejde med AAB igangsat et større renoveringsprojekt i ejendommen.

På baggrund af det første oplæg fra arkitektfirmaet Friss Andersen udarbejdede bestyrelsen en række kommentarer og forslag og afventer nu en opdateret projektplan med arbejds-specifikationer fra firmaet.

Kort fortalt indeholder projektet maling og general renovering af for- og bagtrapper, maling af vinduer mod gaden, renovering af facade mod gaden samt diverse mindre opgaver så som udskiftning af lamper i opgangene, nye dørtelefoner, forsegling af brev-indkast på hoveddøre m.m.

Det endelige udbudsmaterialet forventes klar medio april med projektstart i uge 21 med afslutning i uge 32.

En rådgiver skal forud for igangsættelsen af arbejdet fortage en undersøgelse af hulrum i brystninger samt karnapper i ejendommen. Denne forundersøgelse foregår på hver etage (stuen til 4/5) og kræver adgang til et lejemål fra hver etage. Bestyrelsen melder ud når rådgiver er klar til forundersøgelsen og håber at enkelte beboere vil give rådgiveren adgang til deres lejemål – herunder særligt beboere i stuen og på 1. sal.

Igangværende projekter

Kælder/loftsrum overblik

Der hører i udgangspunktet et rum til hvert lejemål i ejendommen – enten et loftsrum eller et kælderrum. Gennem tiden har nogle lejere dog fået tildelt flere rum, hvilket ikke er tiltænkt. I forsøget på at få overblik over fordelingen af leje- og loftsrum vil AAB i foråret 2021 omdele én label med lejebolig-nummer til hvert lejemål som skal sættes på boligens loft- eller kælderrum. I forbindelse med opsætning af labels vil AAB kommunikere en dato ud for hvornår overskydende rum skal være ryddet. Det er den enkelte lejers ansvar at bortskaffe eventuelle sager forud for deadline.

Hobbyrum

Der eksisterer for tiden 3 hobbyrum på loftet, som kan lejes af beboerne. Da flere er skrevet op til at overtage lejen efter nuværende lejere, blev det på et afdelingsmøde i 2019 besluttet at bemyndige bestyrelsen til at indhente tilbud på projektering af flere hobbyrum på loftet. Igangsættelsen af arbejdet er blevet forsinket hos AAB men nu tegner det til snart at blive igangsat. Hobbyrum må ikke benyttes til overnatninger, men alene til dagophold. Der bliver ikke etableret flere rum før det konkrete projekt er blevet udarbejdet, fremsat og godkendt på et afdelingsmøde. Der står i dag nogle ting på fællesarealet på loftet. De skal fjernes, og helst af dem som har stillet det derud. Ellers bliver det fjernet af AAB for en ekstraregning til hele afdelingen.

Forbrugsmålere i eksisterende hobbyrum

Efter en stor regning på varme og el fra de tre hobbyrum har bestyrelsen besluttet at opsætte forbrugsmålere, således at den enkelte lejer selv betaler for sit forbrug. Tilbud på opsætning er indhentet og projektet er igangsat af AAB.



Renovering af bad/køkken

- Alle afdelinger i AAB er på baggrund af en beslutning i Organisations Bestyrelsen (OB) blevet bedt om at tage stilling til afdelingens med-finansiering af lejermåls renovering af bad og køkken.
- OB anbefaler afdelingerne at henstille 25.000 til renovering af enten bad eller køkken i afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan (DV).
- Afdelingens med-finansiering på kr. 25.000 i forbindelse med modernisering af badeværelser eller køkkener er indskrevet i AABs regler om kollektiv råderet, § 37 b.
- Udgiften per badeværelse/køkken må maksimalt være på kr. 100.000 inkl. afdelingens finansiering og lejerens afdrag for forbedringsdelen sker gennem et 20-årigt fastforrentet realkreditlån.
- Ydelsen på lånet for moderniseringsdelen vil blive pålagt lejermålet som forbedringstillæg.
- For et køkken eller bad til kr. 100.000 (det maksimale) vil den månedlige stigning i forbedringstillæg per bolig være på kr. 382 over 20 år.

AAB, Afdeling 2			
Køkkener gennem den kollektive råderet			
Eksempel på anlægsbudget til kr. 100.000			
Ombygning af nuværende køkken			74.364,00
Håndværkerudgifter i alt			74.364,00
Honorar for syn			936,00
Byggelånsrenter, rentesats	1,0%	1 mdr.	100,00
Byggesagshonorar			3.000,00
Finansieringsomkostninger	Stiftelsesprovision, låneoptagelsesgebyr, kurtage og tinglysning	2,00%	1.600,00
Anlægsudgifter i alt vedligeholdelse og modernisering			80.000,00
Afdelingens finansiering via dv-midler af vedligeholdelsesdelen			20.000,00
Anlægsudgifter i alt modernisering			60.000,00

Driftsbudget:	Rente, bidrag og kursfradrag	Løbetid (10, 15 el. 20 år)	Udgift pr. år	
Realkreditlån	60.000	2,00%	20 år	3.669,40
Boligafgiftsforhøjelse pr. år				3.669,40

Forøgelse i forbedringstillæg månedligt i kr.	305,78
--	---------------

Kontakt AAB på: raaderet@aab.dk eller telefon 33760450 ved spørgsmål/tilmelding til venteliste.

Regnskab 2020

Afdeling 2 - Bustrupgade



Dette regnskab er et uddrag af det fulde regnskab. På bagsiden finder du afdelingens resultatopgørelse og balance.

Såfremt du ønsker at se det fulde regnskab, kan dette udleveres på ejendomskontoret eller hos afdelingsbestyrelsen.

I en boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligene.

Har afdelingen et overskud tilgår det afdelingen, mens underskud skal dækkes af afdelingen, som udgangspunkt over de næste 3 år.

Regnskabet er blevet revideret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Årets resultat i kr.
98.529

Nøgletal	2018	2019	2020
Resultat	28.796	156.751	98.529
Afholdt planlagt vedligehold	20,92%	68,66%	80,97%

Hovedårsag til årets resultat

Hovedårsag til årets overskud er færre udgifter til forsikringer, el og varme, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.



Sammendrag af det fulde regnskab



Resultatopgørelse	Regnskab 2020	Budget 2020	Forskel
Udgifter			
• Oprindelige prioritetslån, ydelse	3.709	4.000	291
• Forbedringsarbejder m.v. ydelse	606.797	613.000	6.203
• Ejendomskatter	208.189	217.000	8.811
• Forsikringer	55.296	74.000	18.704
• Vandafgift	158.597	147.000	-11.597
• Renovation	75.214	70.000	-5.214
• El og varme, fællesarealer	33.080	52.000	18.920
• Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	254.923	258.000	3.077
• Kontingent BL	5.077	5.000	-77
• Administrationsbidrag til AAB	182.979	182.000	-979
• Renholdelse	151.081	177.000	25.919
• Almindelig vedligeholdelse	138.090	159.000	20.910
• Planlagt vedligeholdelse	1.370.023	1.692.000	321.977
• - heraf dækket af henlæggelser	-1.370.023	-1.692.000	-321.977
• Drift af fællesvaskeri	8.781	6.000	-2.781
• Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, møder mv.	39.225	50.000	10.775
• Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	453.000	453.000	0
• Henlæggelse til normalstandsættelse	7.000	7.000	0
• Henlæggelse til tab ved frallytninger mv.	5.799	13.000	7.201
Udgifter i alt	2.386.837	2.487.000	100.163
Indtægter			
Husleje, bebøelse	1.956.144	1.956.000	144
Husleje, erhverv, institutioner mv.	55.800	56.000	-200
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	423.168	435.000	-11.832
Drift af fællesvaskeri	4.250	4.000	250
Renter	6.576	0	6.576
Øvrige indtægter	3.428	0	3.428
Afvikling af tidligere års overskud	36.000	36.000	0
Indtægter i alt	2.485.366	2.487.000	-1.635
Årets resultat	98.529	0	98.529
Balance	Regnskab 2020	Regnskab 2019	
Aktiver			
Anlægsaktiver i alt (incl bygningernes ansk.sum)	7.408.193	7.835.059	
Omsætningsaktiver	3.565.846	3.282.894	
Aktiver i alt	10.974.039	11.117.954	
Passiver			
Opsamlert over-/underskud fra tidligere år	308.939	246.411	
Opsparet henlæggelser til:			
Planlagt og periodisk vedligehold	1.236.186	2.153.209	
Normalstandsættelse	209.913	206.495	
Tab ved frallytninger og øvrige henlæggelser	12.654	12.616	
Langfristet gæld	7.612.625	7.967.808	
Kortfristet gæld	1.593.721	531.415	
Passiver i alt	10.974.039	11.117.954	

Naboskab under corona

I denne tid ser vi hinanden alt for lidt. Derfor opfordrer bestyrelsen alle til at passe ekstra godt på sig selv og hinanden. Har din nabo brug for hjælp med indkøb eller affald der skal bæres ned? Trænger gelænderet til en afspritning? Har reklamer og aviser hobet sig op i opgangene? Giv en hånd med og hjælp hinanden. Sammen kommer vi hurtigere igennem og ud på den anden side, hvor vi igen kan mødes og afholde afdelingsmøder og spontane sommerfester i gården.



Eventuelt

- **Fællesrum**

Fællesrummet er igen åbent for udlån.

Grundet corona må der ikke afholdes fester, arrangementer og lign. For dagsophold lukker fællesrummet kl. 22 og der må max være 5 personer i rummet ad gangen.

Der er ekstra fokus på rengøring og afspritning og det er vigtigt at du efterladet rummet ryddet, rent og klar til din nabo.

- **Vaskemønter**

Vi ønsker at få AAB til at arrangere en MobilePay løsning, så vi kan slippe for kontanterne, men de skal lige finde ud af om de helst vil have at vi har en kasse med kontanter, eller adgang til en MobilePay konto (AAB vil helst have at vi ikke har nogen af delene, men det er vi nødt til at have hvis vi skal kunne tage imod vaskepenge).

- **Trappevask**

Vi har for nyligt fået nyt rengøringsfirma, da vi ikke var tilfredse med det tidligere firma. Der er opslag i opgangene om hvornår der bliver rengjort trapper og alle må meget gerne tage deres måtter ind, så rengøringsfolkene bedre kan komme til.

- **Affald i opgange og på bagtrapper**

Der må stadig ikke efterlades affald eller opbevares ting på for – og bagtrapperne af hensyn til roller, faldulykker, brand og rengøring.

- **Reklamer og anden uønsket post**

Vi har i nummer 7 haft problemer med at nogen har puttet deres uønskede post ind i andres postkasser. Det er naturligvis uacceptabel adfærd der skal ophøre med det samme. Ønsker man ikke sin post må man selv smide det ud i skraldespanden.