



# Afdelingsmøde Afd. 10

## Skovbrynet – Østerled - Solskrænten

Dato 16.09.2025

### Deltagere:

23 boliger 26 personer 46 antal stemmeberettigede.

Michael Kornager (MK) Direktør for AAB

Elin Lund, Udlejningsansvarlig for AAB

## Referat

<b>Velkomst v/Lisbeth Nørvald</b>	
<b>1. Valg af dirigent</b>	Liza Olander valg, indkaldelsen er lovligt varslet, og De fremmødte er stemmeberettigede.
<b>2. Fremlæggelse af beretning afd. bst</b>	v/Lisbeth Nørvald – beretning vedhæftet.
<b>3. Godkendelse af budget 2026</b>	<p><b>Huslejestigningen er 3,5%.</b> Stigningen er ca. på størrelse med inflationen.</p> <p>Budgettet er tidligere gennemgået med afdelingsbestyrelsen.</p> <p>Afdelingen har efterhånden fået opsparret en del på henlæggelser ved fraflytning, så opsparingsbeløbet nedsættes</p> <p>I budgettet er medregnet udgiften 5000 kr. til at bruge garagen som "fælleshuset". Isoleret set er det en huslejestigning på ca. 6 kr. pr. lejemål pr. måned.</p> <p>Budgettet blev enstemmigt godkendt, og dermed også brug af fælleshuset som en permanent ordning.</p>
<b>3.1. Godkendelse af brugen af Fælleshuset som permanent ordning.</b>	<p>Er indregnet i budgettet. Fælleshuset er den gamle garage og tilhørende varmemesterlokale</p> <p>Brugen af Fællesrummet er enstemmigt vedtaget.</p>
<b>4. Behandling af indkomne forslag.</b>	
<b>4.1 Godkendelse Vedligeholdelsesbestemmelse INDE</b>	4.1: Afd. bst. anbefaler at man ikke stemmer for vedligeholdelsesbestemmelserne. Afd. bst. tilbyder at hjælpe med at udarbejde nye bestemmelserne. Afd. bst har kigget på andre boligforeninger, og vil fremlægge et forslag til næste år.
<b>4.2. Godkendelse Vedligeholdelsesbestemmelse UDE</b>	Forslaget falder.
<b>4.3. Nedlægges af legeplads – resultat af undersøgelse 2024</b>	4.2. Hækkene er af forskellige stand og bredde. Man efterlyser at reglerne håndhæves af driften, så beboerne pålægges at holde haverne, og AAB tilser at hækkene og



	<p>haverne følger afdelingens regler, særligt ved fraflytning.</p> <p>Forslaget faldet.</p> <p>4.3 Driften har haft møde med afd. bst. Prisen for p-plads med carporte er pr. carport 115.000,00 og dobbelt op hvis det skal være garager. Det koster ca. 5000 kr. årligt for vedligeholdelse af legepladsen. Børnebørn har glæde af legepladsen.</p> <p>Forslaget om nedlæggelse af legepladsen og lave p-område blev enstemmigt nedstemt.</p>
<b>5. Valg af afdelingsbestyrelsen og suppleanter</b>	<p>Lisbeth Nørvald på valg modtager genvalg – valgt for 2 år Tove Gissel på valg modtager genvalg – valgt for 2 år Der var ikke andre kandidater Bestyrelsen består p.t. af 5 personer</p> <p>Birgit valgt som suppleant.</p>
<b>6. evt</b>	<p>AAB har fået tilbud på etablering af køkken i tidl. varmemesterrummet, og isolere og troldelek Køkken 20.000 Loftet / Isolering 43.000 Over 5 år vil det kost ca. 20 kr. pr. lejemål pr. måned.</p> <p>En deltager var uforstående overfor at driftspersonalet ikke må lave noget mere, men at der bruges penge på autoriserede håndværkere. MK svarede Driftspersonalet må ikke lave konkurrenceforvridende arbejdsopgaver. For ALLE afdelinger må AAB udføre håndværksopgaver på max 100.000,00, ellers skal AAB momsregistreres.</p> <p>Kloak problemer i række nr. 4 og 8 har et stoppet toilet. Driften har været 3 gange, anvist at bruge svupper. Man ønsker at der kigges nærmere på kloakken i stedet for at det er den enkelte beboer. Afd. Bst. er ved at samle en liste over ting/problemer til driften. Kan det passe man skal vente til en større helhedsplan om 5-10 år? Man føler sig ikke hørt, taget seriøst, og det er kritik mod driften, der bliver ikke taget hånd om det. En henvises til at bruge svupper, en anden masser af varm vand og sulfo.</p> <p>Utætte døre – venter 3 uger på en tømrer sætter en tætningsliste på, i stedet for at driften selv sætter det op.</p>



Tag utæt – regner ind, og har stadig balje i sengen. Beboerne føler sig affærdiget, og at der ikke tales pænt til dem så de ikke føler sig hørt.

Flere beboere har fejl og mangler der stadig ikke er udbedret fra indflytning Hvis AAB ønsker vedligeholdelsesbestemmelser, så skal driften også vedligeholde.

Hvor langt ligger en evt. renovering ud i fremtiden. Der bliver sagt at lejemaalene er i orden, men det er de jo ikke.

MK forklarede, at Landbyggefondens konsulent har gennemgået afdelingen, og der er ikke er noget væsentlige byggetekniske fejl på bygninger. Derfor kan der ikke hentes støtte fra Landbyggefondens.

Almindelig vedligeholdelse, som der opspares til, er de penge man skal bruge til en renovering, som er det der kigges på ved den planlagte vedligeholdelsesplan.

Men der kan sagtens kigges på, hvad der kan / ønskes lavet, og om man skal hæve huslejen yderligere, ved at hæve henlæggelserne. Det betyder naturligvis en huslestigning Det kan tages op med afdelingsbestyrelsen inden næste budgetår

Råderet, overdækket terrasse, hvorfor bliver der ikke malet når lejer betaler ind til det.

Linoleum køkken, er ødelagt, driften nægter at skifte. Flere har samme oplevelse.

Almindelig vedligehold er trukket tilbage, fordi man afventer den store helhedsplan – det må ikke være årsagen til at man ikke kan holde almindeligt vedlige fra driften. Det er kritisabelt, at hvis henlæggelserne er så fine, at der så ikke kan laves vedligeholdelse. Der skal laves præcis det vedligehold der er nødvendige.

Ejendomsfunktionærer går og oplyser, at det ikke bliver lavet grundet kommende renoveringsplan.

MK kunne oplyse, at der ikke er nogen helhedsplan på vej, jf. ovenfor

Birketræet ved Skovbrynet 2 er stadig ikke fældet – mon ikke det er rødder fra træet der stopper afløbene til. (på ref fra markvandring siden 15. nove. 2021)

Det blev foreslået, at beboerne kunne fortælle afd. bst. om de ting man går og undrer sig over, så det kan tages op på den årlige markvandring, så driften på den måde også bliver informeret.



	<p>Der er på seneste markvandring lavet en 3 årsplan for nedskæring af de grønne områder. Arealerne tages i etaper.</p> <p>Der mangler beskæring ved skovbrynet 39 – der er ikke blevet klippet brombær og aroniabær ned i år. Det skal fjernes, og i stedet sås græs, mente nogen</p> <p>Lyskasserne til kældrene er beskidte, fyldt med skidt. Hvem skal passe dem?</p> <p>Afd. bst. opfordre til at beboerne kan kontakte dem, så samler afd. bst. de forskellige punkter sammen.</p> <p>Afdelinger kan ikke beslutte at man ønsker sin egen vicevært, AAB har fællesdrift.</p> <p>Udearealerne ser farlige ud. Gavlene på mod Østerled – alt busk / plante skal fjernes, det er ikke sket, så der bare er græs helt op mod gavlen. Vedtaget for år tilbage, men faldet mellem to stole.</p>
--	---

Dirigent  
Liza Skov Olander

Referent  
Elin Lund