

Ordinært afdelingsmøde AAB  
14. september 2021

29 lejermål tilstede  
58 stemmer

Ad 1.  
Dirigent Lean Bernhoff fra AAB  
Mødet er lovligt indkaldt

Referent Pernille Kleinert

Ad 2 Stemmeudvalg  
Irena Mejnø  
Mariann Jensen

Ad 3  
Beretning fra formanden Erik Rasmussen  
Bestyrelsen er i gang med store projekter- bagtrapper og køkkendøre er gået godt – vi afventer 1-årgennemgang. Alle opgangsdøre udskiftes i løbet af efteråret, i den forbindelse ændres låsesystemet til elektroniske nøgler – det gælder også alle fælleslokaler. Hver lejer får udleveret tre elektroniske nøgler og flere kan tilkøbes.

Vaskeriet har fået ny leverandør og det er gået godt.

Vi har haft problemer med ventilatorer der ikke virker eller larmer. Motorerne er udskiftet men problemerne er ikke helt løst endnu.

Der har været problemer med gårdlavet – vi har sammen med AAB afd 84 indkaldt til ekstraordinær generalforsamling. Vi ønsker følgende projekter gennemført i nævnte rækkefølge – ny asfaltbelægning, belysning i gården og renovering af legepladsen.

Bestyrelsen har rekvireret teknologisk institut til at undersøge fugtoptrængning i murene.

Vedr udskiftning af gulve – Corona har sat projektet lidt i stå, men der har været besigtigelse af de færdiglagte gulve i sidste uge og der skal nu tages stilling til hvem der skal have nye

Altanerne har været lang tid undervejs – 55 af de 84 lejere ønsker en altan. Vi afventer en pantsætningserklæring fra kommunen, der godkender lånet – den er lang tid undervejs  
Vi presser på for at få processen i gang og håber på at komme i gang i løbet af sommeren 22.

Spørgsmål fra beboerne:

Thomas Pgade 59:

Hvorfor elektroniske nøgler

Fordi de kan spærres og vi har problemer med at for mange nøgler er ude – vi håber at få mere styr på hvem der holder fester i mellemgangene osv – på denne måde.

Susanne Redding 16

Altan projekt – holder prisen?

Byggematerialer er steget i pris – vi har et myndighedsprojekt dvs en erklæring om at altanfirmaet vil stå ved deres tilbud– bestyrelsen holder beboerne opdaterede om evt prisstigning.

Hvis budgettet overstiger 20% stigning kan man komme ud af aftalen?

Bestyrelsen undersøger dette.

Bestyrelsen undersøger ligeledes om man kan lave sin beslutning om, hvor døren sidder i altanen

Bagtrappelys og røgalarm er en udfordring at få til at fungere – bestyrelsen arbejder på sagen

Johnny Bmg

spørger til hvorfor der ikke må opsættes altaner til gaden

Københavns Kommune har vedtaget et altanregulativ – vi kan ikke få lov til at få altaner til gaden da der er udsmykning på facaden.

Jan Bmg 20

Hvem styrer altanprojektet - Er der styr på kvalitetssikring ?

En byggegodkendelse foreligger når projektet går i gang.

Rita bmg 4 1

Der er ikke styr på belysningen – betyrelsen arbejder på denne udfordring – elektrikerens har været her flere gange for at justere.

Jannie Bmg 8

Fugt øverst på bagtrappen – kommer der varme på bagtrapperne for at undgå fugt?

Bestyrelsen undersøger forskellige muligheder for ventilation på bagtrapperne.

Liv Bmg

Røgalarmene går i gang hele tiden

De kan evt skrues ned. Beboerne skal tage fat i Lars

Mariann Bmg 20

Lyset står og blinker i bagtrapperummet konstant

Er elektrikerens informeret om at han skal ind i bagtrapperummene?

Det er et stort problem som betyrelsen er opmærksom på, og klagerne er kommet videre.

Ad 4

Regnskabet

Erik forklarer tallene

Jette Højbjerg

Personaleomkostningerne er høje? Hvor kan det ses hvad Lars skal have i løn og hvordan lyder hans jobbeskrivelse?

Udgiften viser hans fulde løn. Andelen af lønnen fra Afd 84 står i regnskabet som indtægt. Hans jobbeskrivelse kan ikke udleveres og hans løn som varmemester er efter overenskomst Varmemesterens jobområde er ejendommen. Gården tager gårdlavet sig af

Ad 5

5A

Skal bestyrelsen bruge tid på at undersøge om det kan lade sig gøre at blive en andelsforening. Fordele og ulemper.

I fald det skulle kunne lade sig gøre og det kommer til en afstemning skal 2/3 stemme for – dem der ikke ønsker at være med (hvis det er 1/3 eller mindre) kan fortsætter som lejere.

Hvordan bliver det friere at blive en andelsforening?

AAB er meget dyre som rådgivere og meget tunge i deres administration. Der skiftes tit personale og vi skal starte forfra hver gang. Beslutningskompetencen vil ligge hos os selv.

Skal vi have en advokat ind over?

Bestyrelsen kan ikke bruge penge, der ikke er bevilget til advokat m.m. Så i første omgang undersøger bestyrelsen selv sagen.

Sætter man ved at blive en andelsforening principielt en prop i de billige almennyttige/leje lejligheder i København?

Økonomien kan fastlåses også i en andelsforening – så man kan bibeholde den forholdsvis lave husleje

Københavns kommunes kommunalbestyrelse kan hjælpe med at undersøge hvad der er lovmæssigt muligt.

Det var ikke muligt at stemme om forslaget, da AAB ikke mener det er en mulighed.

Der var overvejende positiv stemning for at bestyrelsen arbejder videre.

5B

Kollektiv råderet

Ændring i råderetten så afdelingen skal betale 25 % af udskiftning af køkkener.

Forslaget stammer fra Folketinget – da man ikke kan bede beboere/lejere at betale hele udgiften

Mariann Bmg 20

Hvad er et basiskøkken ?

Afdelingen betaler 25% og ved en lejer max 25.000

Exemplet fremført i forslaget er et gennemsnit af de seneste års udskiftninger

Beløbet er en låneramme

Lotte Pgade 57

Må man kun lave helt nye køkkener eller må man overveje en mere bæredygtig renoveringsmodel?

Bestyrelsen mener ikke det går ind over råderetten. Da renovering og udskiftning af dele kan være umuligt.

Jan Bmg 20

Kunne man foreslå at man får tilskud til eget design af køkken?

Der er regler fra AAB for hvilke køkkenfirmaer der kan bruges.

Det fremgår af forslaget.

Der foreligger en beslutning om at man må sætte et Ikea køkken op.

Forslaget er vedtaget

52 for

4 stemte ikke

5C

Anvendelse af overskud kan bruges på forskellig måde

Forslaget er vedtaget

0 stemmer imod

2 stemmer ikke

54 stemmer for

Ad 6

Driftsbudget

Det væsentlige er huslejestigning på 0 % fra 21 – 22

Bestyrelsen arbejder for at vi kun får huslejestigning, hvis det er nødvendigt og at stigningerne ellers følger den almindelige prisregulering på 2%. Således at vi undgår for store stigninger. Det justeres årligt i dv planen.

Bestyrelsen er opmærksomme på at huset er gammelt og opmærksomme på hvad der skal henlægges til, så vi ikke pludselig får en kæmpe huslejestigning.

Hvis der er et overskud bliver pengene i foreningen – det er fx overskud fra 2020 der gør at vi har råd til nyt låsesystem. Det giver os mulighed for at få lavet nogle større projekter uden en huslejestigning.

Der var uklarhed omkring udgiftsposten til Landsbyggefonden

Referenten har indhentet oplysninger hos Hanne Dahlerup næstformand i OB AAB (Citat):

”Når I har betalt de oprindelige lån, der er optaget i forbindelse med opførelsen af afdelingen, så skal et tilsvarende beløb indbetales til landsbyggefonden.

Derfor har i mindre udgift til realkreditinstitutter og merudgift til Landsbyggefonden. så det går lige op.

Det er det man normalt ville betegnes som friværddi i ejendommen, der indbetales til landsbyggefonden.

Landsbyggefondens penge buges som tilskud til helhedsplaner, nybyggeri m.v. og skiftende regeringer har også fornøjet sig med at tage penge fra Landsbyggefonden til f.eks. social helhedsplane, indsatser i forbindelse med ghettopakker og lignende.”

Beboer:

Kunne man på næste møde få en regnskabsmedarbejder ud der kan svare på spørgsmål fra beboerne? Det har kunnet lade sig gøre før.

Beboer:

Har vi en sund økonomi som forening.

Bestyrelsen mener ja. AAB mener ja

MariannBmg 20

Hvis vinduer skal udskiftes i 23 bør vinduer og altaner koordineres

Bestyrelsen beder beboere i Prinsessegade om at informere om vinduernes tilstand i

Prinsessegade. Vi skal passe på at vi ikke skifter de gode vinduer og maler de dårlige

Mariann spørger Bo Holmfred om resultatet fra den gamle rapport fra sidste udskiftning af vinduer

Er ITU undersøgelsen med i budgettet?

Den er konteret i 2021 – Bestyrelsen afventer rapporten før der tages stilling til hvad der skal gøres

0 stemmer imod

0 blank

52 stemmer for

Ad 7

Bestyrelsesmedlemmer

Irena Mejnø er valg for 2 år

Pernille Alrik er valg for 2 år

Erik Rasmussen er valgt for 2 år

Søren Nygaard er valgt for 2 år

Pernille Kleinert er valgt for 1 år

Christian Farkkila er valgt for 1 år

Der er ingen stedfortræder for Rasmus Øjvind Nielsen

Steen Berthelsen suppleant for 2 år

Katrine Liv Bjerger suppleant for 1 år

Referent

Pernille Kleinert