

Referat af ordinært afdelingsmøde AAB afd. 28-30

Mødedato: Torsdag den 15. september 2016, kl. 19.00

Sted: Foreningens festlokaler, Hareskovvej 25, 2700 Brønshøj

Tilstede: Repræsentanter fra 26 husstande (52 stemmer)
Jette Krag fra organisationsbestyrelsen i AAB
Fra AAB: Mette Larsen og Jan Seifert
Fra kontoret: Ken Petersen og Kim

DAGSORDEN:

Formand Jan Kronby bød velkommen.

1) Valg af dirigent.

Jette Krag fra organisationsbestyrelsen i AAB blev valgt.
Jette konstaterede, at mødet var indvarslet lovligt jf. vedtægterne.
Dagsorden blev herefter godkendt.

2) Vedtagelse af forretningsorden for afdelingsmødet i Boligforeningen AAB's afdelinger.

Jan Kronby gennemgik den lokale forretningsorden. Forretningsorden blev sat til afstemning og blev herefter vedtaget.
En beboer undlod at stemme.

3) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste ordinære afdelingsmøde.

Jan Kronby fremlagde beretningen mundtligt.
Beretningen er vedlagt som bilag ved dette referat.

Herefter var der beretningsdiskussion.

Videoovervågning:

- En beboer spurgte til videoovervågningen, kan bestyrelsen beslutte det, og er det en permanent løsning?

- En beboer fortalte, at videoovervågningen tidligere havde afsløret tyveri på vaskeriet.
- Bestyrelsen oplyste, at videoovervågningen alene var en reetablering af det allerede eksisterende system omhandlende vaskerier og porte.

Udskiftning af tagvinduer:

- En beboer spurgte til, hvad der sker med de 22 lejemål, som håndværkerne ikke har kunnet komme ind i, i forbindelse med udskiftning af tagvinduer?
- Bestyrelsen oplyste, at der pt ikke var taget endelig beslutning om, hvorvidt der skal skaffes adgang ved kongens foged til at komme ind i lejemålene, eller om vinduerne først skal skiftes i forbindelse med, at lejerne fraflytter.
- En beboer klagede over den lange proces omkring udskiftning af loftvinduer.

Huslejen:

- Der var generel tilfredshed med, at der ikke er udsigt til huslejestigning i 2017

Porte:

- En beboer oplyste, at man fortsat kan åbne en af portene, hvis man har en lang arm.
- En port er stadig for larmende.

Vaskerierne:

- Vaskeriet i Parkstykket har haft mange vandtilførelsesfejl, kan vi regne med, at det er i orden nu?
- Ken (ejendomsmester) fortalte om den service, der er foretaget på maskinerne og at det nu skulle være i orden.

Hoveddøre:

- En beboer ønskede, at dørpumperne blev justeret så hoveddørene ikke smækker så kraftigt.
- Ken oplyste, at hoveddørene vil blive justeret. Entreprenøren vil få besked, så justeringen kan ske inden projektafslutning.

Varmeveksler:

- En beboer undrede sig over, at alle 4 varmeveksler gik samtidigt.
- Ken oplyste, at der tidligere af uransagelige grunde ikke havde været nogen serviceaftale, men at der nu var der indgået en serviceaftale, så det vil ikke gentage sig.

Beretningen blev sat til afstemning.

Beretningen blev vedtaget, 7 undlod at stemme.

4) Regnskab.

Kasser Jacob Nielsen fremlage regnskabet, som var rundsendt med indkaldelsen.

2015 viser et overskud på 563.000 kr.

Herefter var der en række spørgsmål fra beboerne:

- En beboer spurgte til, om der fortsat var ekstraudgifter på el-tracingen?
Svar: El-tracingen er dyr, men anlægget er blevet justeret således at forbruget er mindst muligt.
- En beboer spurgte til, hvad der var udskudt af budgetposter?
Svar: Det er nogle af de almindelige vedligeholdelsesposter, som er rykket.
- En beboer spurgte til, hvordan det kan være, at der jævnligt ikke er lys i opgangen.
Svar: Kom endelig ned og fortæl på kontoret, når det sker.
- En beboer spurgte om afdelingen tjener penge på vaskerierne.
Svar: Nej, vaskerierne skal bare løbe rundt.
- En beboer spurgte til, hvordan det kan være, at ungdomsboliger er steget mere i husleje end familieboligerne er steget.
Svar: Bestyrelsen kan pt ikke svare på dette, men oplyste, at der ikke var tale om en bestyrelsesbeslutning. Bestyrelsen undersøger sagen og melder tilbage, evt. i forbindelse med udsendelse af referatet her og som minimum på hjemmesiden, som snarest er oppe at køre.

Regnskabet blev herefter sat til afstemning

Regnskabet blev vedtaget, 12 undlod at stemme.

5) Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.

Jacob fortalte, at der ikke kommer huslejestigning i 2017, samt at den 1 % stigning der vedrører merudgifterne i forbindelse med byggesagen, er indregnet i budgettet.

Jacob fremhævede følgende:

- Forsikringerne er blevet billigere
- El kontoen bliver der sat lidt mere af på
- Der bliver henlagt mere til planlagt vedligeholdelse
- Til næste år har vi også fået betalt vores underskud fra byggesagen
- Der er sat lidt mere af til drift af vaskerierne
- Vi ligger i den høje ende i AAB på huslejen
- Flytteboliger indregnes for fremtiden med et fast beløb
- Der skal i 2017 udføres yderligere sokkelvedligeholdelse
- Undertagene skal repareres

Herefter var der drøftelse af budgettet:

- En beboer spurgte hvorfor, der var afsat flere penge til bestyrelse og beboermøder?
Jacob fortalte, at posten dækker kurser, arrangementer, abonnementer.

Jette Krag fortalte, at det var besluttet i AAB's organisations bestyrelse og at der er tale om en almindelig pristalsregulering.

- En beboer ønskede at få gjort noget ved rockwoollofterne i kældere, eks. få sat nogle gipsplader op.
- En beboer spurgte til hvordan det kan det være, at boligerne er så dyre, når det er et alment byggeri?
Bestyrelsen fortalte, at man tidligere for år tilbage ikke har sat penge nok af til at vedligeholde ejendommen. Dette har den konsekvens, at os der bor her nu må betale for ting, der skal rettes op på. Bestyrelsen går efter en balance mellem at henlægge det nødvendige, samtidig med at der gennemføres mindst mulige huslejstigninger.
- En beboer spurgte hvad de 200.000 kr. til dørtelefoner skal bruges til?
Ken oplyste, at det at skifte dørtelefoner i en opgang koster omkring 20.000 kr. og at der bliver genbrugt det materiale, der kan genbruges. Da dørtelefonerne er temmelig gamle foretages der en løbende udskiftning.
- En undrede sig over, at vaskemaskinerne først skal udskiftes i 2023, hvor gamle er de egentlig?
Ken svarede, at maskinerne vist nok er fra omkring 2008/2009, samt at vi har fået en vurdering på, at de er i rimelig stand.
- En beboer ønskede flere bilag, der kan give et bedre indblik i historikken.
Der blev rejst forslag fra beboeren om, at bestyrelsen tænker yderligere inddragelse af interesserede beboere i forbindelse med budgettet.
- Der blev udtrykt utilfredshed med, at der ikke var en regnskabsmedarbejder med fra AAB centralt. Bestyrelsen oplyste at man havde anmodet op dette, men at dette var blevet afvist.

Budgettet blev sat til afstemning

42 stemte for, 10 undlod at stemme.

6) Gennemgang af projekt gadedøre og tagvinduer v/Mette Larsen.

- Mette fra AAB orienterede. Projektet var dyrere end ventet, derfor blev der skåret i projektet, så kun det nødvendige kom med. Der har været flere knaster undervejs, bl.a. opmåling af dørene, som ikke var sket som aftalt. Der blev foretaget projektændring i forhold til fronterne. Mette oplyste, at man i AAB godt er klar over, at den her sag ikke er kørt godt nok.
- Jan Seifert, som er den arkitekt som har forestået projektet orienterede yderligere. De døre, der endnu ikke er skiftet, bliver skiftet snarest. Der vil blive lavet en kvalitetssikring, som bliver eftergået af entreprenøren.

Afleveringsforretning er den 1. november, her bliver alt gennemgået. Der vil også være en et års gennemgang. Hvis der er noget i mellemtiden, så meddel det endeligt på kontoret. Det har også været et problem og givet ekstraudgifter, at der er så mange lejligheder, som håndværkerne ikke har kunnet få adgang til trods mange varslinger og forsøg på personlig henvendelse. Der er også opdaget skader undervejs, som også har skullet laves, hvilket er ikke unormalt og budgettet holder.

- En beboer er skuffet over, at indgangspartiet er blevet mindre og det er blevet sværere at komme ned i kælderen. Beboeren gjorde opmærksom på, at handicapinstallationer nogle steder var pillet halvt ned.
- Bestyrelsen fortalte, at den var meget utilfreds med samarbejdet med AAB omkring dette projekt. Bestyrelsen vil fremsende en redegørelse til AAB's direktør af bestyrelsens opfattelse af forløbet.
- En beboer sagde, at lige meget hvilket projekt, der bliver lavet er der problemer. Bliver vi ikke prioriteret som afdeling i AAB?
- En beboer opfordrede til, at vi vælger, at træffe beslutning om, at vi sørger for at kongens foged kommer ind i de 22 lejligheder. Således at vi kan få lavet de tagvinduer, så der ikke sker vandskade eller lignende, som går ud over ejendommen og fællesskabet.
Der var en længere drøftelse af problemstillingen. Der blev generelt udtrykt ønske om, at bestyrelsen sætter processen i gang med yderligere varslinger og i sidste ende at få sat kongens foged på, således at håndværkerne kan komme ind i lejemålene og gøre arbejdet færdigt samt at de merudgifter dette medfører pålægges disse lejere.

7) Behandling af indkomne forslag.

a) Etablering af over- og evt. sidedækning af eksisterende udendørs tørrestativ – fx i gård 30. Forslagsstiller Ida Schleicher.

Jan kommenterede: Et rigtig godt forslag, vi forslår, at vi starter i afdeling 30 og så må vi vente og se med afd. 28 og 29, således at der også er penge til projektet.

Beslutning: Det oprindelige forslag blev trukket til fordel for ændringsforslaget. Ændringsforslaget blev herefter vedtaget, således at der opsættes afdækning af udendørs tørrestativ i afd. 30 i første omgang. 3 undlod at stemme

b) Undersøgelse af muligheder for fælles nyttehaver. Forslagsstiller Thor Noe med flere.

En af forslagsstillerne præsenterede forslaget.

Ole fra bestyrelsen fremlagde ændringsforslag om, at der dannes en klub under AAB's bestyrelse og sammen med bestyrelsen finder klubben et areal, der egner sig til nyttehaver.

Beslutning: Det oprindelige forslag blev trukket til fordel for ændringsforslaget. Ændringsforslaget om at etablere nyttehaver i klubregi blev vedtaget.

c) Undersøge mulighed for mere overdækket cykelparkering. Forslagsstiller Thor Noe med flere.

Jan fra bestyrelsen foreslog, at der etableres et cykelskur på Tværvangen i lighed med det der står i Parkstykket.

Beslutning: Forslaget blev vedtaget.

d) Undersøgelse af permanente løsning på vaskemaskine-stop. Forslagsstiller Thor Nor med flere. – forslaget blev trukket, da der er taget hånd om problemet.

e) Varmepumperne ved Tværvangen. Forslagsstiller Thor Noe med flere. – forslaget blev trukket, da der er taget hånd om problemet.

f) Løsning af problemer med skrald og skodder i gårdene. Forslagsstiller. Thor Noe med flere.

En af forslagsstillerne redegjorde for forslaget.

Bestyrelsen kommenterede forslaget og vil gerne sørge for, at der bliver sat askebægre op. Det er driften som tømmer disse. Bestyrelsen mente ikke, at det er en god idé at sætte yderligere skraldespande op pga. rotter m.m.

Forslaget blev drøftet og herefter sat til afstemning.

Beslutning: Forslaget blev vedtaget med 22 stemmer for, 18 imod og 4 undlod at stemme.

g) Undersøgelse af billigere trappevask. Forslagsstiller Thor Noe med flere.

Forslagsstiller fremlage forslaget.

Jan fra bestyrelsen fortalte, at der lige er indgået en ny aftale, som er bindende for et år. Det er efter bestyrelsens opfattelse alt for sårbart, hvis det kun er én person, der står for opgaven f.eks. i forbindelse med sygdom og ferie m.m.

Der blev ytret ønske om at få en seddel i opgangen, så man kan se, hvornår der er blevet gjort rent. Bestyrelsen oplyste at firmaet har en kontrollant som tjekker og at der vil blive opsat sedler.

Forslagsstilleren oplyste, at hvis kvaliteten bliver bedre uden at det bliver dyrere, så trækker vi forslaget og ser hvordan det går.

Beslutning: Forslaget blev trukket.

8) Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Formand	Jan Kronby	Ikke på valg	
Kasserer	Jacob Nielsen	På valg	Ønsker at genopstille
Bestyrelsesmedlem	Henrik Madsen	Ikke på valg	
Bestyrelsesmedlem	Ole Heilmann	På valg	Ønsker at genopstille
Bestyrelsesmedlem	Pia Heilmann	På valg	Ønsker ikke at genopstille
1. Suppleant	Hanne Christensen	Ikke på valg	
2. Suppleant	Michael	På valg	Ønsker at genopstille

Valg af kasserer:

Jacob Nielsen opstillede og blev enstemmigt valgt. Der var ingen andre kandidater.

Valg til den ene bestyrelsespost:

Følgende opstillede præsenterede sig: Ole Heilmann, Sussie Lysholm og Jannis Tsatsaris.

Ole blev valgt og fik 30 stemmer, Jannis fik 11 stemmer og Sussie fik 4 stemmer

Valg til den anden bestyrelsespost:

Følgende opstillede og præsenterede sig: Jannis Tsatsaris, Hanne Christensen og Sussie Lysholm.

Jannis blev valgt og fik 21 stemmer, Hanne fik 15 stemmer og Sussi fik 4 stemmer

Valg af 2. suppleant:

Følgende opstillede: Michael Winther havde meddelt, at han ønskede genvalg, men var forhindret i at være til stede på afdelingsmødet. Herudover opstillede Sussie Lysholm.

Sussi blev valgt med 30 stemmer og Michael fik 7 stemmer.

9) Eventuelt.

Under punktet var en større drøftelse af vedr. tv-signal levering. Bestyrelsen oplyste at man er ved at undersøge alternative muligheder og der bliver afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, vedr. resultatet og stillingtagen til fremtidig løsning.

Jan afsluttede og takkede for fremmødet og engagementet blandt deltagerne.

Referent

Dirigent

Pia Heilmann

Jette Krag