Boligforeningen AAB

Referat af ordinært afdelingsmøde afholdt den 25. april 2022

Egmont kollegiets sal
Nørre Allé 75, 2100 København

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste ordinære afdelingsmøde
4. Regnskab til orientering – se bilag
5. Behandling af indkomne forslag:
   a) Helhedsplan – se bilag
   b) Vedtagelse af forretningsorden – se bilag
   c) Vedtagelse af nyt råderetskatalog – se bilag
6. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år – se bilag
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
   a) Afdelingsformand
   b) Et medlem til afdelingsbestyrelsen
   c) Et medlem til afdelingsbestyrelsen
   d) En suppleant til afdelingsbestyrelsen
8. Eventuelt

Gunvor Abrahamsen (GA) bød velkommen til de fremmødte beboere, præsenterede panelet og foreslog Advokat Knud-Erik Kofoed som dirigent

Ad 1 Valg af dirigent
Advokat Knud-Erik Kofoed (KEK) blev valgt uden modkandidater
KEK konstaterede at mødet var lovlig indkaldt i.h.t. AAB's vedtægter § 14 og oplyste, at der blev ført referat og at der var fremmødt 84 stemmeberettigede.
KEK spurgte salen om der var kommentarer til dagsordenen og konstaterede, at den var godkendt.

Ad 2 Valg af stemmetællere
Lærke, Jette, Mira og Zdenka

Ad. 3 Beretning
GA henviste til den skriftlige beretning og oplyste
At der var fornyet forhandling med Københavns Kommune om etablering af Molokker, så vi kan frigøre renovationsarealer i gårdene til rekreative formål.
At udskiftning af linoleum på hovedtrapper er næsten afsluttet
At renovering af D-gården påregnes at starte i juni

Jan R kritiserede bestyrelsen for manglende vedligeholdelse af vinduer i F-gården og gav udtryk for, at det var spild af penge at udskifte dem
GA oplyste at bestyrelsen havde travlt med at rydde op efter en fejlslagen renovering i 1990'erne, herunder vinduer af ringe kvalitet

Afdelingsmødet tog beretningen til efterretning

Ad 4 Regnskab til orientering
GA oplyste at der var kr. 47.000 i overskud på konto 115
Afdelingsmødet tog regnskabet til efterretning

Ad 5 a) Helhedsplan
GA oplyste, at på baggrund af afdelingsmødets nej i efteråret 2021 til helhedsplanen blev SINUZ Rådgivende Ingeniørfirma bedt om at undersøge mulighederne for udskiftning af stigstrenge og faldstammer og følgearbejder i forbindelse med udskiftningen. Det resulterede i en tilstandsrapport af badeværelserne i C D og E-gården

Henriette Cajar (HC) fra SINUZ gennemgik tilstandsrapporten udarbejdet på baggrund af et repræsentativt udsnit af wc-baderum.
Rapporten dokumenterer:
at afløbs- og brugsvandsinstallationer er udtjente og at ventilationen er utilstrækkelig.
at der er rustangreb i bærejern

Rapporten konkluderer
at udskiftning 1:1 af vand- og afløbsinstallationer vil medføre store uforudsigelige udgifter til efterreparationer på bygningsdele
at med udskiftning af de enkelte bygningsdele 1:1 vil man ikke kunne rette op på de bygningstekniske udfordringer, som vil nedbryde bygningen
at efterreparationer på bygningsdele kunne resultere i at omfanget af efterreparationer ville kræve en byggetilladelse.
at en byggetilladelse forudsætter at nugældende krav i bygningsreglementet og tilhørende SBI-anvisninger skal følges.
at byggetilladelse til istandsættelse af eksisterende wc- baderum ikke ville kunne gives idet bl. A. rørgennemføring i vådzoner ikke er tilladt.
Rapporten anbefaler som følge heraf, at der etableres nye badeværelser.

Kiki spurgte om installationer i køkkener var involveret i tilstandsrapporten.
HC oplyste at det var de ikke, da de var mulige at udskifte 1:1 uden indgreb i bærende konstruktioner.

Lars Vind (LV) gennemgik herefter Helhedsplan version 2.0
LV præciserede, at vi skal tage stilling til de overordnede tekniske og økonomiske rammer ikke et færdigt projekt, og at der i den videre proces var mulighed for justeringer i samarbejde med beboere. Nyt var, at det ikke mere var nødvendigt at tømme legligheder i forbindelse med ombygningen, men at der var mulighed for at forsegle den del af lejlighederne, der ikke var omfattet. Der var dog ikke mulighed for at komme til lejlighederne når arbejdet var igangsat.

Hans Nygaard, byggeøkonomi, AAB:
Landsbyggefonden støtter projektet i runde tal med 85% af de samlede udgifter med ca. 5% kontant tilskud og ca. 80% af den årlige udgift i det første år.
De 2,1 mio. kr. årligt der skal betales via huslejen svarer til 10,1% huslejestigning.

Lars Vind gennemgik procedure foreløbig tidsplan
Forventet byggeperiode påbegyndes medio 2004
Tidsplanen er forbundet med usikkerhed som følge af sagsbehandlingstid i kommune og Landsbyggefond

Anne Grethe
mente at der manglede vedligeholdelse ved fraflytning og var bekymret for skimmelsvamp som følge af manglende ventilation. Spurgte til køkkenfaldstammer og var bekymret for indbrud og tyveri når man ikke var i sin lejlighed under fraflytningen.
GA - var ked af kritikken af istandsættelsen af lejligheder ved fraflytning og var ikke enig i, at badeværelserne var i dårlig stand på grund af manglende vedligeholdelse. Stigstrenge i køkkener udskiftes uden for helhedsplanen og boligforeningen dækker indbrud og tyveri under fraflytning

Anna
var bekymret for sikkerheden med adgang via kun en trætrappe
LV - oplyste at sprinkling af eksisterende trætrapper er godkendt af myndighederne

Svend Erik
argumenterede for hvorfor han mente han kunne bevare sit wc-baderum
GA - lovede at kikke på det.

Jan R
kunne ikke se forskel på helhedsplan version 1 og 2 og spurgte om hvem der betalte el-gulvvarmen i wc-baderum og om der blev sat vandmålere op. Han kritiserede bestyrelsen for de mange penge der var brugt på undersøgelser og for at der var gået 7 år med det
GA - det er stort set det samme projekt, men det skal nu ses i lyset af tilstandsrapporten fra SINUZ. Den enkelte beboer betaler for el. Der er forberedt til opsætning af vandmålere

Anni
Hvad sker der hvis der stemmes nej til helhedsplanen?
GA - med et nej vil bestyrelsen gå til repræsentantskabet

Ulla
anbefalede et ja til helhedsplanen

Zdenka
får vi indflydelse eller information og kan vi vælge at blive boende i genhusningslejligheden
Hvordan bliver de nye vægge
GA - forventer der bliver indkaldt til møder og indflydelse. Genhusningen er midlertidig, men der kan være enkelte der får mulighed for at blive boende i genhusningslejligheden
projektet udføres forskriftsmæssigt

Afstemning
Helhedsplanen blev vedtaget med 141 ja - stemmer
25 stemte nej og 2 blankt

<u>Ad 5b Vedtagelse af forretningsordenen</u>
GA anbefalede et nej til digital indkaldelse til afdelingsmøderne, da ikke alle beboere har mailadresser og det kunne medføre at ikke alle beboere fik mødeindkaldelser. Punktet blev forkastet med et overvældende nej

<u>Ad 5c Vedtagelse af nyt råderetskatalog</u>
GA - Gennemgik de specifikke regler for AAB afd. 23 og oplyste at køkkenfornyelser udføres med kollektiv råderet, afdelingen betaler 25% i til det enkelte køkken dog max. 25.000 kr.

Kirstine
var generet af larm fra overboens vaskemaskine på alle tider af døgnet
GA - man skal jo ikke vaske tøj midt om natten. Afdelingsbestyrelsen skal godkende opsætningen af vaskemaskiner

Råderetskataloget vedtoges næsten enstemmigt

Ad 6 Driftsbudget
Jan R spurgte ind til penge afsat til vedligehold af Asger Jorn friser i børnehaven
GA - børnehaven er vores ejendom, så det er vores opgave at vedligeholde

Driftsbudgettet blev vedtaget næsten enstemmigt

Ad 7 Valg af bestyrelse

a Gunvor Abrahamsen blev genvalgt med akklamation

b Kristian Steffensen blev genvalgt

c Maja Christensen genvalgt

d Gisela Bay blev genvalgt valgt som suppleant

Formand for afdeling 23

maj 2022

Gunvor Abrahamsen

Dirigent på afdelingsmødet

6. maj 2022

Knud-Erik Kofoed