

Boligforeningen  
AAB afdeling 20

## Referat

# Ordinært afdelingsmøde 10. september 2013.

## Tilstede

28 stemmeberettigede  
Fra AAB – Formand Bent Haupt Jensen, (Afdeling 50)

## Stemmeudvalg

Mogens Bøgild og Jane Nielsen

## Referent

Elsebeth Thorlak

### 1. Valg af dirigent

Martin Nielsen blev valgt.  
Mødet er rettidigt indkaldt og dagsorden godkendt.

### 2. Beretning fra bestyrelsen, v. Formand Thomas Borg Mogensen

Beretning omhandlede bl.a.:

- Velkommen til mange nye beboere
- Kloak og kælderprojektet  
5 års gennemgang, der er stadig ikke noget regnskab fra projektet. Rapport er lavet. Alle kældre gennemgås pt. af Dansk Fugtstop. NCC – kloak. Udbudsmaterialet er forsvundet i AAB. Strømpeforing mangler i hovedkloak i Bavnevangen. Jurister i AAB undersøger om Moe og Brødsgård kan stilles til ansvar.
- Vedligeholdelsesreglement  
2 udvalg har været nedsat. Forslag til ændringer er udarbejdet. Bestyrelsen indstiller at udvalget arbejder videre og også inddrager råderetsregler.
- Maling af vinduer.  
Beboere bedes tjekke om malearbejdet er i orden.
- Højt vandlukke i Pilevangen.  
Det tog længere tid og blev dyrere end beregnet. 400.000 kr. Reetablering af haver har ikke været tilfredsstillende.
- Skybrudsplan.  
Bestyrelsen har lavet indsigelse til kommunen vedr. Louisehullet. Kommunen har taget indsigelserne til efterretning og vil undersøge. Bestyrelsen har efterfølgende sendt åbent brev til Teknik- og Miljøborgmester, men har pt. ikke fået svar.
- Helhedsplan/minihelhedsplan.  
Vores husleje svarer til nybyggeri, men standard svarer ikke til det. Landsbyggefond giver tilskud til helhedsplaner. Ansøgning om helhedsplan/minihelhedsplan er udarbejdet – sendt januar 2013.

Der er behov for mange vedligeholdelses- og moderniseringsarbejder bl.a. 38 badeværelser, gulve i rækkehuse, hulmursisolering, isolering af spidslofter, vinduer, fugtsikring i kældre, facade renovering, køkkener, aftrækskanaler, lyskasser, skure. Skybrud og klimatilpasning. Opsamling og genanvendelse af regnvand. Nedgravet affaldsanlæg. Butikken – isolering af loftet. Flugtveje – sammenlægning af lejligheder. Varmeveksler, solenergi.

Vi ønsker at sikre en fremtidssikring uden at huslejen stiger. Når noget konkret foreligger indkaldes til nyt medlemsmøde, som skal behandle og vedtage planen.

- Tak til hjemmesideudvalget.  
En del af de mange rapporter der er lave i og om afdelingen ligger på Hjemmesiden. Bestyrelsen nøjes ikke med at informere ved hjælp af hjemmesiden - Der udsendes stadig informationer på papir til alle eboere.
- Tak til arrangørerne af fastelavnsarrangement.
- Tak til bestyrelsen, Mogens Bøgild og varmemester.

### **Spørgsmål:**

Kim Davidsen:

Pumper i kældre. Skal der være en separat el-gruppe?

Svar: Thomas synes det er nødvendigt, men vi ved ikke, om det er bestilt ved kælderrenovering p.gr.a. det manglende udbudsmateriale.

### **Beretning fra husdyrudvalg, v. Jane Kaimer og Liselotte Nielsen**

Registreringspapir og regler ligger på nettet.

Der har været få klager og henvendelser – påtaler er respekteret og accepteret.

Ved behandling af klager – først dialog, klager skriftligt med navn og adresse.

Ved manglende registrering er proceduren:

- påtale
- 3 advarsler
- henvendelse til bestyrelsen
- henvendelse til AAB

Udvalget har modtaget en del registreringer af katte.

Nu er der 11 hunde og 7 katte registreret.

Kontaktperson i bestyrelsen til husdyrudvalget er Puk.

### **Fastelavnsfesten v. Peter Bøgild**

Der var ca. 100 tilstede. Et rigtig godt arrangement, som fastelavnsudvalget opfordrer alle til at komme til næste år.

### **Beretningen blev enstemmigt godkendt.**

### **3. Årsregnskab til orientering for 2012, v. Kasserer Jan Samuel**

Kasserens bemærkninger til afvigelser fra budgettet:

- Vandafgift er blevet lavere. Fint.
- Forsikringer er steget – skybrud i 2011 er årsag. 100% stigning.
- Variable – istandsættelser ved fraflytning blevet højere. Mange flytninger som følge af huslejestigning i 2012.
- Tab på fraflytninger – misvedligeholdelse – henlæggelser – steget med 500%

- Lån – afdrag – steget med 700.000 kr.
  - Konto 204 – øgede ydelser på lån.
- I alt underskud på akkumuleret 480.000 kr.

*Bemærkning fra formanden:*

Bestyrelsen har overholdt de budgetpunkter, den selv har indflydelse på.  
I regnskabet er ekstra henlæggelser, som medlemsmødet ikke har besluttet i budgettet.  
Bestyrelsen har henvendt sig til AAB økonomikontor. Bestyrelsen vil have AAB til at respektere de beslutninger, som medlemsdemokratiet vedtager. AAB har ikke villet ændre regnskab for 2012.

*Spørgsmål vedr. Landsbyggefonden fra Kim Davidsen*

Spørgsmåler er rettet til rep. fra AAB. Hvad vil AAB gøre for at hjælpe med overskridelserne i forhold til kloakprojektet?

Formanden svarede, at bestyrelsen har været i dialog med AAB. Anmodning om rente- og afdragsfrit lån er imødekommet i organisationsbestyrelsen i januar 2010. Dette er ikke indeholdt i regnskabet for 2013 og budgetforslag for 2014

**4. Behandling af evt. indkomne forslag.**

Ingen indkomne forslag.

**5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2014, v. Kasserer Jan Samuel**

Bemærkninger fra kasseren til budgetpunkter:

Udgifter:

Ejendomsskatter – 19.000 kr. pr. lejlighed, stigning på 8%.

Konto 114 – renholdelse, løn til ejendomsfunktionær – snerydning.

Almindelig vedligeholdelse – fald på 31%.

Konto 119 – stigning, uforudsete udgifter

Konto 120 – henlæggelser, stigning

Konto 153 – afdrag steget

Forsikring – stigning

Indtægter:

Rentestigning

Dispositionsfonden – driftsstøtte stigning.

*397.000 kr. i underskud svarende til huslejestigning på 3%.*

**Spørgsmål:**

Jane Kaimer: Vedr. post 109 renovation. Betaler vi for overlæsning af containere?

Svar fra kasseren: Nej!

Johanne Lund : Hvorfor falder den almindelig vedligeholdelse?

Svar fra kasseren: Der er ikke fald, det er tale om en teknisk omkontering, idet konto 115 – istandsættelse af flyttelejligheder er ført over på konto 116.

Udgifter er i henhold til den vedligeholdelsesplan, som er vedtaget.

Bestyrelsen satser på at få gennemført en helhedsplan/minihelhedsplan. Genopretning af afdelingen koster ca. 100 mill.

Johanne Lund: Kan vi risikere at budget laves om af AAB?

Svar fra kasseren: Vi kan risikere alt – og vi har selv mulighed for at stemme budgettet ned.

*Ændringsforslag til budgettet fra bestyrelsen fremsat af formanden:*

#### **Ændringsforslag til konto 125**

Budgetforslaget for 2014 ændres til kr. 4.130.000, jf. Bevilling af rente- og afdragsfrit lån fra Organisationsbestyrelsen i januar 2010.

Nødvendig stigning i huslejen = kr. 272.000.

Huslejestigning i procent = 2%

Formanden begrundede bestyrelsens forslag:

Regnskabsafdelingen i AAB havde lovet at sende udkast til budget før sommerferie. Det kom først 15. august og indeholdt en række fejl.

Bestyrelsen indsendte ændringsforslag og har måttet rykke for at få det reviderede udkast. Dette blev først sendt til afdelingen 5. september og var bl.a. ikke blevet rettet i forhold til indsigelser vedr. rentetilskrivning på det rente- og afdragsfrie lån, som tidligere var bevilget. Bestyrelsen valgt at udsende budgetforslaget til beboerne på trods af fejlen, ellers ville det ikke blive rettidigt udsendt før medlemsmødet.

Kommentar fra AAB repræsentant Bent Haupt Jensen:

Henstiller til medlemsmødet, at nedstemme ændringsforslaget og vedtage det udsendte budget. Henstiller at bestyrelsen efterfølgende går i dialog med AAB.

**Ændringsforslaget stillet af bestyrelsen blev enstemmigt vedtaget.**

**Det samlede budget 2014 blev enstemmigt vedtaget.**

Bent Haupt Jensen meddelte herefter, at han vil tage afdelingens beslutning vedr. budget 2014 op i organisationsbestyrelsen.

## **6. Valg**

- a. Afdelingsformand Thomas Borg Mogensen afgår efter tur.  
*Thomas blev valgt*
- b. Bestyrelsesmedlem Martin Nielsen afgår efter tur.  
*Martin blev valgt.*
- c. Bestyrelsessuppleant Kim Davidsen afgår efter tur.  
*Ingen opstillede kandidater.*
- d. Repræsentantskabssuppleant Martin Nielsen afgår efter tur.  
*Martin blev valgt.*

## **7. Evt.**

Jane Kaimer opfordrede AAB's repræsentant til at fortælle, hvad han tager med hjem til AAB.

Bent Haupt Jensen svarede

- Det er spændende at høre om forskellige afdelinger
- Der er lige bevilget 325.000 kr. bevilget til forundersøgelser vedr. Louisehullet
- At afdelingen skal have respekt for at andre beboere skal betale, hvis vi skal have forbedringer.
- At han vil undersøge de svipsere i administrationen, som bestyrelsen havde berettet om.

Jane Kaimer replicerede:

Vi har hørt om rigtig mange svigt fra AAB. Vi er klar over at vi bor i fællesskab. Vi føler ikke at AAB Hovedsæde hjælper.

Formanden:

Vi har nu et positivt samarbejde med teknisk afdeling og jurister i AAB.

Vi hænger desværre stadig i kælder og kloak-projektet. Det påvirker vores økonomi.

AAB repr. Bent Haupt Jensen:

Organisationen er ændret i de seneste år.

Henlæggelser til vedligeholdelse har været for små i mange afdelinger.

Referent

Elsebeth Thorlak

26.9.2013