

Referat

AAB afd. 20

Ordinært Afdelingsmøde d. 22.9.2011

I mødet deltog 57 stemmeberettigede husstande. Der blev udleveret 114 stemmesedler.

Repræsentanterne fra AAB – Artillerivej:

Lars Krogh og Marianne Grossmeyer fra Økonomiafdelingen.

1. Valg af dirigent

Bente Nielsen, Egevangen 12

Valg af referent

Elsebeth Thorlak, Tjørnevangelen 28

Valg af stemmeudvalg:

Martin Nielsen, Bestyrelsen og Bavnevangen 26

Jes Nielsen, Bavnevangen 31

Jakob Brandt, Tjørnevangelen 27

Birthe Terp, Egevangen 19

Dirigenten konstaterede at mødet var rettidigt indkaldt i henhold til vedtægterne.

2. Beretning fra bestyrelsen

Formand for bestyrelsen Thomas Borg Mogensen aflagde beretning på bestyrelsens vegne.

Beretningens overskrifter:

- Ny regering – og hvad så?
- Vand i kældrene
- Postkasser
- Hjemmesideudvalget
- Mange henvendelser
- Tag ansvar
- Rente- og afdragsfrit lån
- Nye initiativer - uden lejeforhøjelse
- Energibesparelse og andre miljøtiltag kan være områder
- Brochure til nye beboere

Debat:

Henning Foss, Baunevangen 30

Konstaterede at vand- og kloakprojektet havde betydet store udgifter for boligforeningen. Henning spurgte til, hvornår der sker en gennemgang af pumper mv.

Svar fra formanden:

AAB har lovet at Byggeteknisk afdeling afsætter tid til gennemgang i løbet af november.

Gert Sommer, Ellevangen 12

Der er stadig rotter i bebyggelsen. Hvordan går det med rottespærrenerne? Gav henvisning til hjemmesiden www.havebyen.dk, som har tlf. nr. på Kbh. Kommunens rottebekæmpelse, som rykker hurtigt ud (tlf. 33665817).

Svar fra formanden:

Der er ansat ny sagkyndig i AAB – Mette Larsen. Hun er ansvarlig for en 5-års gennemgang af kælder- og kloakprojektet. Afd. 20 tager ikke selv initiativer til fx rottespærrener. Det koster penge. Vi afventer hendes anbefalinger.

Jesper Nielsen, Tjørnevangelen 8

Gjorde opmærksom på problemer med brug af regnvand til toiletter. Der kommer mange bakterier!

Anden beboer kunne dog berolige. I dag bruges UV lys som dræber bakterier.

Kim Davidsen, Pilevangelen 8

Reklamerede for den pjecebestyrelsen har under udarbejdelse. Der vil bl.a. være div. anvisninger på fx bygning af skure, terrasser etc. Henvisning endvidere til forslag til haveorden, som skal behandles senere på dagsordenen.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

3. Årsregnskab for 2010 (er godkendt af afdelingsmødet 12. april 2011)

4. Behandling af evt. indkomne forslag

4.a

Der forelå 2 forskellige forslag om husdyrhold i afdeling 20.

Dennis Gulddammer, Baunevangelen 24 fremlagde forslag "Regler for husdyr"

Dette forslag blev efter debatten trukket til fordel for det andet forslag om husdyrhold.

Liselotte Nielsen, Egevangelen 18 og Jane Kaimer, Baunevangelen 29 fremlagde forslag om "1 hund eller 1 kat pr. lejemål i AAB afd. 20".

Forslagsstillerne til begge forslag var enige om at foreslå at der til nedsættes et udvalg bestående af både tilhængere og modstandere af husdyr, som påtager sig at registrere dyrene og have tilsyn med om vedtagne regler overholdes. Bestyrelsen skal være repræsenteret i udvalget med 1 medlem.

Der var en længere debat for og imod husdyr.

I debatten blev der også direkte peget på at et bestyrelsesmedlem har kat.

Svar fra formand:

Debatten om husdyr er til tider meget følelsesladet, og det kan konstateres, at der er beboere der har dyr – specielt katte. Thomas slog fast, at bestyrelsen ikke handler på løse rygter og anonyme henvendelser. Bestyrelsen har fået 5 henvendelser, som den har handlet på. Heraf har 2 bestyrelsesmedlemmer fået skriftlig besked om at afskaffe kat. De har begge givet skriftlig besked om, at husdyret er væk.

Finn Ebert, Pilevangen 24

Fremsatte forslag om at forslag om husdyrhold (Janes og Liselottes) sendes til urafstemning.

Forslaget er vedtaget

Ja	66
Nej	46
Blanke	2

Forslaget ”1 hund eller 1 kat pr. lejemål i AAB afd. 20” sendes til urafstemning.

4.b Forslag til haveorden for AAB, afd. 20

Bestyrelsens forslag blev vedtaget.

5. Driftsbudget for 2012

Driftsbudget for 2012 blev fremlagt af kasserer Jan Samuel.

Kloak- og kælderprojektet gav som bekendt store huslejestigninger. Mange vedligeholdelsesarbejder er udskudt i de seneste år for at holde huslejen i ro. Det kan vi ikke fremover, hvis bebyggelsen ikke skal forfalde. De store regnmængder i sommer har desuden forværret situationen. Lappeløsninger er ikke holdbare!

Der er nu brug for en opskrivning af DV plan. Der er mange ting der trænger til at blive repareret og fornyet. Der er bl.a. brug for en renovering af:

- Vinduer
- Gamle badeværelser i etageejendomme
- Gulve og strøer
- Bærende stolper er rådne
- Kældervægge
- Vandledninger
- Fjernvarmeanlæg

Derfor er der forslag om huslejestigning på 16 %.

Huslejen kommer dermed op på omk. 1000 kr. pr. m² pr. år. Til sammenligning er prisen i nybyggeri typisk 1100 – 1200 kr. pr. m² pr. år.

Spørgsmål og debat

Henning Foss, Baunevangen 30

Hvorfor er administrationen til AAB steget med næsten 50.000 kr.?

Svar fra formand Thomas Borg Mogensen:

Har spurgt til stigningen på administrationsomkostninger på repræsentantskabsmøde i AAB men har ikke fået noget svar.

Svar fra Lars Krogh, AAB:

Begrundede stigningen med øgede omkostninger for AAB, herunder flytning til nye lejede lokaler.

Inge Ørum, Pilevengen 1, 2. sal

Oplevede en huslejestigning på 21 % kort tid efter sin indflytning på grund af kloak- og kælderprojektet. Økonomien kan ikke holde til endnu en huslejestigning. Inge henviser til boligloven bestemmelser om henlæggelser til vedligeholdelse og spørger, hvorfor der ikke er henlagt tilstrækkelige midler til fx renovering af kældre i etageejendomme? Vil gerne vide hvor mange penge afdelingen har i opsparing? Hvilke projekter vil blive gennemført i 2012? Hvad er fremtidsudsigterne, er der udsigt til flere huslejestigninger?

Kjeld Wulf, Egevangen30

Kan afdelingen lån omlægges til lån med lavere rente?

Dorte Hansen, Tjørnevange 25

Der er ikke andre til at betale end os selv. Afdelingen har i årevis skubbet vedligeholdelser foran sig.

Thomas, Baunevengen

Undrer sig over DV planen. Hvorfor er 2014 billigere? Mangler overblik over hvad der skal laves, hvornår og hvorfor? Ønsker at kende projektplanen for vedligeholdelser.

Gert Sommer, Ellevangen 12

Spørger om vi tærer på henlæggelser?

Svar fra kassereren

Ridsede det historisk forløb op. De første 70 år af bebyggelsens historie er der ingen vedligeholdelse af bygningerne, så det er ikke underligt at det har hobet sig op. I de sidste 22 år er der lånt til projekter. Der burde have været udført flere vedligeholdelser. Vi afventer AAB's gennemgang af ejendommen før vi lægger os fast på en endelig DV plan.

AAB Afd. 20 har en lovpligtig formue. Balancen kan findes i regnskab samt henlæggelser til udg. vedr. fraflytning.

De lån, vi har, er meget billige, så det vil ikke kunne betale sig at omlægge.

Svar fra formanden

Der er problemer med drift og vedligeholdelse. AAB skal hjælpe med gennemgang af ejendom. De er tidligere gået i gang, men har aldrig lavet det færdigt. I november er der møde med Mette Larsen fra AAB Teknisk Afdeling, hvor tekniske forhold gennemgås. Vi forventer et udspil på indholdet i projekter, der skal sættes i gang. Der kan herefter fastlægges en tidsplan for vedligeholdelsesarbejderne.

Thomas mener også, at kældre i etageejendomme er forsømt i kloak- og kælderprojekt. Der er fortsat uklarhed over, hvor ikke anvendte midler er henne, og hvordan de kan bruges. Bestyrelsen arbejder fortsat på sagen.

Drifts- og vedligeholdelsesplan blev vedtaget

Afstemning

For	83
Imod	21
Undlader	7

6. Valg (afviklet på afdelingsmødet 12. april 2011)

7. Evt.

Referent
Elsebeth Thorlak
28.9.2011