

Referat

31. Maj 2019

Mødedato: 22. maj 2019

Mødested: Symbion, Fruebjergvej 3, 2100
København Ø

Til stede: Antal beboere fra 42 lejemål = 84 stemmer

Fra organisationsbestyrelsen:
Formanden, Bent Haupt Jensen
Næstformand, Gunvor Abrahamsen

Fra administrationen: Inspektør Lennart Bo
Ravn og regnskabschef Peter Ditmar

Fra afdelingsbestyrelsen: Linda Firlings,
Helle Christensen, Irene Petersen og Birthe
Iwasiow (referent)

Linda Firlings bød velkommen til afdelingsmødet og gav herefter ordet til Gunvor Abrahamsen, næstformand i OB.

Ad punkt 1. Valg af dirigent

Gunvor Abrahamsen blev enstemmigt valgt til dirigent.

Gunvor Abrahamsen oplyste, at 1. indkaldelse er sendt ud den 23. april og 2. indkaldelse den 15. maj 2019, hvilket er rettidig indkaldelse.

Gunvor Abrahamsen nævnte, at mødet optages på diktafon, hvilket er tilfældet med alle afdelingsmøder i AAB. Grunden er, at der kan opstå nogle tvister undervejs, hvorfor det er rart at kunne gå tilbage og høre, hvad det egentlig er, der er sket. Det er alene afdelingsrådgivningen i administrationen, der får optagelsen.

Ad punkt 2. Valg af stemmeudvalg

Ole Funk-Hansen og Susan Sand blev valgt.

Ad punkt 3. Fremlæggelse af beretning siden sidste møde

Linda Firlings indledte beretningen med at orientere om samarbejdet i bestyrelsen siden det ekstraordinære afdelingsmøde den 22. november 2018. Der har været en del startvanskeligheder og bestyrelsen har også været ramt af en del sygdom og dødsfald, men uanset dette, har bestyrelsen gjort alt hvad der stod i dens magt for at få tingene til at fungere.

I forlængelse af beretningen blev der spurgt ind til behovet for oversættelse af affaldsskilte til flere sprog samt undervisning eller tværgående samarbejde blandt beboerne for en korrekt affaldssortering, lukning af skakte og lovligheden heraf, forslag om at bygge en ekstra etage oven på rækkehusene til ex. ungdomsboliger, afdelingens overtagelse af udendørsbelysningen, herunder de gener lyset giver for beboere i enderækkehusene, endelig afklaring af Skrammellegepladsen, som indtil videre har været et fast punkt på hvert eneste afdelingsmøde, havevandringen sidste år, status på tre beboeres klage til det kommunale tilsyn over budgettet for 2017, beboersammensætning samt husdyrhold i etageboligerne.

Linda Firlings nævnte, at etageboligerne - mens afdelingen var administrativ - havde fået undervisning i, hvordan man "slår knude på affaldsposen" før den smides i skakten. Langt de fleste beboere kan sagtens finde ud af at slå en knude på sin affaldspose og fordele aviser og flasker i de rigtige containere, men det er de sidste 20 %, som er dem, vi skal ud og nå.

Lukning af skakte behandles under punkt 4 i referatet.

Med hensyn til forslaget om at bygge en ekstra etage oven på rækkehusene oplyste Linda Firlings, at dette skal stilles rettidigt for at kunne blive behandlet på et afdelingsmøde.

Angående Skrammellegepladsen var Linda Firlings meget enig i, at den sag nu må finde sit endelige leje, og bad repræsentanterne fra AAB om at redegøre nærmere for status.

De tre beboeres klage til tilsynet om budget 2017 samt afdelingens overtagelse af belysningen behandles under hhv. punkt 4 og 5 i referatet.

I forhold til havehusorden og havevandringen sidste sommer var det Ejendomsservice & Fraflytning, der stod for gennemgangen. I år er det bestyrelsen selv, der har opgaven og dermed ansvaret. På den måde undgår vi dårligt naboskab og dermed en måske uløselig nabostrid. Samtidig udfylder bestyrelsen en opgave, som den også er sat i verden for at løse.

På spørgsmålet om beboersammensætning og husdyrhold er det således, at bestyrelsen skal modtage en skriftlig klage, hvis man som beboer føler sig generet af andre beboere. Bestyrelsen kan dog ikke svare på, hvordan kommunen bruger anvisningsretten til de ledige boliger, men det ser ikke ud til, at kommunen tager højde for beboersammensætningen. I forhold til husdyr er reglerne sådan, at man har lov til at have en hund eller en kat, så i princippet kan hver lejlighed i etageboligerne have et husdyr hver.

Beretningen blev godkendt.

Ad punkt 4. Fremlæggelse af beretning fra AAB Ejendomsservice & Fraflytning

Lennart Bo Ravns beretning:

- Rådgivningsfirmaet COWI er lige nu i gang med nogle undersøgelser, så udbudsmaterialet kan blive gjort færdigt til renovering af kloakker, rørledninger og til tage på rækkehusene. Bagefter bliver der taget fat på hele isoleringsprojektet.
- Forslaget fra Københavns Belysning om at købe udendørsbelysningen, da den ellers ville blive pillet ned. Afdelingen har fået LED-belysningen tilbudt for 47.000 kr. Et tilbud, man ikke kunne siges nej til. I mellemtiden har Laybourn været ude og kikke på installationerne, og det har vist sig, at der er noget i vejen med en af lys-kasserne. Kassen skal skiftes og det kommer formentlig til at koste godt 30.000 kr., hvilket er nævnt over for driftskoordinator i AAB, Andreas Woldbye. Andreas tager kontakt til Københavns Kommune for at høre, om der eventuelt kan slås "halv skade" eller, om hele beløbet kan trækkes fra købesummen.
- Afdelingen har fået ny varmecentral (fra damp til fjernvarme) og der er indgået en aftale med HOFOR (Synometer), som har lavet nogle tests på varmecentralen i efteråret 2018. Disse tests har bevirket, at der nu er skruet lidt ned for fremløbstemperaturen, så afdelingen i gennemsnit i fyringsperioden har sparet omkring 2.000 kr. om dagen.
- Administrationen er i gang med at undersøge mulighederne for en parkeringsordning, hvorfor der forestår et samarbejde med bestyrelsen omkring en løsning.
- Skakterne bliver ikke uden videre lukket. Det er beboerne, der beslutter det videre forløb på et ekstraordinært afdelingsmøde.
- Der har været meget fokus på det grønne. Der er blevet tyndet ud, og her ser nu væsentligt pænere ud end der hidtil har gjort.

Lennart Bo Ravn sluttede sin beretning af med ønsket om et godt samarbejde mellem ejendomsfunktionærer og bestyrelsen.

Ad punkt 5. Orientering ved AAB om Regnskab for 2017

Peter Ditmar orienterede om baggrunden for, at årsregnskabet ikke kunne forelægges til godkendelse på afdelingsmødet sidste år. Den daværende bestyrelse var usikre på, om den forrige bestyrelse rent faktisk havde godkendt budgettet og den efterfølgende urafstemning. Derudover havde bestyrelsen også nogle betænkeligheder vedrørende Skrammellegepladsen, varmecentralen og om samdriften, som man også gerne ville have svar på.

Efter afdelingsmødet godkendte Organisationsbestyrelsen regnskabet, hvorefter det blev sendt til tilsynet i Københavns Kommune. Det lykkedes i januar i år at få tilsynet til at bede

afdelingsbestyrelsen om at komme med evt. yderligere kommentarer til regnskabet, hvilket ikke var tilfældet. Derefter skulle tilsynet blot træffe en afgørelse, hvilket desværre ikke er sket endnu.

Tilsynet har dog svaret på en tilsvarende klage, som omhandler nøjagtig de samme ting som i årsregnskabet; nemlig at selve urafstemningen omkring budgettet for 2017 skulle have været forelagt beboerne på et afdelingsmøde (og ikke et informationsmøde) for at være lovligt. Tilsynet gav dog tilsagn om, at budgettet ikke skulle til afstemning igen.

I årsregnskabet for 2017 blev der indsat et eventualaktiv, der tager højde for en eventuel kompensationen vedr. Skrammellegepladsen og varmecentralen. Ved at indsætte eventualaktivet pålægges det administrationen at komme med en fuldstændig redegørelse for, om der kan kompenseres eller ej. Administrationen har haft en ejendomsmægler ude for at give et bud på, om lejen på Skrammellegepladsen er den korrekte. Konklusionen er, at lejemålet måske godt kan klare en lille stigning, men det bliver over en periode på 4 år. Afdelingen har allerede fået kompensation for varmecentralen, men spørgsmålet er, om den er stor nok. Redegørelsen er næsten færdig og bliver det helt sikkert i år. Den vil blive sendt til både tilsynet og afdelingsbestyrelsen.

Peter Ditmar sluttede punktet af med at fremhæve overskuddet i 2017 på 1,7 mio.kr., hvilket har betydet, at afdelingen dermed har vendt et årelangt underskud til overskud.

Ad punkt 6. Regnskab 2018 - til godkendelse

Peter Ditmar gennemgik regnskabet for 2018, hvor afdelingen kommer ud med et overskud på 345.136 kr. Overskuddet skyldes hovedsagelig, at afdelingen ikke har et underskud, der skal afvikles på mere.

Der blev spurgt ind til asfaltsagen på Bolandsvej, som har kostet afdeling 34 og 36 215.000. kr. hver.

Lennart Bo Ravn oplyste, at Københavns Kommune havde givet begge afdelinger et pålæg om at lægge ny asfalt på Bolandsvej.

Beboer oplyste, at der måske er sket en fejl med asfaltering af bumpene på Bredelandsvej, da disse nu faktisk er fuldstændigt udglattede, hvilket bevirker, at bilerne kører hurtigere på vejen.

Lennart Bo Ravn lovede, at undersøge sagen nærmere.

Regnskabet for 2018 blev godkendt.

Ad punkt 7. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2020, herunder forslag til godkendelse af resultatdisponeringen

Peter Ditmar fremlagde budgettet for 2020, hvor der lægges op til en huslejeforhøjelse på 2 % samt forslag til resultatdisponering til brug for digital opmåling af boligerne.

I forlængelse af budgettet blev der spurgt ind til skanning af bygningerne udendørs, samarbejdsaftaler og genforhandling med håndværkere, undersøgelse af eventuelle sætningsskader på hoveddøre og vinduer i etageboligerne på grund af vejarbejdet på Emdrupvej, midler på DV-planen til udskiftning af belysning/maling af opgange i etageejendommene samt til besparelsen på 2.000 kr. om dagen i varmecentralen.

Peter Ditmar kunne oplyse, at der bliver skannet udendørs, men den digitale opmåling kommer ikke til at påvirke afdelingens budget, da det er en beslutning Organisationsbestyrelsen har truffet ved at tage midlerne hertil fra Dispositions-fonden.

Lennart Bo Ravn oplyste, at der genforhandles med håndværkere efter en periode på 2 år.

Lennart Bo Ravn lovede at tage kontakt til entreprenørfirmaet, der stod for vejarbejdet på Emdrupvej.

Efterskrift: Der er afsat 125.000 kr. i perioden 2023 til 2038 på DV-planen for 2020 til bl.a. udskiftning af belysningen til LED i etageejendommene.

Til spørgsmålet omkring besparelsen på fremløbstemperaturen i varmecentralen svarede Lennart Bo Ravn, at der kun er gået 3 måneder siden det blev startet op. Derfor vil det tage et stykke tid, før der tegner sig et endeligt billede.

Budgettet for 2020 blev godkendt.

Ad punkt 8. Behandling af indkomne forslag

Ad 8a. Bestyrelsens forslag til ændring af husorden

Der var spørgsmål til bestyrelsens forslag under punkt 9.7 om, at forsikringen også bør omfatte katte.

Linda Firlings oplyste, at der ikke er krav om at katte skal være lovpligtigt forsikret.

Der blev stillet ændringsforslag til bestyrelsens forslag under punkt 13.3, hvor ordlyden foreslås ændret til: "Brug af grill må for rækkehusenes vedkommende finde sted midt i haven".

Ændringsforslaget samt bestyrelsens øvrige forslag til ændring af husordenen blev vedtaget.

Ad 8b. Bestyrelsens forslag til ændring af havehusorden

Der var indvendinger imod bestyrelsens forslag om, at snerydningspligten skal række 20 cm ud fra hæk. Begrundelsen er, at fejmaskinerne blot fører sneen tilbage.

Der blev derfor stillet forslag om, at ordlyden omkring snerydning ændres til: "Det påhviler beboeren at holde arealet foran hoveddør og ud til postkassen fri for sne".

De nye regler for havehusordenen blev vedtaget med ovennævnte ændring.

Ad 8c. Forslag til etablering af haver i stueetagerne

Gunvor Abrahamsen oplyste, at beboerne ikke kan stemme forslaget igennem, da der både er tale om økonomi samt tilladelser, der skal indhentes. Dog kan beboerne stemme om, om bestyrelsen skal arbejde videre med forslaget. Gunvor Abrahamsen nævnte i den forbindelse arbejdet med en minihelhedsplan, hvor netop haver og altaner indgår.

Anne-Lise Kogut argumenterede for forslaget.

Der var kommentarer fra beboer om, at forslaget bør omfatte alle stuelejlighederne, og at den enkelte beboer selv skal betale for etablering af haven over råderetten. En anden beboer fremhævede den sociale beboeromsorg, der opnås ved at have haver i stuelejlighederne. Ældre beboere, som har svært ved at bruge trapperne i rækkehuset, vil kunne flytte til en lejlighed med have og derved frigive et rækkehus.

Det blev besluttet, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget, så det eventuelt kan indgå i en kommende minihelhedsplan.

Ad 8d. Forslag om etablering af fælles byhave "Emdrup Byhave"

Luna Malfilates argumenterede for forslaget.

Forslaget blev vedtaget.

Ad punkt 9. Orientering om bestyrelsens opgaver og ansvar i en Parlamentarisk afdeling v/formanden for OB, Bent Haupt Jensen

Bent Haupt Jensen gennemgik det omdelte notat. Bent Haupt Jensen kom bl.a. ind på inspektørens ansvar og afdelingsbestyrelsens indfyldelse på de opgaver der skal løses Den årlige DV-plan, hvor det er driftsadministrator, der kommer med et udspil på baggrund af den årlige bygningsgennemgang, bestyrelsens og inspektørens samarbejde om fremtiden for afdelingen, minihelhedsplan og muligheden for at opnå støtte fra Dispositions-fonden til forbedringsarbejder i afdelingen.

Ad punkt 10. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Gunvor Abrahamsen bad om en ny stemmeoptælling, da der var beboere, der havde forladt afdelingsmødet.

Gunvor Abrahamsen oplyste, at der nu var 33 lejemaal = 66 stemmer repræsenteret.

Gunvor Abrahamsen kunne oplyse, at Irene Petersen ikke ønsker at modtage genvalg og at Charlotte Andersen har afleveret fuldmagt.

a. Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer (for to år - perioden indtil 2021)

Anne-Lise Kogut blev valgt enstemmigt

Charlotte Andersen blev valgt enstemmigt

b. Valg af 1 suppleant (for resten af perioden - indtil 2020)

Mona Christensen blev valgt enstemmigt.

Ad punkt 11. Eventuelt

Linda Firings bød velkommen til Anne-Lise og til Mona. Takkede for et godt møde og for det gode samarbejde i bestyrelsen.

