

## REFERAT AF ORDINÆRT AFDELINGSMØDE AAB AFDELING 18 D. 31.5.2022

### Tilstede:

Inviterede gæster: Andreas Damm, Byggechef AAB, Martin Thimm Byg/økm. AAB, Simon Haagensen, Projektleder AAB Lean Bernhoff, Helle Due Schyenberg/ Holmsgaard , Lennart Ravn, Driftinspektør afd.18. Ejendomsfunktionær Michael Christiansen

Antal fremmødte beboere : 49

Stemmeberettigede : 96

Bestyrelsen : Ina Sheikh , Lisa Christoffersen, Anne-Louise Thomsen, Kim Cassander, Troels Carstensen.

Suppleanter: Christina Nørland , Henrik Litske.

Mødet blev åbnet ved at formanden bød velkommen og udtrykte glæde over et så stort fremmøde.

**Valg af dirigent** blev enstemmigt Lennart Ravn (driftinspektør afd.18).

Dirigenten konstaterede at mødet var behørigt indkaldt, der var et par beboere spørgsmål til dette emne, konklusion: beboerne godkendte indkaldelsen.

Referent: Ina/Lennart, der var beboere indsigelse om at dette ikke var afstemt på et tidligere tidspunkt. ( dette blev taget til efterretning).

### Formandens beretning:

Formanden åbnede med kort at opridse årsagen til at der allerede afholdes møde 31.5.2022 når sidste møde var 14 september 2021 ( ikke 12 mdr.). det skyldtes at covid havde været årsag til at flere møder have været aflyst, men for at komme tilbage til beslutning truffet af beboerne september 2019 om at flytte afdelingsmødet til forår ( derfor 8 mdr. siden sidste møde), hvilket også er årsag til en skæv valgperiode for bestyrelsesmedlemmer hertil aften.

### Næste punkt: hvilke opgaver har bestyrelsen været beskæftiget med i den forgangene periode:

Den evt. Helhedsplan for afdeling 18, har været og vil fortsat være meget tidskrævende og en svær/vanskelig process for alle involveret parter ( bestyrelsen/ AAB driften/AAB BYG ).

Formanden oplyste at helhedsplan projektet ikke er indsendt til Lands Bygge Fonden, årsagen er at lovmæssigt kom der nye regler ( 1.juni 2021) for hvorledes ansøgninger fremadrettet skulle tilpasses et nyt "kassesystem", det havde den konsekvens at AAB BYG skulle gennemgå projektet igen og "forsøge" at passe afdeling 18,s emner/opgaver ind i det nye ansøgningssystem i Lands Bygge Fonden. Vi håber at det bliver muligt at indsende snarest.

Formanden mindede om i forbindelse med sine kommentar vedrørende den evt. helhedsplan at mødet til aften ikke var et helhedsplansmøde men et ordinært afdelingsmøde.

Formanden udtrykte stor forståelse for at de fremsendte bilag til mødet , især budget for 2023 med en forslået huslejeændring på 9.98% nok senere vil afføde nogle spørgsmål, som Byggechef Andreas Damm fra AAB, var inviteret til at forsøge at besvare.

Formanden mindede om at beboeren var dem der havde det sidste ord i processen (Ja/Nej) til helhedsplanen.

*Richard, beboer: minder om at den lave m2 priser godt kan skyldes at afd.18 var lagt hurtigere end de andre nabo afdelinger 21 /23 med at få indlagt fjernvarm+varmtvand+nye vinduer. ( ca. 23 år før andre afdelinger)*

*Richard, beboer: rettede henvendelse til byggechef Andreas Damm, i forlængelse af en mail korrespondance mellem de 2 spurgte beboere indtil hvad og hvornår AAB byg vil sikre at afdeling 18 er up to date, Andreas Damm oplyste om at afdeling 18 er ved at blive gennemgået. Hvortil beboer spørger iht. DVplanen I har vedhæftet skal evt. opgaver først udføres i 2028, er det korrekt ? Det er ikke forsvarligt. Konklusion Andreas Damm vender snarest tilbage med svar på resultatet af gennemgangen til hhv. Richard og bestyrelsen. Mere herom senere.*

*Formanden bad om ordet: - Kom nu AAB BYG, nu er tiden inde til at trække i arbejdstøjet, beboerne har meget tydeligt hertil aften vist en vilje og givet udtryk for at det kommer til at koste huslejestigninger, men de vil have seriøs snak samt planer med mere realistiske opgaver, især i forhold til hvad har bygningerne brug for og særskilt havde er nice to have. Formanden forslår plancher hvor der opstilles behov / ønsker / priser / tidshorisonter. Beboerne har helt tydeligt givet udtryk for hertil aften at de ikke finder det rimeligt at bede dem acceptere en huslejeændring/stigning, uden at kende alle faktorer både nu og fremtid. Det skal afklares.*

**Aktivitetsrum,** Formanden rettede opmærksomheden hen på at det indrettet **aktivitetsrum** ikke syntes at blive benyttet, hvilket har fået bestyrelsen/driften til at overveje at lukke ned for rummet. Der er en årlig udgift forbundet med lokalets motionsinstrumenter på kr. ca. 14.000,-. Beboerne blev opfordret til indenfor kort tid at rette henvendelse til bestyrelsen, såfremt de er af en anden mening ellers lukkes aktivitetslokalet ned.

**Vaskerierne,** Driftinspektør Lennart Ravn, er ved at indhente nye tilbud på vaskemaskiner til begge gårde, som noget nyt også en ny stor maskine til større effekter i begge gårde. Mere herom senere fra Driften.

**Kældertrappenedgang,** Bestyrelsen vil gerne have rettet op på de "kedelige" **hullede vægge ned til samtlige kældergange**, som er fremkommet da gipspladerne blev nedtaget. Driften vil se på opgaven/prisen snarest. Mere herom senere.

**P-zonen området** blev indført af Københavns Kommune for år tilbage, samtidig overtog de drift/vedligehold, af hække klipning, ukrudt vejkant, ø, en, træer etc.. Dette sker desværre ikke, Drifteinspektør Lennart og bestyrelsen, sætter sikkerhed højt i afdelingen, og derfor har vi besluttet at vi fortsat holder området, dog med den forskel at TeamJura AAB vil blive bedt om at sende en faktura til Københavns Kommune for det udførte arbejde / afdeling 18,s beboere betaler ejendomskat og det vil være vores begrundelse for at sende en faktura for udført arbejde til Teknik og Miljø Københavns Kommune.

**Tilfredshedsundersøgelsen** som flere af afdeling 18,s beboere har deltager i viser glædeligt at besvarelser fra afdelingens beboere ligger som gennemsnittet i samtlige AAB afdelinger eller sågar over disse i tilfredshed, det er glædeligt.

**Beboeresager:** der verserer fortsat en alvorlig sag, som har taget al forlang tid at få en løsning på. Bestyrelsen udtrykker utilfredshed med TeamJura,s mangel arrangement samt frustration over at der er alt for mange "jurister" ind og ud af sagen/erne.

*Rasmus,beboere: spørger om hvad koster egentligt en beboerretssag, formanden svare at det vides ikke ,da det til dato har været dækket af administrationsbidraget som afdelingen betaler til AAB administration.*

**Varmeregnskabet** har fået bestyrelsen opmærksomhed, da vi ved årsskiftet gik fra Brunata til Ista hvilket også indbærer at AAB selv vil overtage beregninger af den enkelte beboers varmeregnskab.Beboerne modtog kortfattet information fra AAB omkring skiftet/ændringen af selvsamme fremgik det at beboerne fremadrettet via en app. Vil kunne følge sit varmeregnskab samt løbende forbrug. Da regnskabet for 2021 blev udsendt i april, fremgik at reduktions %,en var blevet nedsat iht. Da Brunata var leverandøren samt at vor termostater ikke som de forgangene år var blevet 0 stillet 31.12.

*Rasmus , beboere : henledte opmærksomheden på at der findes en elektronisk app, som han selv benytter som styre op/ned, om termostaten virker, etc.*

*Richard, beboere: husk at check op på om jeres termostater virker, ellers kontakt driften hvis der er usikkerhed.*

Bestyrelsen har rettet skriftlig henvendelse til AAB administration der varetager varmeregnskaberne, formanden udtryk utilfredshed med at de ikke kunne besvare spørgsmålene, og ej heller vender tilbage med svar som lovet, det blev samtidig bemærket at især en beboer var sideløbende i dialog med varmeregnskabs afdelingen og pågældende oplevede selvsamme frustration over afdelingens medarbejdere og deres manglende respekt for beboernes henvendelser.

**Ejendomskontor/bestyrelseskontor,**Formanden mindede om at ejendomskontor/bestyrelseskontor er flytte til Reersøgade 13. st.tv.

**Udvalg,** Formanden opfordrede til at beboerne skulle lade sig inddrage mere i udvalg, som bestyrelsen gerne så nedsat som sparringspartner med dem samt udvalg der vil forestå forskellige aktiviteter som formanden nævnte, bestyrelsen ikke længere kan fortsætte med også at skulle arrangere.

**Førstehjælp,**Førstehjælpskurser har været afholdt som et forløb til den hjertestarter der er opsat Reersøgade 17(udenfor). Desværre var der kun 6 tilmeldte.

*Beboere kommentar: vi har ikke set de opslag, det blev foreslået at sådan informationer skal fremadrettet kunne sendes via SMS, det vil blive undersøgt om det er muligt i det eksisterende AAB system ( og lovligt). Det er beklageligt at de ikke er blev husstandsomdelt. Men blot opsat i opgangene udtrykker bestyrelsen.*

Beretning slut

**Beretningen blev godkendt , 2 stemt ikke.**

Dirigent Lennart , giver ordet til Martin Thimm / BYG.

**Regnskab**, Martin præsenterer regnskabet til orientering, der var nogle beboere kommentarer.

**Budget for 2023**, Martin præsenterer herefter budgettet:

Budgettet for 2023, blev forlagt med henblik på en godkendelse af en huslejeændring på 9.98%.

Det blev umiddelbart klart at de fremmødte beboere havde mange spørgsmål til det fremsendte materiale, som mange beboere både udtrykte undren over først at være blevet præsenteret for 7 dage før mødet, når det indeholdte så væsentlige økonomiske konsekvenser for beboeren.

Samtidig blev der givet kraftig udtryk for, af beboerne at det var en frækhed at kalde det en huslejeændring når det rent faktisk er en huslejestigning, til noget som beboeren ikke ved hvad det er de skal betale/stige for. Vi er ikke blevet informeret om tidshorisont / projekts udseende /" endelig" projekt sum/.etc.etc.

Mange beboere sagde, til at de ikke ville kunne Godkende budgettet for 2023, på så usagligt et grundlag.

Det skal og må I gøre bedre i AAB, I havde vel ikke forventet på det materialegrundlag I har tilsendt os at vi blot ville Godkende budgettet for 2023.

Andreas Damm, Byggechef AAB, forsøgte at forklare at afd.18 er meget forsømt og derfor bliver det meget dyrt for jer der beboer ejendommen, samtidig oplyste Andreas at Københavns Tilsyn, har et skarpt øje med AAB, da AAB har udarbejdet DV planer gennem flere år med for stor fremmedbelåninger til vedligeholdes arbejder, det MÅ man ikke længere, hvilket Andreas forsøgte at forklare som værende en væsentlig årsag til den foreslået 5 årige huslejeændring/stigning fra 2023 med opstart på 9,98%.

Flere beboere, spurgte ind til hvad har man egentligt fået udført af opgaver fra 2013 til dato og hvad har det kostet afdelingen til dato.

Andreas svarede: forløbig har det kostede ca. 900.000 til forundersøgelser, men det er ikke penge som afd.18 har skulle lægge frem de er bevilget af OB/dispositionsfonden i alt er der bevilget 4mill til forundersøgelserne. Disse penge skal ikke betales tilbage af afd.18 såfremt det ender med at beboerne ikke godkender en helhedsplan.

Formanden oplyser de 4mill. Vil blive indregnet i byggeprojektet såfremt projektet bliver til noget.

En beboere minder om at ejendommen er gammel og den periode fra ( 2013 til dato), er den kun blevet ældre, så vi bliver nød til at komme i gang med at indbetale til flere henlæggelser, og opstarte opgaver.

Der var ingen modstand fra beboere i det forhold at ejendom 18 er ældre, og mangler vedligehold hvilket alle fremmødte gav udtryk for forståelse for og at dette har en pris / huslejestigning, MEN det skal være på et forståeligt oplyst grundlag, hvilket de fremmødte beboere ikke syntes de havde modtaget.

Der var en lang og heftig diskussion, omkring blandt andet at beboerne ikke følte sig set/hørt i et projekt som DE skal finansiere, flere gav udtryk for at de ikke ville have økonomisk mulighed for at blive boende.

Endvidere blev der rettet spørgsmål vedrørende de kommende 5 år = 44 %, det er jo ikke der, det stopper, for de 44% dækker kun DV planen så kommer helhedsplanen efterfølgende med X antal % stigning (fortsat ukendt hvilke støttebeløb fra LandsByggeFonden) . Det ligger flere år ud i fremtiden.

Flere Beboere foreslog at vi afventer Lands Bygge Fondens forhåndsudtalelse, og så kommer i gang med DV planen til de opgaver som længe har stået i stampe på grund af en evt. kommende helhedsplan.

Lennart Ravn Driftinspektør, kommenterede at han havde valgt ikke at bruge afdelingens penge på evt. dobbelt arbejde, hvilket bestyrelsen har tilsluttet sig som værende en ansvarlig tilgang til afdelingens midler.

Processen med en evt. helhedsplan er desværre meget langtrukket, og derfor har Lennart/Bestyrelsen besluttet at lave en gennemgang af DV planen og en markvandring på afdelingen d. 2.6.2022, for at belyse hvilke opgaver der skal udføres nu.

Flere beboere opfordrede endvidere AAB BYG til at gennemgå projektet og den fremlagte DV plan, da der fremkommer punkter på denne som ikke længere er i spil f.eks. altaner, etc.

Beboere ønskede også at AAB BYG skulle se på at der sikkert var flere opgaver der kunne fjernes fra planen, såsom døre, da det materiale de eksisterende døre er udført i ( kernetræ) burde vedligeholdes og genbruges i stedet for at indkøbe nyt.

Simon Haagensen Projektleder: kommenterede at vi skulle huske at vedligeholdes arbejder ikke var støttet arbejder af LandsByggeFonden, og derfor skulle beboerne huske at støttekroner indirekte ville kunne understøtte arbejder der umiddelbart ikke er støtte. ( nyt badeværelse, der skal faldstammer udskiftes/stigstrengene ligeledes) da afdeling 18, s faldstammer er til udskiftning på DVplanen, men ikke er støtte berettiget, er det egenbetaling MEN når de indgår i badeværelses projektet vil de blive støttet da man ikke kan indlægge nyt badeværelse uden at flytte/skifte faldstammer . ( indirekte støtte kroner)

En beboere rejste en spørgsmål til budgettet, hvorfor når afdelingen fattes penge har AAB så ikke sørget for at huslejestigningen på 9,98% også pålægges erhvervslejemålene, incl. Vuggestuen .

Svaret fra Martin/ Byg Økm : det ved jeg ikke, vil blive undersøgt straks.

Formanden kunne oplyse, at det for flere år side havde været nødvendigt igen at bede Teamjura ( som står for erhvervslejemål), at sørge for at erhvervslejemål/vuggestuen selvfølgelig også skal stige i takt med resten af lejemålene. ( det er glemt tidligere fra Teamjura, bestyrelsen har sørget for opkrævning m. tilbagevirkende kraft)

Formanden gav udtryk for at sådanne fejl ( utallige andre) er årsag til at tilliden brister, hvilket ikke fremmer et godt samarbejde.

Stemmes om Budgettet for 2023:

**Flertallet nedstemt budgettet for 2023 / 3 stemte for.**

Nedstemning har den konsekvens at AAB BYG / AAB OB , skal revurdere det forslået budget og fremlægge et nyt til beboerne som forventes udarbejdet med forståelse for beboernes indsigelser. Bestyrelsen forventer at blive inddraget i den nye beregning/budget. Det nye budget for 2023 skal fremlægges på et extra ordinært møde senest ultimo september 2022.

**Forretningsorden u. pkt. 6a, blev godkendt** at beboere fremadrettet vil blive kontaktet via e-mail, og de som er fritaget for digitalt post vil fortsat modtaget henvendelser via post fra AAB administration.

Referat fra afdelings årsmøder vil fremadrettet også kunne udsendes via e-mail fra AAB.

NB.: afd.18,s hjemmeside er under opdatering og vil indenfor 1-2mdr. være oppe og køre igen, her vil samtlige referater og være at finde. + alt anden information.

**Råderetskataloget u.pkt.6b**, her er den væsentlige ændring at selvfinansieret køkkenrenovering fremadrettet er ændret til 15år i stedet for 20års ( tilbagekøb af AAB) .

**Lokalt tillæg til råderetskataloget:** både iht. Kollektiv og individuel råderet er det besluttet for afd. 18.

At der IKKE er reetablering efter nedsækning i bordplader af kogeplader / dvs. ikke udskifte bordplade med udskæring ved fraflytning / døre/hylde v. indbygningssovne skal ikke reetableres / døre v. vaskemaskine etc. Ej heller / emhætter bliver siden og skal ikke nedtages.

**Enstemmigt vedtaget.**

**Forslag:** indkommet vedrørende nye vinduer.

Forslaget blev drøftet, og besluttet at det henlå under en evt. helhedsplan.

Driftinspektør Lennart , opfordrede beboere til at rette henvendelse til driften / Ejendomsfunktionæren, såfremt de havde problemer med de eksisterende vinduer, så ville de blive løst.

Flere beboere stillede sig undrende overfor svaret, da de på råbte sig at havde oplyste gennem lang tid om deres vinduesproblemer uden at have fået løst deres problem, Lennart stillede sig undrende, men lovede at det i hvert fald ikke var et problem længere.

**Valg er bestyrelsesmedlemmer:**

De bestyrelsesmedlemmer der var på valg blev genvalgt.

Det er vigtigt her at sige, at Kim Cassander bestyrelsesmedlem på valg, bad om en tilkendegivelse fra beboerne på om det at beboerne havde nedstemt budgettet for 2023 samtidig også betød at beboerne havde rejst mistillid til bestyrelsen.

Flere beboere bad om ordet, og forsikrede bestyrelsen om, at det ikke var bestyrelsens arbejde de havde nedstemt MEN AAB,,s fremlæggelse af materialer samt arrogante holdning til beboerne contra projektet. Så Nej ingen mistillid til bestyrelsen.

Evt.

Kollektiv råderet var der et par beboere der spurgte ind til da de gerne vil have nye køkkener inden for nærmeste fremtid, er det muligt var spørgsmålet? NEJ, svarede Driftinspektør Lennart det er umiddelbart ikke forsvarligt at benytte kollektiv råderet så længe vi ikke kender tid ( helhedsplan processen). Straks vi ved mener om den process , vil der blive set på kollektiv råderets muligheder.

Mødet slut kl. 23.



Ina Lindholm Sheikh

Referent/formand

2/6. 2022



Lennart Ravn

Dirigent/Driftinspektør

2/6 -2022.