

København, den 8. maj 2018

REFERAT AF ORDINÆRT AFDELINGSMØDE
TIRSDAG den 17. april 2018 kl. 18:30
Mødested: Afdeling 14's selskabslokale
Edvard Griegs Gade 4, 2100 København Ø

DAGSORDEN

- Valg af dirigent
- Valg af stemmeudvalg
- Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
- Orientering om regnskab 2017
- Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
- Behandling af indkomne forslag:
 - Forundersøgelse for minihelhedsplan
 - Husorden for Afdeling 14
 - Omdannelse af blandede lejemål til boliger
 - Oprettelse af Billiardklub som beboerklub
 - Isolering af væggene under vinduerne
 - Opsætning af hylde i storskraldsrummet som "genbrugsplads"
 - Tilladelse til at holde hunde
- Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - Afdelingsformand: Anne Lorentzen afgår efter tur, modtager ikke genvalg
 - Afdelingsbestyrelsesmedlem: Alicja Dondes afgår efter tur, modtager genvalg
 - To suppleanter til afdelingsbestyrelsen
- Eventuelt

Fra bestyrelsen deltog: Anne Lorentzen (formand), Alicja Dondes, Brian Niebling, Gert Jørgensen, og Christina Cuthbertson (referent)

Fra AAB deltog: Medlem af Organisationsbestyrelsen Charles Thomassen fra afd. 60 Vesterbro, ejendomsinspektør Lennart Ravn, og regnskabsmedarbejder Therese Jensen.

Stemmeberettigede beboere: 45 (i alt 90 stemmer).

Ad. 1 Valg af dirigent

Charles Thomassen blev valgt som dirigent.

Mødet er varslet korrekt.

Vedr. dagsorden blev *Ad. 2 Valg af stemmeudvalg* udsat til senere på mødet og behandles, såfremt stemmeudvalg viser sig at være nødvendigt.

Beatrix Spielmann, SG 21, Anette Johansen, SG 13, og Heidi Petersen, EGG 22, pointerede, at valg af medlemmer til bestyrelsen - som angivet under dagsordenens pkt. 7 - ikke er i overensstemmelse med AAB's valgeregler. Bestyrelsen oplyste, at opstillingen er formuleret i henhold til vejledning fra afdelingsrådgiverne i AAB og med henblik på at skabe kontinuitet i bestyrelsen efter en periode med mange udskiftninger.

Charles Thomassen oplyste, at uklarhed omkring valg og valgperioder er et generelt problem i foreningen, og fremover kræver AAB, at oplysninger føres til referat og gøres offentligt tilgængelige.

Ad. 2 Valg af stemmeudvalg

Udsat.

Ad. 3 Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

Formand Anne Lorentzen bød velkommen til mødet.

Afdelingen overgik fra administrativ til parlamentarisk afdeling i september 2017. Som parlamentarisk afdeling har bestyrelsen ikke længere ansvar for driften eller personaleansvar, som er overgået til AAB's ejendomsinspektør Lennart Ravn. Bestyrelsen takker Lennart for et rigtig godt samarbejde.

Til sommer 2018 skal der ansættes 2 nye ejendomsfunktionærer, efter ejendomsfunktionær Jeppe Makwarth opsagde sin stilling pr. 31. marts 2018, og Lars Arnum går på pension den 1. juni 2018. De 2 stillinger slås op samtidig, og der er ansat en vikar i Jeppe's stilling i den mellemliggende periode.

TV-inspektion af vores kloakker har vist, at strømpeforingen er kollapsede flere steder. Vi afventer afklaring omkring finansiering af udbedring.

Inspektionen fandt også alt for mange rotter. Beboerne bedes indtrængende om at lade være med at fodre fugle i gården eller på gaden. Fuglemad bliver hurtigt til rottemad.

Vi har fået sat I-loq låse i dørene til cykelkældre og storskraldsrummene, og det planlagte arbejde med maling af dørene til cykelkældrene og pudseoperationer i nedgangene er gennemført. Vaskeriet i Edvard Griegs Gade er blevet istandsat, hvor der også er kommet en ny strygerulle, og der er sat en ekstra hylde op.

Der er foretaget cykelsanering i gården og på gaden, hvor 56 voksencykler og 20 børnecykler blev fjernet. Pladsen i cykelkældrene og i gården er trang, og der henstilles til, at cykler og barnevogne, som ikke benyttes i længere tid, stilles i egne kælderrum.

Vi er kommet med på Københavns Kommunes bioaffaldsordning, og der er stillet 2 bioaffaldsbeholdere i hvert skralderum. De specielle bioaffaldsposer genbestilles på kommunens hjemmeside eller kan hentes på genbrugspladsen.

Vi har fået papirkurve med låg sat på husets facade til gaden.

Formanden henstiller til beboerne om at være opmærksomme på, om andre følger med ind, når de bruger portene. Der har været gentagne besøg af ubudne gæster, som har brudt døren op til storskraldsrummet, rodet igennem skrald og storskrald og efterladt større oprydningssarbejde til ejendomsfunktionærerne.

Sandet i vores sandkasse udskiftes i løbet af foråret 2018.

Et forsøg med brug af LED-pærer på hovedtrappen i 2 opgange er sat i værk. Forsøget skal vise, om LED-pærer giver den lovede besparelse på ca. 50%.

Ydermere er der forsøg i gang med opsætning af varmeplader i selskabslokalet. Pladerne er sat op af fabrikanten og er udgiftsneutrale for afdelingen. Virker de efter hensigten, skulle pladerne reducere varmekonsumet.

Og til sidst: Alle opfordres til at deltage i loppemarkedet den 26. maj arrangeret af – og holdt i gaderne omkring - Afdeling 18. Det er gratis at stille op med en stand, og arrangementet afsluttes med grillfest. Invitation til at deltage slås op i opgangene forinden, og loppemarkedet annonceres i lokalavisen.

Kommentarer til beretningen:

Frank Elmeskov, SG 23, foreslog, at vi bruger diodepærer med LED slip på trapperne i stedet for

LED-pærer. Frank oplever, at der jævnligt er problemer med belysning i trappeopgangene, både på grund af manglende udskiftning af pærerne, men også fordi pærerne bliver fjernet af beboerne.

Heidi Petersen, EGG 22, efterlyste den årlige lakering af køkkentrapperne. Ejendomsinspektør Lennart Ravn oplyste, at udskiftninger i bestyrelsen sidste år med omdannelse til parlamentarisk bestyrelse i september, gav noget efterslæb, og han nåede simpelthen ikke at aftale lakeringen.

Heidi Petersen henstillede til, at træværket omkring sandkasserne osv. behandles med træbeskyttelse, når sandet i kasserne udskiftes. Dette er taget til efterretning af Lennart Ravn.

Heidi Petersen bemærkede, at der ikke er styr på varmestyringsystemet CTS. Systemet kræver noget ekspertise – Heidi og Lennart Ravn aftalte at konferere om systemet efter mødet. Lennart Ravn oplyste, at de kommende ejendomsfunktionærer bliver sendt på kursus i styring af systemet.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 4 Orientering om regnskab 2017

AAB regnskabsmedarbejder Therese Jensen gennemgik regnskabet for 2017, som gav overskud i forhold til budgettet på kr. 906.769.

Hovedårsagen til resultatet 2017 er lavere ydelse til forbedringsarbejder og ejendomsskatter samt højere renteindtægter end budgetteret plus ubrugt reserve på posten uforudsete udgifter.

Regnskabet blev taget til efterretning.

Ad. 5 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år

AAB regnskabsmedarbejder Therese Jensen gennemgik budget 2019 med huslejeændring på 0%.

Større afvigelse i forhold til tidligere budget:

- Ydelse til forbedringsarbejde – stigning på kr. 808.000 skyldes afvikling af underfinansiering til retssag vedrørende fejl og mangler ved udskiftning af taget og installation af ventilation.
- Administrationsbidrag til AAB – stigning på kr. 169.000 skyldes gebyr til ejendomsservice i.f.m. omdannelse til parlamentarisk afdeling.
- Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse – stigning kr. 272.000 skyldes ekstraordinær henlæggelse til digital opmåling af lejlighederne. Opmålingen forventes på sigt at give lavere udgifter ved fraflytning.
- Overført fra opsamlet resultat – kr. 1.32 millioner skyldes, at der ikke bliver afviklet overskud i budget 2018.

Forslag til disponering 2019 med afskrivning af kr. 906.769 samt digital opmåling af lejemål kr. 272.000 vil resultere i rest til afvikling fra 2020 på kr. 173.072.

Heidi Petersen stillet spørgsmål til stigende udgifter til renholdelse, og difference for renovation. [Oplysninger indhentet fra AAB administration efter mødet: udslaget har baggrund i udgifter til vask, samt trappevask og snevagt.]

Therese Jensen præsenterede drifts- og vedligeholdelsesplanen (DV-plan) 2019, som er uændret i.f.t. tidligere, bortset fra tilføjelse af aktivitet 133 Affaldsøer – etablering. Tilføjelsen er ikke godkendt af bestyrelsen.

Budget og DV-plan blev forkastet i den fremlagte form: 8 for; 3 undlod at stemme; 76 imod.

Revideret budget og DV-plan, hvor aktivitet 133 Affaldsøer bliver fjernet, blev godkendt: 80 for; 8 undlod at stemme; 2 imod.

En person forlod mødet under pausen, hvorefter der var 44 stemmeberettigede beboere tilstede,

i alt 88 stemmer.

Ad. 2 Valg af stemmeudvalg (udsat)

Brian Niebling, SG 13, og Gert Jørgensen, EGG 28 blev valgt.

Ad. 6 Behandling af indkomne forslag

6a) Forundersøgelse for minihelhedsplan

Ejendomsinspektør Lennart Ravn uddybede forslag om forhåndsgodkendelse til at få foretaget forundersøgelse for minihelhedsplan. Der kan opnås væsentlig effektivisering og besparelser ved at samle større, nødvendige vedligeholdelsesarbejder og tiltrængte forbedringer/moderniseringer i en minihelhedsplan/helhedsplan, hvortil der også kan søges støtte fra AAB (minihelhedsplan) eller Landsbyggefonden (helhedsplan).

Heidi Petersen efterlyste en mere fyldestgørende beskrivelse af baggrunden for forslaget og af de områder, som der påtænkes inddraget i planen. Heidi nævnte blandt andet, at husets isoleringstilstand kan undersøges ved brug af AAB's termografiske kamera og ikke kræver konsulentbistand.

Forslag stillet af Lennart Ravn blev afvist: 8 for; 10 undlod at stemme; 70 imod.

Et detaljeret forslag om forundersøgelse til minihelhedsplan/helhedsplan med baggrund i tidligere undersøgelse af bygningens tilstand, fund fra markvandring og beskrivelse af mulige indsatsområder samt det videre forløb udarbejdes af Lennart Ravn/AAB til afstemning ved senere afdelingsmøde.

6b) Husorden for Afdeling 14

Udkast til husorden var stillet i forslag af bestyrelsen i henhold til krav herom fra AAB. Udkastet stillet i forslag er baseret på AAB's standardhusorden tilføjet Afdeling 14's eksisterende tillægsbestemmelser. Forslaget er således blot en formalisering af nuværende regler for afdelingen.

I AAB-standardhusordenen er det som udgangspunkt ikke tilladt at holde husdyr, hvilket også fremgår af standardlejekontrakten. Det er tidligere besluttet, at der må holdes kat i afdelingen efter ansøgning herom til bestyrelsen. Tilladelse til at holde kat fremgår af den foreslåede husorden under pkt. 11.2 og pkt. 11.6.

Anne-Sophie Sinius-Clausen, EGG 4, foreslog at "øremærket" under husordenens pkt. 11.6 blev ændret til "øremærket/chippet". Mødet fandt det hensigtsmæssigt at ændre teksten til "mærket".

Husordenen blev vedtaget med ovenstående ændring med 82 stemmer for, 6 undlod at stemme, 0 imod.

6c) Omdannelse af blandede lejemål til boliger

Forslag stillet af bestyrelsen i henhold til krav herom fra AAB.

Omdannelse af afdelingens 2 blandede lejemål blev vedtaget: 86 for, 2 undlod at stemme, 0 imod.

6d) Oprettelse af Billardklub som beboerklub

Forslag om oprettelse af billardklub i selskabslokalet stillet af Brian Niebling, SG 13 og Gert Jørgensen, EGG 28.

Flere af de tilstedeværende roste forslaget og udtrykte interesse. Der blev opfordret til afholdelse

af sociale arrangementer.

Der blev stillet spørgsmål til, hvordan klubben skulle administreres, herunder ansvar for medlemskab, økonomien, eventuelle skader på lokaler eller inventar. Flere beboere gav udtryk for, at de fandt opsætning af billardbord i selskabslokalet problematisk i forhold til øvrige arrangementer.

Forslagsstillerne og Lennart Ravn vil undersøge, om det nuværende værksted i kælderen kan omdannes til klublokale.

Forslaget blev derfor stillet i 2 udgaver:

1. Oprettelse af billardklub i selskabslokalet
2. Oprettelse af billardklub i andet lokale i ejendommen, f.eks. værkstedet

Som forslagsstillere var Brian og Gert inhabile som stemmeudvalg. Anne Lorentzen og Alicja Dondes overtog derfor stemmetællingen.

Forslaget om oprettelse af billardklub i selskabslokalet blev nedstemt: 34 for; 0 undlod at stemme; 44 imod

Forslag om oprettelse af billardklub i andet lokale i ejendommen blev vedtaget: 78 for; 0 undlod at stemme; 10 imod

6e) Isolering af væggene under vinduerne

Forslagsstiller Ann-Britt Braunscheier, EGG 14, trak forslaget tilbage, idet isolering af ydermurene påtænkes at indgå i overvejelserne om mini/helhedsplan.

6f) Opsætning af hylde i storskraldsrummet som "genbrugsplads"

Ann-Britt Braunscheier, EGG 14, fremlagde forslag om opsætning af hylde til genbrugsgenstande i storskraldsrummet.

Forslaget blev vedtaget: 72 for; 16 undlod at stemme; 0 imod

6g) Tilladelse til at holde hunde

Anne-Sophie Frausing, EGG 16, uddybede sit forslag om tilladelse til at holde hunde.

Forslaget blev vel modtaget, dog udtrykte flere af beboerne betænkeligheder ved at tillade hunde i ejendommen.

Forslaget blev nedstemt: 43 for; 0 undlod at stemme; 45 imod

Ad. 7 Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Beatrix Spielmann, SG 21, Anette Johansen, SG 13, og Heidi Petersen, EGG 22, gentog kritikken af valgproceduren, men indvilgede i, at valget kan gennemføres som adviseret i indkaldelsen.

7a) Afdelingsformand: Anne Lorentzen afgår efter tur, modtager ikke genvalg

Der var ingen kandidat til formandsposten.

7b) Afdelingsbestyrelsesmedlem: Alicja Dondes afgår efter tur, modtager genvalg

Siden udsendelse af indkaldelsen, har Alicja Dondes accepteret tilbud om lejlighed i en anden

afdeling, og hun modtager derfor ikke genvalg.

Ebbe Prag, EGG 8, var villig til at deltage i bestyrelsesarbejdet, men betænkelig ved at stille op som formand. Idet ingen andre kandidater blev stillet i forslag, foreslog dirigenten, at afdelingsmødet kunne vælge at afgive valg af formand til bestyrelsen. Bestyrelsen skulle så vælge formand under sit konstituerende møde.

Afdelingsmødet besluttede i enstemmighed at afgive valget af formand til bestyrelsen.

Ebbe Prag blev enstemmigt valgt som medlem af bestyrelsen for en 2-årig periode fra den 17. april 2018 og afgår til ordinært afdelingsmøde forår 2020.

7c) To suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Nadja Lund, SG 27, blev valgt som 1. suppleant for en 2-årig periode fra den 17. april 2018 og afgår til ordinært afdelingsmøde forår 2020.

Anne-Sophie Sinius-Clausen, EGG 4, blev valgt som 2. suppleant, for en 2-årig periode fra den 17. april 2018 og afgår til ordinært afdelingsmøde forår 2020.

Bestyrelsen består pr. 17. april 2018 af 4 medlemmer:

Ebbe Prag, 2018-2020

Brian Niebling, 2017-2019

Gert Jørgensen, 2017-2019

Christina Cuthbertson, 2017-2019

Og suppleanter:

1. Nadja Lund, 2018-2020

2. Anne-Sophie Sinius-Clausen, 2018-2020

Bestyrelsen konstitueres ved møde den 8. maj 2018.

Ad. 8 Eventuelt

Beatrix Spielmann, SG 21, opfordrede til, at bestyrelsen, ejendomsinspektøren og ejendomsfunktionærerne præsenteres med billede på hjemmesiden, samt at evt. vikarer præsenteres med navn.

Bestyrelsen takkede Anne Lorentzen for sin indsats som formand i den sidste periode og for mangeårig indsats som tidligere kasserer og bestyrelsesmedlem.

Referatet godkendt af bestyrelsesmedlemmer 2017-18, samt ejendomsinspektør Lennart Ravn