

**Boligforeningen AAB , afdeling 50  
- ordinært afdelingsmøde  
Tirsdag d. 25. september 2012, kl. 19.00 (præcis)  
Mødet blev holdt på Københavns Åbne Gymnasium,  
Sjælør Boulevard 133.**

*Der udarbejdes normalt kun et beslutningsreferat fra afdelingsmøderne. Grundet dette mødes betydning, er der udarbejdet et egentligt referat.*

91 boliger (182 stemmer) var repræsenteret .

Boligforeningens næstformand Jørn Nielsen og boligforeningens direktør Christian Høgsbro deltog som gæster.

Endvidere deltog AAB's byggechef Gorm Evers og vores rådgiver arkitekt Claus Søndergård fra Domus arkitekter.

Afdelingsbestyrelsen deltog i mødet: Bent Haupt Jensen (formand), Annie Skaarup (kasserer), Hans Christian Larsen, Jeanette Nissen og Fatma Terhan.

## **Dagsorden**

### **1. Valg af dirigent**

Boligforeningens næstformand Jørn Nielsen blev valg som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at formalia for mødets lovlighed var i orden.

xxx-xx havde bemærkning vedr. forslag 3 hvor det var oplyst at køkkenforslag vil komme til endelig godkendelse senere. Dirigenten henviste spørgsmålet til debatten om punkt 3.

Stemmeudvalg blev nedsat med følgende medlemmer: Jette Petersen og Helene Larsen

Dirigenten oplyste at mødet blev optaget.

### **2. Budget 2013 inkl. DV-plan, jf. vedlagte budget.**

Forslaget betyder en stigning i huslejen på 8 %.

Formanden indledte med nogle kommentarer til Drift- og vedligeholdelsesplanen og oplyste, at planen var gennemgået med tættekamp i forbindelse med den tekniske tilstandsvurdering. Der er foretaget en række justeringer, bl.a. øget henlæggelse til rør og faldstammer. Som nævnt på informationsmødet sidste tirsdag indgår en øget henlæggelse i en samlet finansieringsplan for rør og faldstammer. Henlæggelserne indgår i den samlede finansiering og suppleres med lån ved

gennemførelsen, således at betalingen er uforandret. Derudover har boligforeningen stillet en finansiering til rådighed, således at vore afdrag på vindueslån også kan indgå i finansieringen, når vindueslånet udløber i 2020.

Prisjusteringer på bl.a. tagpap og elevatorer.

Sidste års overskud på 1,2 millioner overføres til drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Annie Skaarup gennemgik herefter driftsbudgettet. Fremhævede vandafgift, hvor Vandforsyningen havde skønnet for højt, derfor sat ned. Fremhævede endvidere forsikring med en fordobling i 2013.

Jørn Christensen, bolig 109, spurgte til overskuddet og regelsættet for anvendelse af overskud – mente det skal bruges til reel huslejenedsættelse.

Dorte SB 123. Hvis driftsbudgettet ikke bliver vedtaget bliver helhedsplanen så taget af bordet?

Formanden bekræftede regelsættet for overskud, som skal bruges til huslejenedsættelse. Mener dette bliver tilgodeset med løsningen. Havde overvejet, om vi i stedet skulle have en ekstraordinær henlæggelse til helhedsplanen de næste tre år.

Formanden oplyste at helhedsplanen vil blive behandlet, uanset om budgettet bliver godkendt eller ej.

Afstemning: Mod: 13 Unklader : 14 For: 155  
Budgettet vedtaget

### **3. Forslag om iværksættelse af PLAN 2010 – afdelingens helheds- og udviklingsplan, jf. vedlagte bilag med beskrivelse og økonomi.**

Formanden indledte med at oplyse, at plan 2010 blev skudt i gang på et vedbesøgt afdelingsmøde i 2005, hvor en arbejdsgruppe af beboere blev nedsat. Arbejdsgruppen pegede på vore sætningsrevner, som det vigtigste problem. Meget tid er gået og mange undersøgelser er gennemført siden starten.

Der bliver stillet krav, når man ønsker hjælp. LBF har stillet krav om beboerhus. Kommunen har stillet krav om altan. Boligforeningen stiller med økonomi, der mere end dækker altanerne.

Nogen har spurgt hvad et nej betyder, det ved jeg ikke – skaderne er der stadig og de skal stadig laves. Det jeg ved er, at der stilles mange midler til rådighed Det jeg ved er, at den fremlagte plan giver løsning og tilfører den nødvendige økonomi – en forsvarlig plan – en samlet plan.

Efter formandens indledning gennemgik Claus Søndergård planens hovedpunkter og understøttet af en PowerPoint-fremvisning. Nævnte, at køkken-delen er kommet meget sent i projektet, og er således kun vist som eksempler. Selve køkkendelens detaljer vil senere blive fremlagt til særskilt behandling. Omtalte endvidere tekniske forbedringer som ventilation, rør og faldstammer.

Følgende spørgsmål blev rejst:

- xxx-xx – franske altaner – giver det kuldebroer.

- xxx-xx [www.aab50.dk](http://www.aab50.dk) kan vi vedtage planen – når det fremgår at køkkenprojektet kommer til endelige godkendelse senere.
- xxx-xx - vi har ikke hørt så meget til udearealer. Nævner adskillelse af kørende og gående trafik ved indgangen til bebyggelsen.
- xxx-xx - Der nævnes køkken og bad – Indgår den netop vedtagne 8 %'s forhøjelse i planens 13 % - Er der overvejet solpaneler.

Claus S. mente ikke, at moderne vinduer vil give anledning til kuldebroer med de nye facader. Adskillelse af kørende og gående trafik vil indgå i de videre overvejelser. Detaljerne i køkkenprojektet er en gennemarbejdning af typerne og der vil komme en god løsning, der kan fremlægges.

- Beboer i 123. Når vi stemmer ja til køkken, er det de 600 kr. der siges Ja til.

Gorm Evers blev herefter anmodet om at gennemgå økonomien.

Der er lagt op til renovering af køkken med nyt køkken - overflader – gulv vægge lofter. Overslagsprisen på 100.000 kr. er baseret på, at der findes en forsvarlig og robust løsning.

Bad omhandler kun lejligheder omfattet af sammenlægning.

En stigning vil først blive gennemført, når arbejdet er gennemført.

- xxx-xx Peger på at nogle enkelte køkkener er anderledes end de andre. Kommer der en brede vindueskarm.

Claus S. oplyste, at detaljerne ikke er på plads.

Formanden pegede på, at mange elementer har været på banen i drøftelserne om planen, bl.a. LAR og solceller, som er sorteret fra gr. økonomien.

- Beboer i SB 127. Spørger til økonomien. Budget 13 8% og måske 2% de kommende år, som vi plejer + 13% i 2016 + 600 kr. Bliver meget.

Gorm gennemgik planche med økonomien, som er omdelt. Facaderne er svækket – det skal der gøres noget ved. Facaderne udgør det absolut største beløb med godt 90 millioner. Når man har en skadessag, så ønsker LBF og AAB også en indsats for at skabe det gode rare liv med bl.a. fælleshus. Lejlighedssammenlægning hviler i sig selv i forhold til de øvrige lejligheder. Der er et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb. Derfor rummer planen en række vedligeholdelsesmæssige arbejder, som der ikke gives støtte til. Omtalte nye rør og faldstammer, hvor der er taget hånd om finansieringen bl.a. via henlæggelser til DV-planen. Udskiftning af køkken er vigtig, når vi nu går i gang med rørudskiftning mv. Indgår også i boligsikringen.

Der tilføjes store beløb bl.a. 20 millioner fra AAB's dispositionsfond og tilskud i perioden til udløb af vindueslån. Årligt tilskud på ca. 3.6 millioner.

13% lejestigning i nutids-kroner + køkken med 600 kr. i stigning per måned. Vil blive beregnet som en samlet procent.

Pegede på, at man forventede en besparelse på varmeudgiften, når planen er gennemført.

Lejestigninger først per 1/1- 2016. Nævnte, at tilladelser, udbud og projektering tager tid. Forventer, at byggeriet tidligst går i gang medio 2014.

#### Spørgsmål

- xxx-xx Pegede på, at huslejeniveauet i planerne for den gamle varmecentral lå langt højere.
- xxx-xx . Spørger til forbehold for AAB's godkendelse af den samlede støtte.

Dirigenten oplyste, at dette skyldes, at Organisationsbestyrelsen først tager endelig stilling til tilskud på onsdag. Her vil man godt kende beboernes holdning.

- xxx-xx Gentager tidligere spørgsmål. Kan der stemmes nej til køkken under endelig vedtagelse af køkken.

Gorm oplyste, at når man stemmer for forslaget, så stemmer man for køkkenmodernisering. Efterfølgende tages stilling til den endelige udformning med farver.

- xxx-xx Har bestyrelsen overvejet om huslejestigninger kan medføre fraflytning og huslejetab.
- xxx-xx . Har udskiftning af rør noget med radiatorer at gøre?

Gorm Evers oplyste, at bestyrelsen har sikret sig, at der bliver støttet op om projektet, så der bliver en lejefastsættelse, der er til at betale. Der kan altid være ønske om, at det kunne være billigere, men man skal også være med til at betale for forbedringer. Forslaget indebærer en realistisk husleje, som man tror på. Det langt største beløb i planen betales af andre. AAB vil ikke fremlægge et forslag, hvis vi ikke troede på det.

Rør har ikke noget med radiatorerne at gøre. Varmerørene fejler ikke noget.

- xxx-xx . Har spurgt til køkken, da han selv har opsat køkkenskabe.
- xxx-xx Vi skal tage i betragtning, at vi har en meget billig m2 pris og har boet meget billigere end andre steder. Har boet her i 26 år. Vi kommer blot til at betale, hvad andre betaler for en lejlighed af vores standard.
- xxx-xx Hvorfor skal vi som beboer betale for byggesjusk. Er der ikke erstatningspligt?

Gorm nævnte at afdelingen er taget i brug 1970 og opført efter datidens bygningsreglement. Juridisk set er der ikke noget at gøre, men i den

almene sektor har man skabt et sikkerhedsnet som gør, at der bliver støttet op ved byggeskader. Er købt fra www.eab59.dk

Forventer, at der næste år kan tages stilling til, hvorledes de enkelte køkkener kan indrettes.

Dirigenten henviste til det udsendte forslag og resumerede hovedpunkterne:

- Lejestigning på 13% i nutids kroner, svarende til 101 kr. pr m<sup>2</sup> i nutidskroner
- + 600 kr. mdl. i nutidskroner til køkken
- Årlige øgning af hensættelse til drifts- og vedligeholdelsesplanen til rør og faldstammer med 600.000 per 1/1-2013.
- Besparelsen ved udløb af moderniseringslån anvendes til nye rør og faldstammer
- Aconto varme nedsættes iht. tabel
- At lejen i sammenlagte boliger fastsættes iht. forslaget.

Afstemning: Nej: 15      Undlader: 8      For: 157

Helhedsplanen vedtaget

Formanden takkede for den viste opbakning og tillid. Det har været et stort arbejde for nuværende og tidligere bestyrelsesmedlemmer, samt arbejdsgruppen. Tak for tilliden.

#### 4. Forslag. (Der er ikke modtaget forslag)

#### 5. 5. Evt.

xxx-xx                      Bliver der nye legepladser til de små?

xxx-xx                      1. juli trådte en ny lov i kraft om rygning. Det har betydet rygning neden for den ene blok fra skolens elever. Man burde sætte sig ned og udarbejde nogle regler for ophold. Har taget hele området til sig.

xxx-xx                      bakkede op om ryge-problemerne – gælder begge gymnasier. Sidder på legepladsen.

xxx-xx                      . Synes ikke, at det er OK, at de skal stå blandt vores unge.

Formanden svarede, at rygningen er stort problem. Vi har ikke haft overskuddet til at tage det op. Skolen tager det alvorligt og har sat personale ind for rengøring. Vi har overvejet om vi skulle have rygeforbud. Gør et meget stort arbejde. Parkeringsvej er vedtaget af afdelingsmødet og aftalt med skolen. Det er en fejl at tro, at skolen ikke har adgang til at parkere. Legepladsen indgår i renovering af de grønne områder, hvor vi har søgt midler fra infrastrukturpuljen. Fast slog dog, at rammen for midler er fastlagt i dagens beslutning – der er ikke penge til mere.

xxx-xx                      nævnte problem med rygning på bænk foran opgang – ikke kun unge men også voksne.

xxx-xx                      nævnte problemer med rygning i opgang og elevator. Kunne man ikke få opslag/mærkat med oplysning om rygeforbud.

En kopi fra [www.aab50.dk](http://www.aab50.dk)

Formanden nævnte, at der er rygeforbud i opgange.

Formanden afsluttede med at omtalte afdelingsmøde i november med en social helhedsplan og vedligeholdelsesreglement.

Tak for i aften.

Referatet er skrevet på grundlag af lydoptagelse fra mødet.

Godkendt af dirigenten Næstformand Jørn Nielsen AAB, den 4. marts 2013  
Godkendt på afdelingsbestyrelsens møde tirsdag den 5. marts 2013.