

Referat af AAB37 afdelingsmøde den 21. September 2022

Fremmødt : 35 lejemål repræsenteret, uddelt 70 stemmesedler.

Valg af diregent: Charles Thomassen

Stemmeudvalg: Marianne og Birthe

Gennemgang af dagsorden: Der stilles spørgsmål til, hvorfor Hans Jørgensen er på valg igen. Hans Jørgensen har været suppleant og blev rykket ind i bestyrelsen i indeværende periode. Hans afgang efter tur og stiller op igen. Alle kan stille op til bestyrelsen også på dagen for beboermødet.

Der kan ikke stilles forslag til beboermødet efter fristen og der skal forelægge økonomiske beregninger på foreslag.
Herefter er der enighed om dagsorden.

Fremlæggelse af mundtlig beretning og kommentarer hertil
Den skriftlig beretning er sendt ud med den endelige indkaldelse.

Effektiviseringer på 8,15 %

Effektiviseringer vil være noget, vi forsat skal arbejde med. Frem til 2026 skal der effektiviseres med 8,15 %, hvorfor der skal være konstant fokus på effektivisering, hvilke tiltag, der kan iværksættes og om opgaver kan udføres på en smartere måde.

- Samdrift med andre afdelinger.
- Personalet varetager opgaver som pt. løses af eksterne firmaer.
- Effektivisering og kvalitets justeringer. Se på el og andre steder, som der kan spares på.
- **Forslag:** græsslåning, 'vild med vilje' kan være en mulighed. Hvor tit skal vi slå græsset? Der skal laves klare retningslinjer for, hvor tit græsset skal slås.
- **Forslag:** AAB-administrationsbidraget sættes ned? Charles Thomassen fortæller at AAB ligger som nogle af de laveste i hele sektoren mht. administrationsbidrag.
- **Kommentar:** Man henter ikke noget ved at lade gårdmændene lave arbejdet, heller ikke ved samordning af maskiner og værktøj. Det har været prøvet før.

Badeværelsesprojekt

- Afslutning af projekt.
- 1 års gennemgang, hvornår kommer den? Der er mange mangler. Bestyrelsen har ikke en dato for, hvornår det går i gang.
- Termostatstyret fugtventilator på badeværelserne – bliver ændret fra automatisk til tidsstyret.
- Alle badeværelser får lavet loft, loftplader, der males, og fuges i kanter (blyholdig maling skræbes af, grundet fejl i opsætningen).

Opgørelse af regnskab for badeværelsesprojektet

- Hver beboer betaler pt. Kr. 627. pr. måned for det nye badeværelse. Ifølge projektcontrolleren, lander vi på omkring kr. 425 pr. lejemål. Badeværelserne bliver derfor ca. kr. 200 billigere pr. måned.
- For de beboere, der har betalt for meget, vil disse blive tilbagebetalt eller modregnet, hvilket sker, når byggeregnskabet er godkendt og lånet er nedbragt så det passer med byggeregnskabet.

Ny affaldsordning

Stemme om budget på 14. mio

- Krav fra Københavns Kommune.
- Affaldscontainere skal nedgraves eller i skur. På LPA kan det ikke lade sig gøre at grave det ned.
- Nedlæggelse af affaldsskakt. Skraldet som bliver smidt i affaldsskakten i opgangen er ikke affaldssorteret. Rør til suget er gammel og slidt. Vi skal gå ned med vores affald. Vi bruger ikke penge på at fjerne rør til affaldssuget i kælderen. Udenfor bliver de højst sandsynligt fyldt op.
- Flytte skraldecontainerne 10 meter fra husmure. De må ikke stå op ad husmure.

Det er lovgivning og kommunale krav, som gør at vi skal ændre på vores affaldshåndtering. Fordelen ved at vi får det gravet ned er også, at vi slipper for at ejendomsfunktionærende skal bruge tid på at rydde op efter alle dem, som går og roder i vores affaldsbeholdere og lader det ligge på jorden rundt omkring. Ejendomsfunktionærerne bruger rigtig meget tid i forvejen på at rydde op efter beboere og andre folk.

Kommentar: Mange oplever at de grønne biposer er af dårlig kvalitet, det er kommunen som leverer dem, vi bestemmer ikke hvilke poser vi bruger. Det anbefales at bruge to poser, så kan poserne bedre holde.

Tidsplan for blødere vand

- Det blødere vand kommer gradvist. God gevinst for vores rør. Se nedenstående information.

Erhverv og boligselskaber

Det blødere vand giver flere fordele til virksomheder og boligselskaber som lavere driftsomkostninger og længere levetid for installationer.

- **Lavere driftsomkostninger** til rengøring og afkalkning af toiletter, bade faciliteter og køkkener og til drift og vedligeholdelse af blødgøringsanlæg og varmtvandsanlæg.
- **Længere levetid** for installationer og varmtvandsanlæg.
- **Mindre behov for investeringer** i blødgøringsanlæg til fællesvaskerier og varmtvandsanlæg.

Miljøet

HOFOR har blandt andet valgt at blødgøre vandet, fordi det er til gavn for miljøet, når der kan spares på både kemikalier og vand.

- **Spar på sæbe og kemikalier.** Med blødere vand kan man spare 1/3 af sæbeforbruget til vask og rengøring. Desuden kan man spare på kemikalier til afkalkning. På renselanlægget skal der derfor tjernes mindre af de skadelige stoffer, som stammer fra vaske- og rengøringsmidler, inden spildevandet ledes ud.
- **Mindre forbrug af salt og vand** til de decentrale blødgøringsanlæg, som findes i f.eks. vaskerier, hoteller og kantiner.
- **Mindre vandspild** fra løbende toiletter og dryppende vandhoner, der er kalket til. Et toilet, der løber så lidt, at det ikke kan ses i toiletkummen, kan betyde et vandspild på 100 m³ vand om året.

Bispebjerg



Hårdhed i vandet nu:

17-25 °dH.

Primær vandforsyning:

Alle regionale værker, især Slangerup og Sønder sø har stor betydning.

Prognose:

2022: 16-20 °dH, når vandet fra Sønder sø er blødgjort.

2024: 11-15 °dH, når vandet fra Gevninge er blødgjort.

2027-2029: 10-12 °dH, når vandet fra Slangerup og Islevbro er blødgjort.

Friskluftsventiler

- Udskiftning af luftfiltre efter uge 42 – 2022.
- Friskluftsventilerne skal stå åbne, de må ikke være forsøgt lukket.
- Såfremt ventilerne er defekte, står lejerer selv for retableringsudgiften.
- Ejendomsfunktionærene kommer om morgende mellem kl 7-8 efter uge 42 og skifter filtrene, det tager 5-6 min at få det gjort i hver lejlighed.

Vaskeripriserne

- Priserne på el er steget, så bestyrelsen varsler prisstigninger i vaskerierne. Priserne vil blive udregnet på baggrund af 2021 forbruget i vaskerierne.

Gæstelejlighed

- Vores gæstelejlighed er nu ved Keldsøvej 24 ved siden af AL-Holm, det er vores egne lokaler.
- Bookes hver den 1. og 3. torsdag imellem 18.30-19.30 på afdelingskontoret. Prisen er 250,- kr. pr. døgn, som betales ved booking. Rengøring på 400,- kr., som også betales ved booking. Bookingen er bindende.

De næste 3-5 år i afdeling 37

- Effektiviseringer / begrænsning af huslejestigninger.
- Parkeringsforhold i afdeling 37, særligt LPA pga. nedlæggelse af broen. Flere har to biler. Der kan dog kun udstedes en parkeringslicens pr. lejemål. Vi er snart omkranset af p-zoner, hvilket også skaber øget pres på parkeringspladser i området. Der ønskes øget p-kontrol i vores eget område.
- Tagudskiftning i 2025.
- Kollektiv råderet nyt køkken. Der er lodtrækning imellem ansøgere til et nyt køkken over den kollektive råderet den 3/11-2022 kl. 17:00, der skal medbringes et tilbud fra et af afdelingens godkendte køkkenfirmaer, samt ansøgningskema.

Andre kommentarer til beretningen

- Hvad menes med udskiftning af lofter i forbindelse med badeværelsessagen?
Svar: kommer via hjemmesiden eller direkte til spørgeren.
- De varme cirkulationsrør i kælderen som rådgiver har overset, kan vi blive kompenseret for den udgift, det er ikke os som har begået fejlen? Der er gået for lang tid så det er ikke muligt at få nogen penge retur.
- AAB er skyld i at AAB37 får en øget udgift til tagudskiftningen ved cykelhandleren og selskabslokalet, da de først ikke kunne hjælpe med rådgiver, men det kan de så nu alligevel. Det har medført en forsinkelse af projektet med dertil højere prisstigninger. Hvem skal betale regningen? Kan pengene hentes gennem AAB? **Charles Thomassen:** Hvis administration har begået en fejl, som koster afdelingen penge, kan pengene muligvis refunderes via dispositionsfonden. Bestyrelsen skal gøre indsigelser og se om der er noget at komme efter.
- Vedr. forebyggelse af skimmelsvamp, står der i beretningen at boligen skal have en gennemsnitstemperatur på 21 grader. Da vi har stigende energiomkostninger, hvordan løser vi så det? Vi skal ikke spare så meget at vi går på kompromis med, at vores boliger ikke er sunde. Vi skal gå til grænsen og ikke længere. Kan man ikke få 21 grader i sin bolig, ved at skrue op for varmen, så må man henvende sig på kontoret. Så skal der laves et tjek på det.
- Hundeklager, hvad gør andre afdelinger, lang sagsbehandling. Charles Thomassen har ikke den gyldne nøgle på, hvordan man løser den problematik, der er få handlemuligheder. Generelt er husordensager vanskelige.
- Bad: 1-årsgennemgang er det den oprindelig seddel eller får man en ny? Der er jo sikkert mere at føje til listen. Det er den oprindelige seddel der tages udgangspunkt i, er der tilkommet noget nyt, tages det under gennemgangen.

Afstemning om beretningen: for 68, imod 0, undlod at stemme 2.
Beretning vedtaget.

Regnskab orientering og spørgsmål:

- Minusrente pr 30/9-22, der kommer en prognose for resten af året i løbet af oktober måned. Renten kommer ikke til at påvirke huslejen. **Ny besked fra regnskab:** Kurstabet vil fremover fremgå på dv-planen på en såkaldt kursreguleringskonto. Tidshorizonten for denne konto er, ligesom henlæggelserne, op til 30 år. Det vil sige, at kurstabet kan fordeles ud på 30 år. Når kurstabet på denne måde fordeles over 30 år, vil den knap kunne mærkes på huslejen. Forventningen er, at renten og obligationsmarkedet retter sig over tid og forhåbentlig kan kurstabet stille og roligt nedbringes i takt med, at vi får kursgevinster igen.
- Regnskabet for 2021 ser bedre ud end 2020.
- Drift af vaskerier stiger og her stiger udgifterne på vaskerierne så også.
- Henlæggelse af planlagte vedligeholdelser er også steget, det drejer sig om tagrenoveringen i 2025.
- Indtægter der er tilbageført kr. 3 mio. er midler der ikke er brugt til altaner.
- Vi har en fornuftig økonomi. Afdelingen kan klare sig selv, vi er gode til at planlægge frem i tiden. Vi har klaret os godt, budget er overholdt i 2021.

Spørgsmål:

- Vi har fået opsat individuelle vandmålere, hvornår begynder vi at betale efter måler og ikke kollektivt? Vi betaler stadigvæk et acontobeløb, da der ikke er sat vandmålere op i alle lejemål, og de ældre modeller af målerne ikke kan kommunikere med de nyeste opsatte målere. Bestyrelsen har derfor ikke en dato endnu. Men så snart det implementeres, vil huslejen nedjusteres svarende til det, man betalte for aconto vand.
- Drift af fællesvaskerier, er der service aftaler her? Ja der er på maskinerne, men der har ikke været serviceaftale på vores blødt vands anlæg, som har været ude af drift i en periode. Der kommer serviceaftale på blødt vands anlægget.
- Bestyrelses honorar hvor er det lagt ind i regnskabet? Det er under administrationsgebyr
- Der er et overskud på kr. 841.000,00 fra 2021 resultatet, det er vores penge som går til opsparing for vedligehold og fremtidige vedligeholdelses opgaver.

Indkommende forslag.

1. **Vedtagelse af forretningsorden:** her skal det besluttes om indkaldelse og bilag til beboermøder kan sendes ud digitalt.
Vi er 524 lejemål, her er der fremmødt 35. Vi sørger for de få beboere som ikke selv kan gå på kontoret og afhente materialet og som ønsker det i print får det leveret i postkassen af ejendomsfunktionærerne. Vi sparer på miljø, regnskov og ejendomsfunktionærens arbejdstid. Alle kan få det i udprint, men man skal selv afhente det på kontoret. Der kommer opslag i opgangene. Man registrerer sig på AAB-boligbasen med sin mail. Vi kan altid gå tilbage til det gamle system.

Afstemning: For 56, imod 10, undlod at stemme 4.

Forslaget er vedtaget.

2. **Vedtagelse af nyt råderetskatalog:** Det skyldes at der er ændret i standartråderetskataloget.

Afstemning For 54, imod 2, undlod at stemme 14

Forslaget er vedtaget.

3. **Anlægsbudget vedr. tagreovering på cykelhandler:** Motivering og begrundelse er skrevet tidligere i referatet samt i skriftlig beretning.

Afstemning: for 68, imod 0, undlod at stemme 2

Forslaget er vedtaget.

4. **Anlægsbudget vedr. affaldssortering:** Motivering og begrundelse er skrevet tidligere i referatet samt i skriftlig beretning.

Afstemning: for 68, imod 0, undlod at stemme 2

Forslaget er vedtaget.

5. Godkendelse af husorden:

Ændringer indenfor følgende områder. Der nævnes kun de nye ændringer, som tilføjes til den nuværende husorden. Husordenen kan downloades på hjemmesiden <https://www.aab37.dk/blandet/husorden.html>

Håndtering af skrald / storskrald Skraldet skal sorteres. Bioaffald skal i de grønne bioaffaldposer og restaffald må kun komme i skakten.

Musik og støj:

Der må benyttes vaskemaskiner/ opvaskemaskiner mellem kl. 07.00-22.00

Afstemning. for 50, imod 12, undlod at stemme 8.
Forslaget er vedtaget.

Pause

To har forladt mødet, vi har nu 66 stemmesedler.

A. Forslag om Solceller på taget.

Forslagsstiller ønsker at vi søger midler til solceller på taget, så vi er på forkant med ansøgning når nu vi skal renovere taget i 2025. Må vi sætte solceller op, når vores bygninger har facadecensur og vi er bevaringsværdige? Hvilke restriktioner er der? Kan tagkonstruktionen bærer solceller?

Charles Thomassen:

Landsbyggefonden giver ikke pt. til solceller, dispositionsfonden kan give til to slags midler. Enten til helhedsplan projektet er ikke en helhedsplan så der gives ikke midler. Og for minihelhedsplanen gælder det at man ikke kan få til etablering af solceller. Om energiministeriet giver tilskud, vides ikke. Det kan man undersøge. AAB har en energikoordinator hvor vi måske kan få hjælp. Bestyrelsen henvender sig til vedkommende. Vi har ikke et anlægsbudget for tagreoveringen på hele afdeling 37 endnu.

Der stilles en hensigtserklæring til bestyrelsen om at arbejde videre med forslaget, vi undersøger muligheder og konsekvenser for solceller. Der tilstræbes at bestyrelsen kommer med en tilbagemelding.

B. Internet opgradering og prisen for hvad det koster:

Afdelingsbestyrelser kan ikke selv indgå aftaler med udbydere, det er kun hovedafdelingen i AAB som kan indgå aftaler. Dette er for at sikre, at de forskellige afdelinger ikke kommer i en økonomisk klemme ved at indgår aftaler, der ikke kan gennemskues. Vi kan komme med et tilbud som de ser igennem.

Charles Thomassen med en kommentar: boligforeningen AAB har indgået en aftale med TDC-kabelnet som leverer det hurtigste internet, hvor de lægger kabler ind til soklen for 0 kr. Hver enkelte afd. Vi kan så beslutte om de vil føre kablerne op i boligerne. De har været i gang i andre afdelinger og her har de ført det op til boligerne for 0 kr., men hvor tjener TDC kabelnet penge henne?

TDC lejer deres netværk ud til 13 udbydere, du har frit valg som kunde/lejer til at vælge en af disse udbydere.

Det kommer til alle afdelinger i den nærmeste fremtid. Tidshorizonten er at alle afdelinger er færdige i 2023. Hvornår de kommer hos afd. 37, ved vi ikke endnu. Dansk kabel-tv er ejet af YouSee. TDC-kabel er ikke en del af YouSee, TDC-kabel er dansk ejet og underlagt staten

og må ikke tage mere end en fastlagt pris til deres leverandører.

Vi skal have en god hastighed ind i boligen. Vi har lysleder-kabler op i lejlighederne.

Vi skal have det billigste og bedste.

Bestyrelsen har ikke været bekendt med TDC-kabel projektet. Det er vores fritidsjob at være i bestyrelsen og vi kan ikke være inde i alle ting.

Bestyrelsen arbejder videre med forbedring af internettet og tager også det tilbud, som en beboer havde med til mødet med i deres overvejelser.

Afstemning udgår

C. Cykelskur Forslagsstiller ikke tilstede, der er ingen økonomisk beregning på forslaget. Forslaget kan derfor ikke behandles. Henstilles til at bestyrelsen taler med forslagsstiller.

D. Fremløbstemperatur

Fremløbstemperaturen sættes op, da der er stor forskel på, hvor man bor på strengen. Vores system er en-strengs og at vi så indregulere igen.

Der skal balance i det vand vi sender gennem systemet og det vand vi afleverer retur i systemet. Hvis temperaturen er for høj, koster det os i strafafgift, der er brugt mange timer på at få systemet til at køre optimalt, så det ikke koster os penge at levere for varmt vand retur. Hensigten er at man skal kunne få 21 grader i sin bolig også, når man bor sidst på strengen, men det kan være at man skal åbne på mere end 3 på radiatoren. Det koster ikke mere at åbne på mere end 3, da det er individuelt, hvor meget man skal åbne for at få 21 grader. Det er temperaturen man betaler for. Sætter vi fremløbstemperaturen op skal der laves en beregning på hvad det kommer til at koste os alle, for det kommer til at koste at ændre på fremløbstemperaturen.

Dem som laver undersøgelserne /indreguleringen på systemet må komme på næste afdelingsmøde og fremlægge disse undersøgelser og resultater.

Der stilles forslag om at bestyrelsen finder ud af hvad det vil koste at fremløbstemperaturen bliver hævet med 2 grader.

Afstemning: for 30, imod 4, undlod at stemme 28 (der var 62 stemmesedler tilsted)

Forslaget er vedtaget.

E. Mindre kalk i vandet.

Nedsætte et udvalg som kan arbejde med blødgøring af vandet.

Vi har set HOFOR's plan for nedsættelse af kalk i vandet, den er i gang. Skal vi bruge penge på at lave et stykke arbejde som ikke bliver brugt?

Afstemning: For 4, imod 48, undlod at stemme 10

Forslaget er nedstemt.

Godkendelse af budget 2023

Det er et budget og ikke det endeligt realiserede regnskab. Det er en forventning, at vi

kommer til at bruge de penge som er sat i budgettet. Vi er tilbage i samfundet, ude af Corona og af den grund forventes forskellige arbejder. Ang. vaskerierne har vi allerede nævnt at vi bliver nødt til at se på, hvad det skal koste at vaske/tørre/rulle i vaskerierne. Da vi jo har en energistigning der ikke er taget højde for i budgettet. De overskud vi generer, kommer os selv til gode når vi skal i gang med diverse projekter. Vi sparer selv op. Bestyrelsen vil inden længe, forhøje vaske-tørre- og rullepriserne ud fra 2021 forbruget. Dog ikke med hensigt at tjene penge på vaskeriet, kun for at få det til at køre rundt økonomisk.

Der spørges ind til beløbet med vandafgift på kr. 1.700.000, hvorfor figurerer det på budgettet når vi selv skal betale vores eget vand? Vi har fået svar fra regnskab og så længe vi ikke betaler for vores individuelle vandforbrug, vil budgettet stadig tage udgangspunkt i 2021 forbruget + 4% forøgelse. Så snart vi starter med at betale for vores eget vandforbrug, vil huslejen blive nedsat svarende til det vi betalte i aconto vand.

Øgede udgifter til forbedringsarbejder kr. 546.000 / stigende udgifter vedr. reovering af badeværelser? Det er lånet til badeværelset som figurerer her.

På DV-planen er der en post A238 legepladser, skal alle legepladser fornyes eller hvad handler det om? Det er penge som for længe siden er sat af, da man nok har regnet med at de i 2023 vil være slidt ned.

Man skal ikke se så meget på DV-planen, den giver mulighed for at flytte på budgetterne. Man skal se på det overordnet budget for 2023.

Bestyrelsen anbefaler at vi stemmer for budgettet, der er en huslejestigning på 0%

Afstemning: for 52, imod 0, undlod at stemme 8 (der er 60 stemmesedler uddelt)
Budgettet er godkendt.

Valg af afdelingskasser Christian^{na} Christiansen, valgt uden modkandidat

Valg af Bestyrelsesmedlem Annette Gustavsen, valgt uden modkandidat

Valg af Bestyrelsesmedlem Hans Jørgensen, valgt uden modkandidat

Valg af suppleant til bestyrelsen Leif Janhede, valgt uden modkandidat

Valg af suppleant til bestyrelsen Aage Larsen har henvendt sig efterfølgende til bestyrelsen

Evt.:

Husk vi har en idrætsforening LIF i AAB 37, der er opslag på hjemmesiden.

Hvorfor har vi UFF-indsamling til genbrugstøj og ikke Røde kors. Vi har begge repræsenteret ved Klædemålet.

Kollektiv råderet – 4 Køkkener dato 3.november kl. 17.00.
Auktion – møbler og køkkenudstyr fra Ikea i oktober

Mødestart kl. 18:30. Mødet sluttede kl. 21.55

Dirigent
Charles Thomassen



Formand
Brian Hilskov



Referent
Annette Gustavsen