

København den 3. september 2018

TIL BEBOERNE I REVALSGÅRDEN

Hermed fremsendes referat af ordinært afdelingsmøde i afdeling 60 onsdag den 29. august 2018. På mødet var fremmødt 21 husstande svarende til 42 stemmer.

**Punkt 1. Valg af dirigent (evt. også stemmeudvalg)**

Afdelingens kasserer Charles Thomassen blev indstillet og valgt som dirigent uden modkandidat. Charles Thomassen er også valgt ind i Boligforeningen AAB's Organisationsbestyrelse og repræsenterer således foreningen i den henseende.

Som stemmeudvalg blev afdelingsbestyrelsesmedlemmerne Sofie Astor og Janne Stuhr indstillet og valgt uden modkandidater.

**Punkt 2. Formandens beretning**

Se vedlagte bilag.

Formandens beretning blev enstemmigt godkendt.

**Punkt 3. Orientering om regnskab for 2017**

Kassereren orienterede om regnskabet for 2017. Regnskabet udviser umiddelbart et underskud på kr. 884.002. Dette skyldes dog først og fremmest en ekstraregning fra Landsbyggefonden på kr. 1.938.191, som afdelingen har fået vedrørende rentesikring i perioden 2013-2017. Hvis der ses bort fra denne regning, havde afdelingen et overskud i 2017 på kr. 1.054.189.

For at undgå en stram økonomi og evt. huslejeforhøjelse har afdelingen indgået en aftale med Boligforeningen AAB's administration om tilbagebetaling af ekstraopkrævning til Landsbyggefonden over en 10-årig periode.

**Punkt 4. Godkendelse af driftsbudget for 2019**

Kassereren fremlagde forslag til budget 2019 for afdelingsmødet. Af nye poster i forhold til tidligere år skal især bemærkes forslag om digital opmåling af lejligheder på tkr. 188 samt ekstraordinær henlæggelse til planlagt vedligeholdelse på tkr. 1.333.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

**Punkt 5. Indkomne forslag**

**B.1. Forbedring/renovering af gårdanlæg**

Bestyrelsen fremlagde forslaget, der indebærer udgifter til prækvalificeret rådgiverfirma på ca. kr. 50.000. Firmaet skal forestå en undersøgelse, indsamle ideer og på baggrund heraf udarbejde forslag til forbedringer/renovering af gårdanlægget indenfor en ramme af kr.

1.000.000. De endelige forslag sættes til afstemning blandt afdelingens beboere. Herefter vil afdelingsbestyrelsen i samarbejde med Boligforeningen AAB's administration indhente tilbud på selve udførelsen af forbedrings/renovationsarbejdet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **B.2. Adskillelse af blandet lejemål**

Bestyrelsen fremlagde forslaget, der indebærer godkendelse af omdannelse af afdelingens blandede lejemål til bolig og en økonomisk ramme på kr. 50.000 til udgifter forbundet med omdannelsen – fx malerarbejde.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **Punkt 6. Valg**

- a) Kasserer Charles Thomassen blev genvalgt
- b) Bestyrelsesmedlem Lars Grambye blev genvalgt
- c) Bestyrelsesmedlem Janne Stuhr blev genvalgt

### **Punkt 7. Eventuel**

Afdelingsmødet drøftede betydningen af ombygningen af Oehlenschlägersgade Skole for adgang til gaderne omkring afdelingen, herunder særligt parkeringskælderens.

Bestyrelsen meddelte, at den ikke er blevet kontaktet af Københavns Kommune, men at den selv vil rette henvendelse i forhold til en afklaring.

## **Formandsberetning v/ordinært medlemsmøde d. 29. august 2018**

Allerførst, velkommen til de nye beboere, der er kommet til afdelingen siden sidste medlemsmøde, men selvfølgelig også velkommen til alle, der er til stede.

Jeg vil gerne starte beretningen med opfølgning af sidste års punkt omkring effektivisering.

### **Effektivisering.**

I 2016 blev Regeringen enig med Boligselskabernes Landsforening (BL) og Kommunernes Landsforening (KL) om at effektivisere den almene boligsektor for 1,5 mia.kr. frem mod 2020.

For hele AAB betød det, at vi skulle effektivisere for 61,9 mio.kr. og for os i afdeling 60, at vi skulle effektivisere med 463 t.kr. frem mod 2020.

Vi har indtil videre foretaget følgende tiltag for at effektivisere:

- Besparelse på elforbrug ved udskiftning af almindelige pærer til sparer pærer i fælles arealer.
- El- og vandmålere er installeret separat i fælles vaskeri.
- Istandsættelse af flyttelejligheder, det vil sige at arbejdet bliver sendt i udbud til 2-3 firmaer for at få det billigste og bedste firma.
- Vi er i gang med at undersøge omkring udskiftning af varme- og vandpumper i varmecentralen, som kan give en besparelse på ca. 10.000 kr. årligt i elforbrug. En sådan pumpe koster ca. 30.000 kr., som dog forventes indhentet i løbet af 3 år.

Yderligere har renoveringen i 2016 betydet færre vandskader, således også færre udgifter og et øget overskud. Derfor har vi god grund til at tro, at vi kan gennemføre de planlagte besparelser uden nogen økonomiske problemer for afdelingen.

Dog har vi stadigvæk et lille problem, der stammer fra vores renovering, nemlig varme- og koldvandsproblemer med blandingsbatterier på badeværelserne. Det vil sige, at enten er det varmt vand, der kommer ud eller koldt vand. I visse tilfælde er der også problemer med "tuden" til vandhanerne i håndvasken.

Vi er sammen med AAB's teknikere i gang med at løse problemet, således at vi hele tiden er i dialog med leverandøren samt har fået undersøgt produktet hos Teknologisk Institut, fordi leverandøren påstod, at fejlen ikke var i produktet men i vores vandkvalitet.

Resultatet af undersøgelsen blev, at fejlen ikke ligger i vores vandkvalitet, men undersøgelsen kunne heller ikke påpege deciderede fejl i produktet. AAB's teknikere har derfor besluttet at sende produktet frem til en yderligere undersøgelse af specifikke dele af produktet til

" Force Teknology".

### **Vedligeholdelse.**

Som alle sikkert har bemærket, har vi har fået malet alle opgange og trapper i lyse farver. Dog bibeholdte vi samme farve i Saxogade. Endvidere bemærkes at alle indgangsdøre til lejlighederne i Alhambra bygningen også er malet.

Bestyrelsen har fået en meget positiv tilbagemelding fra beboerne omkring de nymalede trappeopgange.

### **Køkkener.**

Vi har arbejdet i de sidste par år omkring køkkenudskiftninger og har fra sommeren 2017 til sommeren 2018 foretaget udskiftning af ca. 25 køkkener. Vi har 2-3 ansøgninger under proces. Vi havde forventet udskiftning af ca. 30 køkkener om året, men Bestyrelsen er alligevel tilfreds med det antal udskiftninger, der er sket.

I forbindelse med at HTH køkkener trak sig ud af arrangementet, har vi, udover Svane køkken, fået Vordingborg køkkener og Designa ind som nye leverandører.

Bestyrelsen forventer, at der kommer gang i udskiftning af køkkener i den kommende periode.

### **Parkeringskælder.**

Vi har i 2017 indgået aftale med Q-park for at holde kontrol over p-kælderen. De problemer, vi havde med p-kælderen, bl.a. misbrug af p-pladser og ubudne gæster, er efterhånden totalt minimeret.

Dog sker det fortsat, at vores egne beboere giver deres gæster lov til at køre ind uden forud indhentet tilladelse hos Bestyrelsen. Og i den forbindelse bemærkes, at nogle herved har fået bøder.

Når det er sagt, så er det stadigvæk sådan, at hvis I får overnatningsgæster med bil fra udlandet eller langvejsfra, skal I kontakte Bestyrelsen helst om mandagen i kontortid for at få en gæste p-plads. I akut tilfælde kan Bestyrelsen dog kontaktes telefonisk.

Når alt er nævnt i forbindelse med p-kælderen, så er det også vigtigt at påpege, at vedligeholdelse af p-kælderen koster os penge, bl.a. "reparationer" af ind-og udkørselsport, almindelig udskiftning af p-skilte på p-pladserne, udskiftning af pærer mm.

Lejen af parkeringspladserne har i flere år været stabil og billigt. Bestyrelsen mener derfor, at det er på tide at regulere lejetaksten.

### **Kommende opgaver.**

- Vi har lige igangsat cykeloprydning mm. I den forbindelse vil jeg gerne oplyse, at der er alt for mange gamle cykler, skadede cykler, ladcykler og barnevogne, som aldrig bliver brugt og udelukkende står og samler støv. De optager megen plads af de frie arealer og cykelrum. Det skaber problemer for andre beboere, der bruger deres cykler mm. dagligt. Derfor er der et kæmpe behov for, at vi kun bruger pladsen til de køretøjer, som vi dagligt anvender.

I forbindelse med oprydningen sætter vi som altid "rød tape" på alle de omtalte køretøjer. Hvis I fjerner tapen, vil disse alligevel blive fjernet, men gemt/opbevaret i max. 30 dage. I tilfælde af, at beboerne skulle spørge efter disse genstande, kan de tilbageleveres mod at blive opbevaret i egne pulterrum.

Bestyrelsen er klar over, at vi på nuværende tidspunkt ikke har plads til alle de cykler og barnevogne mm., der henstår på de frie arealer. Men da Bestyrelsen er i gang med at planlægge en renovering/forbedring af gårdanlægget, som vi vil omtale under et andet punkt senere i dagsorden, kan der være mulighed for, at vi også finder en løsning på at skabe flere pladser for vores cykler, ladcykler og barnevogne mm.

Vi har stadigvæk problemer med folks henstilling af barne-/og klapvogne under trapper ved indgange og i forhallerne. Brandmyndighederne anser såvel indgange, trapper samt forhaller som flugtveje. Derfor må intet stå i vejen de pågældende steder.

- Vi har haft en rigtig dejlig lang og varm sommer. Jeg har observeret mange beboere nede i gården hygge sig med deres familier og venner. Det er dejligt at se jer benytte gårdanlægget til også at holde børnenes fødselsdagsfester. Når det er sagt, så er der ikke noget i vejen med at sige, at vores gårdanlæg muligvis trænger til en forbedring, især på området for børnenes legeplads og legeredskaber.

Vi har også brug for at gøre noget ved træværket i gårdanlægget, som efterhånden er mere eller mindre råddent. Alle disse tiltag tager vi under punktet Forslag i dagsorden, så alle i Bestyrelsen såvel som beboerne i fællesskab kan være med til at beslutte, hvordan og hvorledes det skal gøres. I vil under punktet Forslag få en mere detaljeret redegørelse herfor.

### **Affaldshåndtering.**

Endnu en gang appellerer vi til forældre ikke at sende børn ned med affald. Det er fordi de sætter affaldet på de forkerte steder. Tilsvarende er der stadig beboere, som stiller forskelligt skrald på trapperne. Det er brandfarligt, og det er svært for rengøringspersonalet at gøre trapperne ordentligt rene.

Der henstilles derfor også til de voksne at lægge affaldet i de rigtige containere.

Husk altid at lukke sorte køkkenaffaldsposer inden du smider dem i skakten.

Så lige før jeg afslutter, tage venligst hensyn til jeres underbo med at ikke smide madrester og cigaretter fra vinduerne da de lander på andre vinduers ruder eller ned i gården og de madrester lokker rotterne op fra kloakkerne. Mad til fulgene er ifølge vores husorden forbud, fordi det også er årsagen til at invitere rotterne.

Bestyrelsens opgaver i de sidste 12 måneder har således været mange. Jeg takker derfor min bestyrelse for deres kæmpe indsats og samarbejde. Når det er sagt, så skal vi ikke glemme at nævne vores varmemester Kim, der virkelig yder sit bedste for at holde afdelingen pænt, rent og præsentable. Bestyrelsen er glad og tilfreds med Kims arbejde, og vi får ret ofte tilkendegivelser fra beboerne over deres tilfredshed med Kims arbejde.

Det har igen resulteret i, at afdelingen fik et pænt overskud i 2017, men vi blev dog samtidig overrasket, fordi vores overskud blev ændret til underskud på grund af, at Landsbyggefonden havde glemt at trække ca. 4 års ydelser på diverse lån og derfor sendt os en kæmpe regning men det var ikke vores fejl.

Vi har været i dialog med regnskabsafdelingen på hovedkontoret og fundet en løsning omkring afvikling af ikke betalte afdrag. Dette betyder, at vi ikke kommer til at få en huslejestigning til næste år, men vores kasserer Charles vil lige om lidt give en mere detaljeret forklaring under punktet Regnskab i dagsorden.

Hermed vil jeg slutte min beretning og stor tak for, at I lyttede.

---