

Referat af ordinært afdelingsmøde den 18. september 2024.

Fremmødte husstande.:	28 beboere fra 26 husstande
AAB.:	Steen Bolbroe Jørgensen
OB.:	Ingen
Dirigentskorpset.:	Marie Torré Borch
Afd. best.:	Merete Lintner, Morten Benthzen, Nanna Kira Remond Petersen, Harald Søgaard og Bjarne Petersen

1. Valg af dirigent - Marie Torré Borch blev valgt uden modkandidater.
Marie TB orienterede om procedure og konstaterede at mødet var lovligt indkaldt ifølge selskabets vedtægter. Der var et ønske om at mødet blev optaget på diktafon for at der kunne skrives et referat med de beslutninger der blev taget. Marie TB oplyste at det godt kunne godt lade sig gøre, men gjorde også opmærksom på at optagelsen vil blive slettet efter referatet er skrevet ifølge GDPR lovgivningen.
2. Valg af stemmeudvalg – Aino, Nanna og Asbjørn blev valgt.
3. Fremlæggelse af beretningen for perioden siden sidste afdelingsmøde.
Formanden Merete oplyste at hun kun kan berette om, hvad der er sket i afdelingen fra 1.februar 2024.

Da jeg starter som formand, finder jeg ud af, at afdelingen skal til at renovere vores kældre og vores 2 vaskerier. Det er nu ved at være færdigt, og der er kun få rettelser, firmaet skal lave om. Der er også kommet nye branddøre i kældrene. Der er flere, som har rost, hvor pænt det er blevet, og det er dejligt at høre. Vores funktionærer er i gang med at rengøre tørrerum og cykelrum. Vi har et problem med, at de unge mennesker opholder sig i kælderen og på loftet. Det vil være dejligt, hvis I forældre vil tage en snak med Jeres børn om, at det ikke er tilladt at opholde sig disse steder. Ja, der er allerede nogen, som har skrevet på en væg, og det er ærgerligt.

Vores funktionærer laver flere opgaver, hvor vi før rekvirerede håndværkere og afdelingen derfor sparret penge og ligeledes har afdelingen sparret på vikarer, ved sygdom og ferie.

Vi forventer, at gårdprojektet Bavnehøjfløjen opstarter i 2025. Vi har fået lovning på, at landskabsarkitekterne vil komme ud til os en aften og fortælle om projektet.

AAB har pålagt alle afdelinger, at der skal sætte røgmeldere op i alle opgange og det er noget AAB sætter i gang.

Inden jeg kom til, havde den tidligere afdelingsbestyrelse besluttet, at vi skulle have en ny hjemmeside. Den er snart ved at være færdig, og Nanna, som står for den, er en travl kvinde og hun bruger sin sparsomme fritid på den. Det må vi naturligvis finde os i, da Nanna gør det gratis, og afdelingen sparer penge.

Vi har nu fået lukket vores affaldsskakter, dette blev vedtaget den 1. februar 2024. Ros til alle, da det er gået over alt forventning.

Vi har gennem områdefornyelsen fået sorteringsnet. Vi har taget nogle med, hvis der nogen som vil have et nu, ellers kan de hentes på afdelingskontoret. Vi er 4 fra afd. 35, der er med i områdefornyelsen. Det er Asbjørn, Hanne, Nanna og jeg. Vi har bl.a. holdt fastelavn, loppemarked, arrangementer med musik og underholdning på Bavnehøj Alle, til glæde for beboere i Bavnehøj kvarteret.

Alle beboere i vores afdeling har fået et infobrev fra Københavns Kommune om, at der den 7. august 2024 ville blive afholdt et møde om et nyt klubhus til fodboldklubben. Desværre var der kun ca. 8 af vores beboere, som mødte op. Der vil blive bygget et klubhus langs boldbanen og svømmebassinene. Heldigvis blev projektet ikke, som først ønsket, med tagterrasse. Var den kommet, så ville flere beboere blive generet af, at der ville være frit udsyn til flere lejemål og sikkert med endnu mere larm. Nu bliver det på højde med Bavnehøj Hallen. Arbejdet med det nye klubhus startede i starten af september og forventes færdigt i 2025.

Afdelingsbestyrelsen er blevet enige om, at der til næste afdelingsmøde kun kan stilles ét forslag på hver seddel. Det har været ret uoverskueligt denne gang. Så fremover kan man hente flere forslagsark, skrive på egne papirer eller kontakte os.

Spørgsmål til beretningen:

En beboer oplyste, at i hans kælderrum var rotter og der lugtede af tis. Det blev aftalt at beboeren selv anmelder rotterne til Kommunen. Efter en spørgerunde med besvarelser til følge satte dirigenten beretningen til afstemning ved håndsoprækning.

Der var 32 stemmer for beretningen, 14 stemmer imod beretningen og 4 undlod at afgive deres stemmer.

Beretningen blev godkendt.

4. Regnskab til orientering – Maria TD gennemgik regnskabet for 2023 i hovedtræk, hvor der var væsentlige afvigelser i forhold til budgettet. Hovedårsagen til årets resultat skyldes, at afdelingen efter fratræk af kursgevinst har opnået en renteindtægt. Hertil har der været mindre behov for almindelig vedligeholdelse, et mindre forbrug af varme samt færre udgifter til personale end forventet. Overskuddet på 1.280.867 kr. overføres til konto 406 - reguleringskontoen. Regnskabet blev taget til efterretning.
5. Behandling af indkomne forslag:
 - a) Træhegn – Forslagsstilleren argumenterede for forslaget. Dirigenten oplyste, at forslaget ikke kan komme til afstemning, da der ikke økonomi er anført til forslaget. Det blev aftalt, at afd. bestyrelsen vil arbejde videre med forslaget, så der kommer økonomi på forslaget.
 - b) Gårdudvalg – Forslagsstilleren trækker forslaget.
 - c) Genåbning af affaldsskakter – Forslagsstilleren argumenterede for forslaget. Steen BJ oplyste at skakterne blev lukket på sidste afdelingsmøde efter almindeligt stemmeflertal. Det bevirkede at der var en samlet besparelse på 560.000 kr. som er

indarbejdet i budgettet for 2025 – Hvis skakterne skal åbnes igen, er der nogle lovmæssige forhold, som vi skal have på plads, inden de kan åbnes. Der skal etableres indstikningsspyd så der lukkes for nedfaldet affald i skakterne, når ejendomsfunktionærerne tager skraldespande ud af skakthullet og der skal etableres udsugning. De to ting der skal etableres her, er meget omkostningskrævende, hvis det overhoved er muligt teknisk at etablere det. Min anslået pris er ca. 1,5 mil. for hver blok, så vi samlet kommer op på en merudgift på 3 mil. plus 560.000 kr. som vi har sparet ved lukningen, i alt en merudgift på 3.560.000 kr. som skal tillægges budgettet for 2025. Svarende til en lejestigning på 19,2 %. I stede for det dejligt rundt nul som er afd. bestyrelsen oplæg til budgettet for 2025.

Steen BJ oplyste ligeledes, at der i bekendtgørelsen af lov om almene boliger, er anført i § 37, stk. 3, at medfører et arbejde eller en aktivitet leje forhøjelse, der overstiger 15 % af den gældende årsleje, skal godkendelsen godkendes ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, når krav herom fremsættes af det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal, stemmeberettiget deltagere på afdelingsmødet. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 % af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

Så skal skakterne åbnes igen, koster det en lejestigning på 19,2 %. Efter en debat og spørgerunde med holdninger og meninger blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning. Der var 16 stemmer for genåbningen af skakterne, 32 stemmer imod genåbningen af skakterne og 2 undlod at afgive deres stemmer.

Forslaget på genåbningen af skakterne nedstemt.

d) Opmåling af arbejdsopgaver – De er opmålt og der er et årshjul med alle ejendomsfunktionærerne opgaver. Efter en debat og spørgerunde med holdninger og meninger blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning.

Der var 8 stemmer for forslaget, 36 stemmer imod forslaget og 6 undlod at afgive deres stemmer.

Forslaget på opmåling af arbejdsopgaverne nedstemt.

e) Varmecentral omdannes til beboerlokale – Dirigenten oplyser at forslaget ikke kan behandles, da det ikke er muligt at etablere flugtveje fra lokalet og det derfor ikke er lovligt, at etablere beboerlokale i varmecentralen.

f) Alle loftrum måles op - Forslagsstilleren argumenterede for forslaget. Steen BJ forstår godt at der skal være indsigt og gennemsigtighed i hvor store og hvem der har de respektive loftrum. Men vi skal også holde det op imod hvad vi får ud af det i forhold til økonomien. Hvad opmåling koster har jeg ikke et bud på – det er ikke gratis. – Hvis vi skal måle alle loftrum op, vil der være en udgift som vil påvirke huslejen blot for at få indsigt i at en beboer har et loftrum der er lidt mindre eller større end de andres loftrum. Efter en debat og spørgerunde med holdninger og meninger blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning.

Der var 4 stemmer for forslaget, 36 stemmer imod forslaget og 10 undlod at afgive deres stemmer.

Forslaget på at opmåle loftrummene nedstemt.

g) Ekstra loftrum som takseres som udlejning af kælderrum. Dirigenten oplyser at det også er tilfældet for nuværende.

Forslagsstillere trækker hermed forslaget.

h) Hold af hund v/Majbritt, Bjarne og Aino - Forslagsstillerne argumenterede for deres forslag. Efter en debat og spørgerunde med holdninger og meninger blev forslaget sat til skriftlig afstemning.

Der var 18 stemmer for forslaget, 28 stemmer imod forslaget, 2 ugyldige stemmer og 2 undlod at afgive deres stemmer.

Forslaget på at holde hund nedstemt.

i) Tillæg til husorden – Afdelingsbestyrelsen argumenterede for deres forslag. Efter en debat og spørgerunde med holdninger og meninger blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning.

Der var 36 stemmer for forslaget, 14 stemmer imod forslaget og ingen undlod at afgive deres stemmer.

Forslaget på tillæg til husorden vedtaget.

j) Beboerkørsel og spisning til afdelingsmøderne. Forslagsstilleren argumenterede for forslaget. Efter en debat og spørgerunde med holdninger og meninger blev der enighed om at give afdelingsbestyrelsen en hensigtserklæring på, at undersøge mulighederne for at holde afdelingsmøderne tættere på afdelingen samt mulighederne for spisning.

Dirigenten satte henstillingserklæringen til afstemning ved håndsoprækning. Der var 44 stemmer for hensigtserklæringen, ingen stemte imod hensigtserklæringen og 6 undlod at afgive deres stemmer.

Forslaget på hensigtserklæringen vedtaget.

k) Overskudsdisponering – Steen BJ forslår at der i budgettet for 2025 anvendes 883.000 kr. til dækning af ekstraordinære henlæggelser, til at vi får udført coating på bagtrapperne mod gården, så der ikke sker huslejstigning. Efter en debat og spørgerunde med holdninger og meninger var der usikkerhed om hvor der skulle foretages coating og det blev aftalt at Steen BJ undersøger dette. Der var et yderligt spørgsmål om branddøren fra kælderen til opgangen også skal skiftes og det blev ligeledes her aftalt at Steen BJ undersøger dette. Dirigenten satte derfor ikke forslaget til afstemning før der var klarhed over forholdene. Steen BJ har efterfølgende spurgt Christian Rosenqvist om hvilke trapper der skal have udført coating og om branddørene i kælderen skal skiftes og har fået følgende svar: De trapper der skal coates er dem fra gården og ind til opgangsdøren hvor arbejdet består i genopretning og efterfølgende coating så der ikke trænger vand ind i trappe konstruktionen. Branddøre fra kælderen til opgangen er ikke en del af den godkendt byggesag.

l) Kollektiv råderet – Forslaget er stillet som en fornyelse / forlængelse af den eksisterende kollektive råderet. Kommune skal godkende låneoptagningen for en ny 4 årige periode, da de også skal kautionere for optagelsen af lånet i afdelingen, så derfor skal det godkendes på et afdelingsmøde. Den maximale udgift andrager 130.000 kr. hvor afdelingens andel max. vil være 25.000 kr. og det er lovgivningen

der bestemmer det. Det er op til 5 køkkener om året, der kan få etableret nyt køkken, mod at den enkelte beboere hvor moderniseringen foretages i, selv afholder denne udgifter over en 20 år periode, så det ikke påhviler de andre beboere yderlige omkostninger. Efter en debat og spørgerunde med holdninger og meninger valgte dirigenten at udsætte afstemningen, til behandling af budgettet under pkt. 6. Efter afstemningen af budgettet blev det ikke vedtaget, at der fremover skal renoveres køkkener over den kollektive råderet.
Forslag om den kollektive råderet forkastet.

6. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år – Steen BJ gennemgik budgettet for 2025 i hovedtræk og hvor afdelingens huslejeniveau kan forblive uændret, Der er en samlet udgift på 20.409.000 kr. som svarer til en merudgift på 29.000 kr. i forhold til indeværende års budget. Indtægterne er også på 20.409.000 kr. da afdelingen afvikler et overskud fra tidligere år og der er besparelser på el og varme samt større renteindtægter. Så budgettet for 2025 er uden lejestigning takke være afd. best., indsats for at komme til det resultat. Efter en spørgerunde med besvarelser blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning. Der var 28 stemmer for budgettet, ingen stemmer imod budgettet og 20 undlod at afgive stemmer.
Budgettet for 2025 blev godkendt.
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - a) Afdelingsformand (for 2 år) – Merete Lintner er på valg. Merete blev valgt uden modkandidater for en ny 2-årige periode.
 - b) Afdelingsbestyrelsesmedlem (for 2 år) – Morten Benthzen er på valg. Morten blev valgt uden modkandidater for en ny 2-årige periode.
 - c) Afdelingsbestyrelsesmedlem (for 2 år) – Nanna Kira R. Petersen er på valg. Nanna blev valgt uden modkandidater for en ny 2-årige periode.
 - d) Suppleanter til afdelingsbestyrelsen:
Hanne Jespersen blev valgt som suppleant for en 2-årige periode.
Richard Hansen blev valgt som anden suppleant for en 1-årige periode.
8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer
 - a) Valg af repræsentantskabsmedlem (for 2 år) – Morten er på valg. Morten B. og Bjarne P. stillede op til medlem af repræsentantskabet. Dirigenten orienterede om proceduren ved skriftlig afstemning. Morten P. fik 22 stemmer, Bjarne P. fik 19. stemmer og der var 5 stemmer der var ugyldige.
Morten P. blev valgt for en ny 2-årige periode.
 - b) Valg af repræsentantskabssuppleanter (for 1 år) – Bjarne er på valg. Bjarne P. ønskede ikke at opstille. Harald S. og Ulla Grønberg stillede op som repræsentantskabs suppleant. Dirigenten satte den skriftlige procedure i gang. Harald S fik 15 stemmer, Ulla G. fik 19 stemmer og der var ingen stemmer der var ugyldige.
Ulla G. blev valgt for en 1-årige periode.
9. Eventuelt – Ingen bemærkning.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Merete Lintner

Underskriver

På vegne af: Formand

Serienummer: 1b750cd5-2a76-4936-ac3d-0ccc4a3b3719

IP: 185.5.xxx.xxx

2024-10-17 07:43:49 UTC



Maria Borch

Underskriver

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ccd9cb1d-59a1-418e-b9e8-17f0feab8a9d

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-10-21 08:02:50 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**