

AAB 41

15. maj 2022

Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde i AAB afd41
03.05.2022 kl. 19:00, afholdt i fælleshuset Ragnhildgade 46.

1) velkomst

Jytte Krogh bød velkommen til det ekstraordinære afdelingsmøde, herunder velkommen til administrationschef Henrik Schultz, afdelingsrådgiver Alexander Kubel, driftskoordinator Alex Hocke og arkitekt Jesper Langvad.

2) valg af dirigent

Administrationschef Henrik Schultz blev valgt. Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen var sket i overensstemmelse med gældende regler, og at det ekstraordinære afdelingsmøde var lovligt varslet. Dirigenten oplæste dagsordenen for mødet. Der var fremmødt beboere fra 61 husstande. Muligt antal stemmer er derfor 122.

3) valg af stemmeudvalg

Britta Larsen og Bente Gimlinge blev valgt.

4) gennemgang af tidligere afdelingsmødernes vedtagelser og det nuværende projekt (herunder præsentation af valgte vinduer, procedurer, udbud og foreløbig tidsplan)

Jytte Krogh gennemgik de i afdelingsmødereferaterne noterede vedtagelser omhandlende afdelingens plastikvinduer på afdelingsmøderne i årene 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 og 2021 og herunder også de tilhørende redegørelser i de godkendte årsberetninger. Ved den første behandling i 2016 forelå en huslejberegning med 11% huslejestigning, og det blev vedtaget at finde en bedre vej frem, ved at gennemføre en "prøveudskiftning" i én opgang for at indvinde erfaring der kunne føre til besparende fremgangsmåde. Den af afdelingsmødet i 2017 trufne beslutning dels om at et vindue i stuen, skal være oplukkeligt og dels med bemyndigelse til afdelingsbestyrelsen om udskiftning i 3 etaper blev uddybet. I alle behandlinger på disse afdelingsmøder blev beslutning om vinduesudskiftningen vedtaget, de fleste gange enstemmigt.

Driftskoordinator Alex Hocke redegjorde supplerende for, at vinduesudskiftning er nødvendig, da reparation ikke længere er mulig. Vinduerne er en del af bygningernes klimaskærm, og derfor en nødvendig del af vedligeholdelsespligten. Da reparation er umulig da af pligt til udskiftning.

Arbejdernes Andels Boligforening

Arkitekt Jesper Langvad forklarede konstruktionen af de vinduer, der satses på at anvende (IdealCombi af aluminium på træ). Han redegjorde tillige for arbejdsgangen ved udskiftningen. På forespørgsel oplystes, at vinduerne er udadgående, bortset fra hvor franske altaner umuliggør dette. Det undersøges i projektet om vinduesåbning (kip) hensigtsmæssigt kan være med åbning øverst og ikke nederst af sikkerhedshensyn (katte og småbørn). På forespørgsel oplystes desuden, at terrassedørene ikke er aflåselig udefra.

Alex Hocke og Jesper Langvad redegjorde for de økonomiske gevinster når projektet gennemføres som én samlet arbejdsgang og ikke over 3 år, som tidligere planlagt.

Om grunden til, at der er valgt udadgående og ikke indadgående som de nuværende oplyste Langvad, at udadgående er tættere og bedre beskytter trædelen af konstruktionen.

På forespørgsel blev oplyst, at udskiftningen ikke er begrundet i at være en forbedring. Herunder oplystes at varmebesparelsen vil være minimal. På baggrund af sammenligning i aktuelt varmeregnskab for en lejlighed i Ragnhildgade 12 (vinduer fra 2017) i forhold til en tilsvarende bolig med gamle vinduer, varierer besparelsen mellem 5% og 9% f.s.v. angår den del af varmeregningen, som er de 44% af varmeregningen, som er måler afløst - andre dele af varmeregningen påvirkes ikke. Der er ikke foretaget en egentlig varmetabsberegning.

At vinduerne er udadgående, er en brugsmæssig forringelse ved vinduespudsning og øget usikkerhed for katte og småbørn.

At udskiftningen nødvendiggør at radiator flyttes lidt indad i boligen på grund af større godstykkelse af de nye vinduer er også en forringelse.

5) forslag om udskiftning af alle plastvinduer i boligerne i Ragnhildgade 12-78 samt udskiftning af fugerne i badeværelsesgulvene.

Økonomien blev drøftet, herunder om de boliger, som slet ikke ellert kun delvist får skiftet vinduer skal deltage i betalingen (lejeforhøjelsen), således som lagt til grund ved økonomioversigten.

Der fremkom spørgsmål om lovligheden af at optage lån, som også lejerne fra de 45 boliger i Røvsingsgade skal deltage i betalingen af.

Uenigheden om, hvorvidt disse lejemaal er en del af AAB afdeling 41 skal afklares og tillige skal afklares om en eventuel manglende rest af lejeudligning på ca. 2% udestår og i så fald om det er til hinder for om en endelig sammenlægning kan realiseres eller allerede er realiseret.

Der blev stemt om det stillede forslag, som blev vedtaget med 77 stemmer for, 42 stemmer imod og 1 blank stemme.

Referent Jytte Krogh

dirigent Henrik Schultz