

Til beboerne i afdeling 20

København, den 13.10.2023

REFERAT AF ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Afholdt tirsdag den 19.9.2023

TIL STEDE

Beboere fra 39 husstande, i alt 78 stemmer.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent samt valg af stemmeudvalg

Thomas Borg Mogensen, Tjørnevangelen 28, blev valgt som dirigent uden modkandidater. Dirigenten konstaterede mødeindkaldelsen rettidigt udsendt og gyldig, hvorpå dagsordenen blev gennemgået.

Stemmeudvalg:

Punktet blev udskudt til eventuel senere nedsættelse, ved behandling af punkter under 5)

2. Fremlæggelse af beretning

Afdelingens formand, Bente Nielsen, bød indledningsvis nye beboere i forsamlingen velkommen, og takkede for et højt antal deltagere ved afdelingens markering af 100-års jubilæet for bebyggelsen tidligere på året. En tak gik også til gårdmand Kent, der blev anerkendt for at yde et stort og værdifuldt arbejde for afdelingen.

Det indeværende år har, ikke ulig de foregående, været præget af en række tunge processer for afdelingen, ikke mindst i bestræbelsen på at vedligeholde afdelingen under de begrænsninger der stilles af designmanualen. Mange poster på DV-planen har tidligere været låst til en potentiel fremtidig Helhedsplan, hvilket har betydet kortere eller længere pauser i dele af vedligeholdelsen. Der er dog både påbegyndt og afsluttet flere arbejder i den seneste tid, og det er bestyrelsens ambition, at dette skal intensiveres i den kommende periode. Som eksempel kan nævnes en kommende fjernelse af antennen og opsættelse af nyt hegn, hvilket har været en kilde til irritation for naboer til anlægget, en igangværende istandsættelse af facadernes puds, en næsten afsluttet opgave med at anlægge nyt fortov samt en forestående maling af vinduer og karme, der forventes at gennemføres i foråret næste år.

Der har i år været periodisk meget kraftig nedbør, med dertilhørende oversvømmelse af kældrer i etageejendommene. Dette har afstedkommet flere grundige inspektioner samt en opgradering af dræn i området, hvorfor man forventer af afdelingen ved senere skybrud, burde været bedre i stand til at håndtere vandmasserne.

På opgaven omkring Helhedsplanen er der valgt en udefrakommende projektleder, i håbet om at et eventuelt fremtidigt forslag – såfremt kommende undersøgelser og diskussioner peger på, at en Helhedsplan kunne være så gunstig for afdelingen, at der bør stemmes om det igen – vil afspejle afdelingens ønsker, samt ikke vil medføre en så voldsom huslejestigning som tidligere koncepter har haft som konsekvens. Arbejdet i byggeudvalget er startet op igen her i oktober, orientering omkring dette arbejde vil foreligge, når der er nået nogle relevante konklusioner.

Der er gjort forsøg på at forkorte sagsbehandlingstiden på de henvendelser bestyrelsen modtager fra afdelingens beboere, bl.a. ved at holde kortere, og mere effektive, møder hver 14. dag, hvor disse behandles. Formanden udtrykte i den forbindelse sin forhåbning om en

fortsat konstruktiv dialog med beboerne, samt for et godt fremtidige samarbejde.

Herpå fulgte en længere debat omkring dele af formandens beretning, samt om det arbejde der udføres i afdelingen. Dele af debatten under dette punkt foregreb den følgende afstemning omkring overgang til en B-ordning for dele af afdelingens vedligeholdelse.

Afstemning om beretningen blev herefter afholdt, uden stemmer imod.

3. **Fremlæggelse af regnskab, til orientering**

Det godkendte regnskab for 2022 blev kort skitseret af kasserer John Knudsen. Særligt blev overskuddet på 899.000 tilskrevet lavere ejendomsskatter, lavere personaleomkostninger, renteindtægter, samt det forhold at dele af vedligeholdelsen ikke var blevet udført grundet en forventning om en Helhedsplan. Det var bestyrelsens ønske, at dele af dette overskud kanaliseres hen til bl.a. renovation af vinduer.

Der var ingen kommentarer til dette punkt.

4. **Godkendelse af afdelingen budget for det kommende år**

Kassereren gennemgik regnskabet, og bemærkede følgende nedslagspunkter: Det er bestyrelsens overbevisning, at der bør ansættes en gårdmand mere, hvorfor denne post er større på det kommende budget.

Der er blevet skruet en smule op for sociale beboeraktiviteter i budgettet, hvilket skulle kunne gøre det muligt at afholde et mindre arrangement til næste år.

Afviklingen af overskuddet, der var indeholdt i et forslag under punkt 5) til senere afstemning, var allerede indsat i budgettet for næste år, men kassereren orienterede om, at dette ville udgå, såfremt forslaget ikke opnåede godkendelse blandt forsamlingen.

Huslejestigningen var igen i år på 0%, men kassereren formanede om, at det ville være sandsynligt, at der i 2025, bl.a. grundet generelle prisstigninger, kunne komme en mindre huslejestigning i størrelsesordenen 3%.

Efter en anerkendelse fra kassereren (foranlediget af et spørgsmål fra forsamlingen) at det ikke var alle steder i afdelingen hvor stensætningen var i lige god stand, og at der derfor burde kigges på det i det kommende år, blev budgettet vedtaget uden stemmer imod.

5. **Behandling af indkomne forslag**

Ved behandlingen af disse punkter, blev et stemmeudvalg nedsat til formålet.

5.1)

Forslag om overskudsdisponering (Afdelingsbestyrelsen)

Kassereren præsenterede forslaget om at anvende 877.000 DKK til maling af vinduer.

Dette ville gøre det muligt at male en større del af afdelingens vinduer i samme ombæring.

Herpå fulgte en debat, om behovet for maling på hhv. syd- og nordvendte vinduer, samt hvorvidt beløbet også kunne anvendes til at istandsætte kældre for. Formanden nævnte kort, hvordan kældre og fundamenter fortsat indgår i diskussionen om Helhedsplanen, men ikke var en del af nærværende forslag.

Afstemning:

Forslaget blev vedtaget uden stemmer imod.

5.2)

Forslag om overgang til B-ordning 1. januar 2024 (Afdelingsbestyrelsen)

Formanden kvalificerede forslaget med betragtningen om, at afdelingens medlemmer typisk bor i deres boliger i mange år, og at den indvendig vedligeholdelse i denne periode enten forudsætter egne håndværksmæssige evner, eller slet ikke bliver varetaget. I dag

bliver lejemålet først sat i stand ved fraflytning, og beboere der ikke selv har mulighed for at f.eks. male og tapetsere eller ordne gulve, må således leve med en ganske sparsom vedligeholdelse i store dele af boperioden. Det er bestyrelsens overbevisning, at afdelingen generelt betragtet vil kunne holdes bedre, ved at have en pulje penge der følger det enkelte lejemål, og som kan anvendes til mindre istandsættelser mens beboerne fortsat bor i dem. Erfaringerne fra afdeling 16, der har samme ordning, har været positive – om end denne afdeling havde udtrykt ønske om, at have haft et større startbeløb til rådighed, da man påbegyndte denne praksis. Derfor ligger det også i forslaget, at man ønsker at anvende i omegnen af 1 million i henlagte udgifter til dette, penge der således tilgår den enkelte bolig ud fra en ønsket fordeling, der tilgodeser både antal kvadratmeter såvel som anciennitet i boligen. Endelig rundede formanden af, med at nævnte at forslaget er rejst på baggrund af en længere dialog afdelingen har haft i fællesskab.

Herpå fulgte en debat, hvorunder enkelte beboere udtrykte deres bekymring for en sådan overgang. Mange refererede til egne, enten positive eller negative, erfaringer med at bo i foreninger med dette princip, samt forestillinger om den overordnede konsekvens for afdelingens standard. Formanden fastholdt, at afdelingen fortsat vil have en 14 dages periode før fraflytning, hvor eventuel misligholdelse kan konstateres, samt bør have muligheden for at forlænge perioden inden indflytning, ved grelle eksempler på dette, ligesom det er tilfældet i dag. Der er i den forbindelse ingen ændringer ift. hvad der regnes for mislighold.

Afstemning:

Forslaget blev vedtaget med følgende optælling:

57 stemmer for, 13 imod, 8 undlod at stemme

5.3)

Forslag om malede gulve som standardbehandling (Ellevangen 2)

Forslagsstiller mente at forslaget ville afhjælpe problemer med gulvene. Hun flyttede selv ind til et gulv, der efter de ting hun fik at vide, kun kunne udbedres ved at male det.

Flere beboere refererede under debatten af dette punkt, til tidligere, lange diskussioner omkring hvilken behandling det gennemsnitlige gulv i afdelingen ville være bedste tjent med. Formanden redegjorde også for det synspunkt, at mens der kan være afvigere, så er det allerede besluttet, at ludbehandling vil tilgodeses flest gulve og sikre størst fleksibilitet og holdbarhed i det lange løb.

Afstemning:

Forslaget blev ikke vedtaget, stemmerne blev ikke optalt i det der var stor majoritet imod ved håndsoprækning af stemmesedlerne.

6. Valg af afdelingsbestyrelse

- 1) Valg af formand, Bente Nielsen for 2 år.
Formanden blev genvalgt uden modkandidater.
- 2) Valg af bestyrelsesmedlem for 2 år, Johnny Christensen
Bestyrelsesmedlemmet blev genvalgt uden modkandidater.
- 3) Valg af bestyrelsesmedlem for 2 år, Alex Hartfelt
Bestyrelsesmedlemmet blev genvalgt uden modkandidater.
- 4) Suppleanter
Begge kandidater ønskede gerne at genopstille, Dorte Jonassen Knudsen ved fuldmagt, da hun var forhindret i at deltage. Samt Sophie Kaae Sindahl Begge blev valgt uden modkandidater.
- 5) Repræsentantskabet
Alex Hartfelt, der afløser Bente Nielsen, samt Sussie Lysholm, der afløser John

Knudsen, blev valgt til repræsentantskabet.

7. Eventuelt

Inge Egede, Egevangen 30, lovede ved den nyligt afsluttede jubilæumsfest, at hun ville afholde en lokalhistorisk rundvisning i afdelingen. For de interesserede beboere finder denne rundvisningen sted:

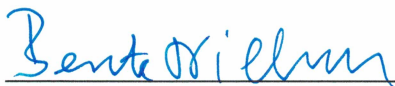
Søndag den 29. oktober kl. 10.00
Mødested foran afdelingskontoret, Tjørnevengen 16

Bestyrelsen sender en sms til orientering blandt beboerne, omkring dette arrangement.

Efter få, korte bemærkninger om vinduer og storskrald, samt ønsket om næste år at afholde beboermødet på den sidste tirsdag i september, takkede formanden dirigenten og de fremmødte for et godt møde, der blev erklæret for afsluttet kl. 21.



Thomas Borg Mogensen
Dirigent



Bente Nielsen
Formand, Afd. 20