

Til beboerne i afdeling 20

København, den 15.10.2022

REFERAT AF ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Afholdt torsdag den 20.9.2022

TIL STEDE

Beboere fra 58 husstande, i alt 116 stemmer.

Fra AAB: repræsentant, Bjarne Lindquist, formand afdeling 5

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent

Thomas Borg Mogensen, Tjørnevangelen 28, blev valgt som dirigent uden modkandidater. Dirigenten konstaterede indledningsvis mødeindkaldelsen for rettidigt udsendt og gyldig, hvorefter dirigenten gennemgik dagsordenen.

2. Valg af stemmeudvalg

Repræsentant for AAB, Bjarne Lindquist
Dorte Hansen, Tjørnevangelen 25

3. Beretning

Formanden skitserede de udfordringer bestyrelsen havde haft igennem året, ikke mindst ift. *Helhedsplanen*, som formanden anerkendte havde været en stor mental belastning for mange af afdelingens medlemmer. Der var blevet begået flere alvorlige fodfejl fra AABs side i den tidligere proces, ikke mindst ved afstemningen om at gå videre med den præsenterede plan og udmeldingen om, at afdelingen ville få mulighed for at stemmen igen senere hen, hvilket viste sig ikke at være tilfældet. Hertil havde rådgiverne et altovervejende fokus på at få så dramatiske ændringer som muligt inkluderet i planen, med hensigten om at kunne få maksimalt tilskud til de medfølgende, såkaldte signifikante arbejder, og dette uden at ændringerne nødvendigvis medførte store forbedringer for afdelingen beboere. Som eksempel omfattede dette, at man ønskede at ændre husenes fundamenter, der angiveligt blev vurderet til at være skrøbelige, uden at dette dog var blevet reelt undersøgt. Alt i alt var det bestyrelsens vurdering at helhedsplanen hverken var ordentligt gennemarbejdet, eller repræsenterede et realistisk eller passende bud på en samlet opgradering af afdeling 20s boligmasse, hvilket administrerende direktør for AAB, Christian Høgsbro har anerkendt og overfor bestyrelsen beklaget. Status på helhedsplanen er, at den tidligere præsenterede huslejestigning på 30% er taget af bordet igen. Generelt var det formandens holdning, at helhedsplaner generelt, i den form disse har fået i andre afdelinger, ikke var et oplagt match for afdeling 20, ligesom de rådgivende firmaers praksis med at blive afregnet gennem procenter af selve projektsummen, kunne skabe et incitament til at udarbejde unødvendigt omfattende projekter.

Beboere var blevet udsat for, da rådgivende firma Holmsgaard, i forbindelse med forundersøgelser, havde anmeldt dem til Kommunen for lovstridig brug af boligen – alt sammen uden juridisk og almindelig procedure for sagsbehandling var blevet fulgt. Sagen er nu henlagt ifølge Christian Høgsbro, der også har beklaget forløbet.

Til sidst gjorde Bente Nielsen op med forestillingen om, at en helhedsplan er en foræring. Da afdeling 20 fik skiftet tag, var tilskuddet 2/3 og vi skulle derfor kun ud at låne 1/3. I forslaget til helhedsplan er tilskuddet forskelligt fra aktivitet til aktivitet. Det største tilskud er 40 % - til-

skuddet til andre aktiviteter er nede på 8 %. Altså varierer vores egenfinansiering på de enkelte aktiviteter mellem 60 % og 92 %. Uanset tilskud er det bestyrelsens opfattelse, at beboerne i afdeling 20 ville komme til at betale en høj pris for en helhedsplan.

Organisationsbestyrelsen (OB) har besluttet, at der skal henlægges flere midler i de enkelte afdelinger. Dette medfører formentlig en 1% huslejestigning, hvilket normal har været noget man stemmer om i afdelingerne. Dette blev nævnt som et eksempel på, at der ifølge formanden er stadig flere områder, hvorpå der bliver mindre råderum til de enkelte afdelinger til selv at bestemme hvordan de ønsker at økonomien skal tegnes.

Formanden adresserede endelig den bekymring som flere beboere har givet udtryk for i forbindelse med fraflytninger fra afdelingen. Man har fra AABs synsmænd i nyere tid bedømt en række fraflyttede køkkener til at skulle reetableres, uden at disse har været decideret dårligt fungerende. Som konsekvens af disse oplevelser, havde bestyrelsen til mødet bl.a. medtaget et forslag om større genanvendelse og mere fleksibilitet i vedligeholdelsesstandarden, hvis beboerne fraflytter noget der ellers havde tilstrækkelig høj kvalitet og holdbarhed, men ikke tidligere har være anerkendt på grund af unødvendigt strikse formuleringer.

Herpå fulgte en kort debat, hvorefter beretningen blev godkendt af forsamlingen.

4. Regnskab

Afdelingens kasserer præsenterede det til indkaldelsen vedlagte regnskab. En væsentlig besparelse var den ubesatte post som supplerende gårdmand, da der ikke er blevet ansat en ny efter Mohammed stoppede. Årets samlede overskud var på 984.949 – hvorfor afdelingen nu har akkumuleret i omegnen af 2 mio. i overskud. Dette overskud skal dog, ifølge gældende regler, afvikles på en bestemt måde og kan ikke bare fortsat tilbageholdes. I denne forbindelse er det bestyrelsens ønske, at undersøge mulighederne for at afdelingen på sigt kan overgå til en B-ordning, hvilket også vil forudsætte en del opsparet kapital. Formanden supplerede med oplysningen om, at da udvendig vedligeholdelse er sat i bero, ifm designmanualen, og er der herudover opsparet på den baggrund. Fra næste år er det dog ønsket at afdelingen vil bruge dele af de opsparede midler.

Efter en kort debat og spørgsmål til mindre detaljer i regnskabet, gik man videre til næste punkt.

5. Budget for det kommende år

Kassereren fastholdt, at man ønsker at ansætte en gårdmand. Dette vil medføre en merudgift på omkring 321.000 i forhold til året før. Der vil grundlæggende blive henlagt mindre i det kommende år, og budgettet rummer ingen huslejestigning for 2023.

Afstemning:

Budgettet blev vedtaget uden stemmer imod.

6. Behandling af indkomne forslag

1) Forslag om overskudsdisponering (Afdelingsbestyrelsen)

Afdelingsmødet pålægger bestyrelsen, at undersøge de økonomiske konsekvenser ved en overgang til B-ordning. Ved en sådan ordning følger en vedligeholdelseskonto det enkelte lejemål, og kan disponeres over løbende i boperioden. Det er tanken, at den lange periode beboerne typisk lejer deres huse gennem, betyder at man på den måde vil kunne holde husene bedre. Det er oplægget, at overskuddet for i år indgår i en opsparing til dette formål.

Efter en længere debat, hvor flere beboere præsenterede egne eller andres erfaringer med en B-ordning, samt ytrede deres holdning til hvordan de forestillede sig at en sådan ordning ville fungere i afdelingen, præciserede formand og kasser, at forslaget alene indebar, at afdelingens opsparede overskud reserveres til dette formål. I fald en B-ordning senere stemmes ned af afdelingens medlemmer, skal der i så fald tages stilling til, hvordan overskuddet i stedet skal anvendes.

Afstemning:

For: 53, Imod: 4, Undlod at stemme: 1

- 2) Forslag/debat, praksis for køkkener og gulve ved fraflytninger (Egevangen 18)
Efter en kortere debat omkring forslaget, trak forslagsstiller det igen, da det var hans oplevelse at hensigten med forslaget var dækket ind af det senere punkt, omkring ændring af Vedligeholdelsesreglement.
- 3) Forslag/debat, beboeromkostninger ved fraflytning (Pilevangen 12)
Forslagsstiller Ulla Kenborg var optimistisk over at ændringsforslagene 1) og 8) da disse i nogen grad adresserede hendes egen bekymring, omkring høje regninger ved fraflytninger.
Forslaget blev dog betragtet som *debat*, da det ikke rummede konkrete forhold der kunne stemmes om.
- 4) Forslag om bestyrelsens synlighed (Bavnevangen 31)
Se punkt 5.
- 5) Forslag om bestyrelsens håndhævelse af Haveordenen (Bavnevangen 31)
Forslagsstiller mente, at bestyrelsen skulle være mere synlig i afdelingen og være proaktiv omkring håndhævelse af haveordenen.
Forslagene 4) og 5) blev dog betragtet som *debat*, da det ikke rummede konkrete forhold der kunne stemmes om.
- 6) Forslag om fjernelse af antennemast (Bavnevangen 23)
Forslaget blev ændret, til i stedet at indebære, at bestyrelsen skulle *undersøge* hvad økonomien omkring denne nedtagning ville indebære for afdelingen, da alle forslag der skal stemmes om, skal have en redegørelse af omkostninger.

Afstemning:

For: 58, Imod: 0, Undlod at stemme: 0

- 7) Forslag om Teknologisk Institut som fast, ekstern rådgiver (Afdelingsbestyrelsen)
Forslaget repræsenterer et ønske om, at de rådgivere afdelingen gør brug af i fremtiden, ikke kan siges at have en egeninteresse i at fremstille afdelingen på den ene eller anden måde, men alene giver en objektiv vurdering af forholdene.

Afstemning:

For: 54, Imod: 0, Undlod at stemme: 4

- 8) Forslag til ændring af Vedligeholdelsesreglement (Afdelingsbestyrelsen)
Formanden kvalificerede forslaget, ved at nævne nogle af de negative oplevelser bestyrelsen i den seneste tid havde haft med AABs synsmænd. Disse drejede sig grundlæggende om, at man, på baggrund af for ufleksible formuleringer i Vedligeholdelsesreglement, havde dømt funktionelle og gode køkkener til reetablering, uden at det færdige resultat nødvendigvis var bedre end hvad der allerede var sat op i boligen, i nogle tilfælde decideret ringere.

De konkrete ændringer blev gennemgået og stemt om enkeltvis, hvorefter man stemte om det samlede forslag. Listen over ændringerne følger her:

- 1: Køkkenerne (side 4)
- 2: (side 5, 1)
- 3: (side 5, 2)
- 4: Døre (side 5, 3)
- 5: Kældre (side 6, 1)
- 6: (side 8 + 9)
- 7: (side 11 + 12)
- 8: (side 25)

Afstemning:

For: 57, Imod: 0, Undlod at stemme: 1

7. Valg af afdelingsbestyrelse

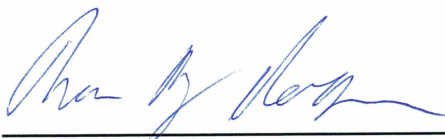
- 1) Kasserer John Knudsen, genvalgt uden kandidater
- 2) Valg af bestyrelsesmedlem for 2 år. Sussie Lysholm-Nielsen, Tjørnevangelen 2 st., blev valgt
- 3) Dorthe Jonassen Knudsen genopstillede som suppleant, sammen med Sofie Sindal, Egevangen 17
- 4) Punktet udgik.

8. Eventuelt

En beboer ønskede at få præciseret hvilken rolle den nye vedligeholdelsesstandard ville få, hvortil svaret var, at den vil udgøre den nye gældende orden, som beboere og AABs synsmænd skal rette sig efter.

En kort snak om afdelingen hjertestarter, samt ønsket om at have fast PA udstyr, herunder en mikrofon til årsmøderne afsluttede punktet.

Formanden takkede afgående bestyrelsesmedlem Tine Binau for sin store indsats i de foregående år, og dirigenten takkede for god ro og orden. Mødet blev erklæret for afsluttet kl. 21.07.



Thomas Borg Mogensen
Dirigent



Bente Nielsen
Formand, Afd. 20