

Til beboerne i afdeling 20

København, den 17.10.2021

REFERAT AF ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Afholdt torsdag den 21. september 2021, kl. 19.00, Kulturhuset Pilegården.

TIL STEDE

Beboere fra 46 husstande, i alt 92 stemmer.

Fra AAB: Ingen deltagere

DAGSORDEN

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 oplæste dagsordenen.

Dirigenten ønskede herefter en afklaring på, hvorledes dokumenterne i forslag 5A), 5B) og 5C) var blevet til - hvortil bestyrelsen kort forklarede, at AABs juridiske afdeling havde gjort indsigelser mod opsplitningen af materialet i de *tidligere* dokumenter, og herved fastholdt at dokumenterne ikke var juridisk bindende i deres nuværende udformning - hvorfor bestyrelsen havde flyttet rundt på indholdet. Formanden forklarede endvidere, såfremt man ikke ville *behandle* punkterne, på nærværende møde, så måtte det indgå i et senere afdelingsmøde.

En beboer beklagede, at det ikke var mere tydeligt, *hvilke* dele af dokumenterne der var flyttet til hvilke dokumenter. Dirigenten konstaterede, at der i forsamlingen ikke var beboere der markerede, at de *ikke* ønskede at behandle ændringsforslaget, hvorfor den fulde dagsorden blev fulgt, og punkterne behandlet.

Stemmeudvalg

Et stemmeudvalg bestående af Jes Nielsen og Mette Jørgensen blev nedsat.

Fremlæggelse af beretning

Formanden bød velkommen til eventuelt nye beboere i afdeling 20, for hvem dette afdelingsmøde måtte være det første, og påbegyndte beretningen med et oprids over de sidste 2 års begivenheder - da afdelingsmødet i 2020 som bekendt blev aflyst, som følge af den generelle covid-19 nedlukning i hele landet.

Ved sidste møde debatterede man bl.a. en **minihelhedsplan**, det problematiske forhold til **Københavns Kommune**, og den ad omveje afledte **designmanual**, der udstikker en række retningslinjer for hvordan boligerne i afdeling 20 bør vedligeholdes, og som snarligt omdeles blandt beboerne.

Formanden redegjorde for den almindelige **drift**, herunder hvorledes de forhold der af beboerne meldes ind hos ejendomsfunktionæren, med få undtagelser, bliver lavet rettidigt og fornuftigt - en kapacitet som er blevet *styrket*, da afdeling 20 i stigende grad er blevet i stand til selv af udføre en del af dette arbejde, uden at skulle have eksterne håndværkere på opgaverne, hvilke i sagens natur fordyrer arbejdet.

Afdelingen er fortsat underlagt det stop på udvendige vedligeholdelse, som kommunen har haft nedlagt siden 2018. I processen med at *løse* denne situation, har AABs direktør talt afdelingens sag i kommunen, og en lang række dialogmøder været afholdt. Nogle af disse har afstedkommet et **værdisætningsprojekt**, hvorved afdelingens beboere havde mulighed for at melde ind, hvad de betragtede som de primære kvaliteter ved selve byggeriet, samt ved det fælleskab som afdeling 20 er rundet af, historisk såvel som i dag.

Et andet afledt produkt af konflikten med kommunen, har været den **designmanual**, der snarligt omdeles, og som skitserer hvorledes afdelingen for eftertiden skal vedligeholdes - således at man snarligt ville kunne begynde at anvende DV planen igen.

Afdelingen har gennemgået flere inspektioner på det seneste; især har der været fokus på **brandrisiko** i baghaver - i lyset af de mange større eller mindre tilbygninger og skure der løbende

er blevet opført, igennem en tid hvor der var *mindre* bevågenhed omkring dette. Formanden forudså, at mens kommunen for indenværende ikke har stillet et decideret *påbud* om nedrivning af bestemte tilbygninger etc, så er dette punkt noget som afdelingen uundgåeligt vil komme til at adressere, således man ikke er på kollisionskurs med myndighedernes vurdering af brandsikkerheden.

Mange af de forbedringer (kloak, vandrør, modernisering af renovation etc.) som bestyrelsen har arbejdet med at få planlagt, har været forsøgt gjort i regi af en såkaldt *minihelhedsplan*. Da afdelingen relativt sent blev informeret af AAB, om at den ansøgning til en helhedsplan, der blev indsendt tilbage i 2013, gik i vejen for minihelhedsplanen (da man ikke kan have et engagement i begge processer), blev meget af dette arbejde gjort forgæves, da man fra central hånd besluttede, at man skulle gå videre med helhedsplanen som den eneste, og dermed forkaste minihelhedsplanen.

Efter en første inspektion og møde med Landsbyggefonden, blev det dog åbenlyst, at mange af de forhold som den tidligere bestyrelse ønskede at få støtte til gennem netop helhedsplanen, ikke reelt var mulige at opnå støtte til på dén vis. Den videre proces omkring helhedsplanen har herefter overvejende båret præg af et stort **tidspres** for at få ansøgning afsted i **2021** - da regeringen har fremrykket en lang række investeringer i den almenyttige sektor, hvilket igen har betydet, at afdeling 20's helhedsplan skulle være *defineret* og *godkendt* af beboerne på meget kort tid. Endelig har afdelingen taget afsked med tidligere medhjælper Mohammed, hvorfor bestyrelsen arbejder på at få ansat en teknisk servicemedarbejder på begrænset tid, da varmemester for indenværende lægger flere timer i afdelingen, end hvad der er normen for lignende ansættelser. Firmaet Stenbroens gartnere har være engageret til opgaven med at klippe og vedligeholde stien ned mod parken og andre lignende opgaver i de grønne områder.

Kommentarer

Der var spørgsmål omkring en mulig kommende **fredning** af afdeling 20 og de eventuelle økonomiske konsekvenser af en sådan, til hvilket formanden redegjorde, at selvom afdelingen står over for et snarligt 100 års jubilæum, er der ikke konkrete tilløb til dette (omend alle principielt kan foreslå, at et bestemt byggeri skal fredes). I fald afdelingen *blev* fredet, ville man formentlig blandt andet kunne spare de ca. 4 mio. i ejendomsskatter som afdelingen betaler i dag.

En lang række spørgsmål gik herefter på *helhedsplanen*; især på omstændighederne for, at projekts omfang tilsyneladende er vokset, fra omkring 15, til 45, og endeligt til over 100 mio kr. Formanden redegjorde for, at det seneste sæt forundersøgelser, hvorunder man bl.a. havde udvidet sigtet, til også at inkludere fundamenter, har bragt estimatet langt højere end tidligere, hvorfor Holmsgaard har anvendt denne model i deres seneste ansøgningsforslag - for at få den højest mulige støtte fra Landsbyggefonden. Hertil supplerede hun med en beklagelse over at tidsperspektivet var blevet så forjaget, og at der var mange forhold i ansøgningen som bestyrelsen enten ikke er blevet inddraget i, eller som bestyrelsen har udtrykt decideret uenighed omkring, i samarbejdet mellem afdelingen, AAB og Holmsgaard.

Andre beboere udtrykte en bekymring omkring hvorvidt AABs primære hensyn var en opgradering af boligmassen i sig selv, og ikke til de beboere der ville blive berørt af en eventuel genhusning. Nogle spurgte til hvorvidt de økonomiske beregninger der ligger til grund for helhedsplanen var tilgængelig på AABs hjemmeside, hvortil det kunne oplyses, at meget i ansøgningen ændrer sig hurtigt, og at de økonomiske beregninger der er tilgængelig hér, ikke er gældende eller retvisende. Der var et ønske om, at såfremt man går videre med ansøgningen, at der så oprettes fokus- og arbejdsgrupper blandt beboerne, der kan bistå bestyrelsen i at vurdere de enkelte tiltag i helhedsplanen, hvilket blev hilst velkomment af formanden.

Endelig blev der spurgt til, hvad de økonomiske konsekvenser for afdelingen kunne være, i fald man stemte nej til helhedsplanen. Selvom dette svar havde mange faktorer, redegjorde formanden for, at i så fald havde AAB principielt tilkendegivet at de *ikke* ville bidrage til økonomien i en DV-plan via egen trækingsret (hvorved afdelingen så selv må formodes at stå for udgifterne ved at udbedre de ting som er udpeget til at skulle laves), men at intet som sådan var givet på forhånd, og at projektet fortsat var underlagt store forandringer.

Der blev spurgt ind til konsekvenserne ved at tilsidesætte brandmyndighedernes vurdering af afdelingen, og ikke gå ind og udbedre de forhold, der er blevet påpeget som potentielt brandfarlige.

Efter formandens vurdering, ville en manglende imødekommelse af et påbud, ende med, at forholdene alligevel blev udbedret for afdelingens regning.

Andre indvendte, at sagsbehandlingen i kommunen var så *vilkårlig*, at der ikke var nogen god grund til at handle præventivt på dette spørgsmål, da den ene instans i kommunen kunne risikere at godkende forhold som en anden instans havde afvist.

Formandens indvendig til dette var, at netop designmanualen lå ret centralt placeret i kommunens administration, hvorfor hun *ikke* forventede, at man ikke uden konsekvenser vil kunne sidde anvisningerne overhørig.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt blandt de tilhørende, med 0 stemmer i mod.

Fremlæggelse af regnskab, til orientering

Kassereren gennemgik en række nedslagspunkter i regnskabet, der grundlæggende rummede et overskud på 277.654 kr.

Nøgleordene var stop for udvendig vedligeholdelse, lavere ejendomskatter end forventet, markant lavere vandforbrug pga færre lækager, samt færre udgifter på medarbejderkontoen.

Der var ingen kommentarer til regnskabet

Behandling af indkomne forslag

Tine Binau fra bestyrelsen kvalificerede indledningsvis, at revisionen af dokumenterne i bilag A, B og C, skyldes et påbud fra AAB juridiske afdeling. Dét der er taget ud af husorden er grundlæggende flyttet til de to andre kataloger, og er udgjort af allerede vedtaget materiale. Herefter gennemgik hun ændringerne. Medtaget i nærværende referat er kun de punkter, der var genstand for *debat*, og som endte med at komme til afstemning som *ændringer*, til dét materiale, der var fremsendt som bilag til selve indkaldelsen.

Husorden:

1.2.2. Ordet "henstillet" fjernes, så der alene står "storskrald".

Afstemning, vedtaget.

For: 92

Imod: 0

2.1.2 Der tilføjes "fester i haverne skal varsles til naboer en uge i forvejen".

Afstemning, vedtaget.

For: 92

Imod: 0

2.1 Der tilføjes, at "larm og musik skal stoppe kl. 24".

Afstemning, forkastet.

For: 41

Imod: 42

2.4.3. Sætningen "et husdyrudvalgt væges..." fjernes fra husordenen.

Afstemning, vedtaget.

For: 92

Imod: 0

2.4.8 Det tilføjes "katte må ikke være til gene for naboer".

Afstemning, vedtaget.

For: 92

Imod: 0

Det samlede forslag:

Afstemning, vedtaget.

For: 92

Imod: 0

Diskussionen omkring disse punkter bar præg af, at nogle beboere ønskede et *mindre* tidsrum hvorunder man retmæssigt kunne holde fest i afdelingen, samt *indskærpelse* af hvilken adfærd der skal regnes for acceptabel, men andre argumenterne for, at folk i afdelingen har forskellige grænser og livssituationer med hensyn til alder, eventuelle hjemmeboende børn etc., og at en husorden også skulle afspejle dette.

Vedligeholdelsesreglement:

Punktet omkring "Skure og halvtage i haverne".

Dette punkt, hvori formuleringen "*Der må ikke opsættes skure eller halvtage i haverne uden forudgående ansøgning og tilladelse fra bestyrelsen.*" optræder, var fjernet i det tilsendte forslag, da det var bestyrelsens vurdering, at denne *ikke* på lovlig vis ville være i stand til at godkende sådanne opsætninger. På trods af denne tvivl, blev det sat til afstemning hvorvidt det burde indsættes igen. Afstemning, vedtaget.

For: 92

Imod: 0

Den tidligere passage omkring *højde* på træer i henholdsvis forhaver og baghaver tilføjes igen, da denne tilsyneladende var *udgået* af det fremsendte materiale ved en fejl.

Afstemning, vedtaget.

For: 92

Imod: 0

Det samlede forslag:

Afstemning, vedtaget.

For: 91

Imod: 1

Råderetskatalog:

På grund af utilstrækkelig tid til behandling, så udgik dette punkt af dagsordenen. Det skal således tages op igen ved næste afdelingsmøde.

Dette punkt indgik i afstemning under punkt A

Godkendelse af afdelingens budget for det kommende år

Afstemning, vedtaget.

For: 92

Imod: 0

Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter, resultat af afstemning

Bente Nielsen, genvalgt for 2 år

John Knudsen, valgt til kasserer for 2 år

Johnny Christensen, genvalgt for 2 år

Alex Hartfelt, genvalgt for 2 år

Tine Binau, genvalgt for 1 år

Ulla Kenborg, ønskede ikke at genopstillede som suppleant.

Dorte Knudsen stillede op som suppleant, valgt for 2 år

Repræsentantskab

Formanden foreslog, at John Knudsen og Bente Nielsen indgik i repræsentantskabet.

Begge blev valgt uden modkandidater.

Jes Nielsen, tidligere medlem i repræsentantskabet, ønskede ikke at genopstille.

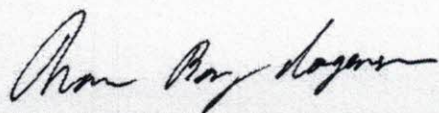
Eventuelt

En beboer spurgte ind til, om ikke man kunne forsøge at tilgodese et lavere vandforbrug for

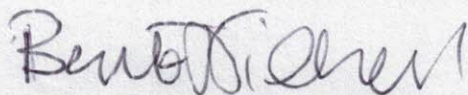
beboerne i afdelingen, ved at lade vanding i haven foregå fra opsamlingstønder, hvori regnvand fra tagrenderne opsamles. Beboeren havde en sådan indretning, der dog ikke fungerer længere, da ejendomsfunktionær, i forbindelse med en skade på røret, skulle have erstatte en sektion af nedløbsrøret, med en tilsvarende *uden* afløb til tønde.

En anden beboer beklagede, at beboerne generelt ikke sorterer deres affald godt nok, og ofte stiller for mange ukurante effekter i storskraldsområdet, og henstillede til at beboerne blev bedre til at løfte dette kollektive ansvar.

Formanden takkede afgående bestyrelsesmedlem Jes Nielsen for sin store indsats i afdelingen gennem årene - og gennemgik kort programmet for de kommende møder omkring helhedsplanen. Herefter takkede hun forsamlingen for god ro og orden, og erklærede mødet for hævet.



Thomas Borg Mogensen
Dirigent



Bente Nielsen
Formand, Afd. 20

