

København, den 9/01 2018

## REFERAT AF MØDE, AAB OG AFDELING 20

Afholdt tirsdag den 9. januar 2018 kl. 16.30, Afdelingskontoret, afd. 20.

### TIL STEDE

Fra Bestyrelsen, afd. 20:

Bente Nielsen, Johnny Christensen, Jes Nielsen, Alex Hartfelt.

Fra AAB:

Christian Høgsbro og Andreas Damm

#### 1. *Generelt forløb for afdeling 20 ift. AAB og Københavns Kommune*

Christian Høgsbro og Andreas Damm orienterede indledningsvis, at AAB, i kraft af Organisationsbestyrelsen (OB) har et særligt fokus på afdelinger – herunder afdeling 20 – hvor den daglige vedligeholdelse er meget høj, og at AAB derfor har godkendt, at afdeling 20, der er klassificeret som bevaringsværdigt byggeri, får spændt et særligt økonomisk sikkerhedsnet ud under sig, i form af økonomisk støtte – også i lyset af, at afdelingen har en uforholdsmæssig høj husleje, sammenlignet med andre afdelinger.

I lyset af den nævnte status som bevaringsværdig har AAB afholdt møder med Københavns Kommune, der principielt er af den opfattelse, at bygningerne i afdelingen bør føres tilbage til deres oprindelige tilstand, og at afdelingen har misligholdt sine forpligtelser på en række punkter, gennem at tillade tilbygninger og løbende ændringer, der ikke er i harmoni med bygningernes oprindelige natur. Herunder er der fra kommunens side bekymring for bl.a. brandsikkerhed omkring affaldshåndtering, etageadskillelse og brandsmitte, etageudvidelser samt ulovlig beboelse på 2. sal. Afdeling 20 har tidligere dokumenteret disse forhold overfor AAB og at mange af de forhold Kommunen kritiserer, historisk set er blevet indført med Kommunens godkendelse.

AAB og Københavns Kommune er blevet enige om, at gennemgå afdeling 20 mhp. at afklare hvor der evt. skal reetableres, og ”bevare de kvaliteter byggeriet rummer” som det hedder.

Christian Høgsbro foreslog af foreningen AAB, gennem OB, hyrer en ekstern rådgiver, der skal gennemgå afdelingen og identificere, de kritikpunkter Kommunen har til de ændringer der er foretaget i afdelingen gennem tiden. Udgifterne til dette arbejde bør ifølge Christian afholdes af AAB, da det hidrører foreningens bygningsmasse.

Resultatet vil være, at AAB således skal dokumentere de ændringer der er foretaget, og at disse er forsvarlige. Afdeling 20s bestyrelse er som sådan indstillet på, i nogen grad, at føre dele af byggeriet tilbage, men dog inden for rimelighedens grænser – hvilket ikke indebærer samtlige af de forhold Kommunen har påtalt.

Hertil fremlagde Christian Høgsbro en mere langsigtet vision for afdelingen, gennem en decideret helhedsplan med Landsbyggefonden (LBF), der sigter mod at fremtidssikre bebyggelsen. Der er indmeldt en sag, og LBF har også foretaget en indledende inspektioner. På mere kort sigt, vil AAB arbejde for at kunne anvende den såkaldte trækingsret svarende til en dækning på 2/3 af de samlede udgifter, i bestræbelserne på at få etableret en

økonomisk ansvarlig plan for afdelingen.

Andreas Damm berettede, at HOFOR har givet tilsagn om at inkludere renovation samt indføring af vand fra front, i det forestående LAR projektet, der således kommer til at samtænke en lang række forhold i afdeling 20, med de mere generelle LAR-forbedringer. Han foreslog endvidere, at AAB sætter en tidsplan op i samarbejde med afdeling 20, således at der er noget af melde ud til afdelingens medlemmer, på et kommende ekstraordinært beboermøde, der ellers har været udskudt noget fra afdelingen, da der ikke rigtig var noget konkret nyt at orientere beboerne om.

## 2. *Ledelse af projekt og kvalitetskontrol*

AAB var lydhøre overfor afdelingens ønske om, og behov for, grundig dokumentation og kontrol med projekter udført i afdeling 20. På afdelingsmøde i 2017, blev et beboerforslag omhandlende en lang række krav til et fremtidigt kloakprojekt vedtaget (i tilpasset form) med stor opbakning blandt medlemmerne – ikke mindst på baggrund tidligere dårlige erfaringer med større anlægsprojekter.

Andreas Damm fremlagde forslag om at nedsætte et byggeudvalg hurtigst muligt, med udvalgte medlemmer af bestyrelsen (der har mulighed for at deltage i de kommende møder i dagtimerne) – sammen med Mette Larsen fra AAB, HOFOR og andre interessenter. Bestyrelsen i afdeling 20 ønsker hertil at stille med følgende medlemmer:

Johnny Christensen og Jes Nielsen.

## 3. *Tilladelse fra Kommunen omkring etablering af skur*

En ansøgning om at etablere et skur i afdeling 20, med udgangspunkt i originale tegninger fra afdelingens første tid, er pt. sat i bero hos Københavns Kommune, på baggrund af kommunens (i punkt 1 nævnte) kritik af afdelingen.

Christian Høgsbro mente det oplagt, at dette forhold inkluderes i den udredning, der skal fortages af en ekstern rådgiver, hurtigst muligt.

Christian Høgsbro manede herudover generelt til besindelse ift. den midlertidige manglende anvendelse af dv-planen, der er en konsekvens af den uafklarede situation med kommunen – da bestyrelsen var bekymrede for omkostningerne ved at have for mange midlertidige løsninger (container, toiletvogn etc.).

## 4. *Skærpede krav ved arbejder i bestyrelsesmedlemmernes boliger*

Bestyrelsen spurgte ind til fortolkningen af nye krav til arbejde i lejemål beboet af bestyrelsesmedlemmer.

Meldingen var, at det grundlæggende er habilitetskravet der skal være opfyldt. Der skal således ikke ansøges til AAB ved pludseligt opståede skader etc. Ved en eventuel diskussion af sådanne, fremtidige opgaver på bestyrelsesmøder, skal det endvidere fremgå af referatet, at det pågældende medlem er trådt udenfor, ved drøftelsen af dét forhold der evt. skal godkendes, så som renovering af køkken mm.

## 5. *Nedbringelse af udgifter*

Herefter fulgte en diskussion af hvilke tiltag og muligheder, der kunne nedbringe de, i forningssammenhæng ganske høje, omkostninger i afdeling 20.

Ift. afgift på returvarme, ville HOFOR ifølge Andreas Damm gerne gennemgå og evt. regulere varmecentraler mhp. at få nedbragt den afgift for overskudsvarme.

Der kan opsættes individuelle vandmålere for de enkelte boliger. Dette præsenterer umiddelbart afdelingen for nogle praktiske udfordringer, ift. hvordan vandet i dag indføres i boligerne.

Kollektiv råderet på f.eks. køkkener – kan i stedet tages delvist over dv-planen, såfremt at kriterierne for at få nyt køkken er grundigt beskrevet.

## 6. *Resumé*

- AAB og Københavns Kommune er blevet enige om, at gennemgå afdeling 20 ud fra en liste af kritikpunkter kommunen har ift. bygningerne og afdelingens bevaringsværdige status.
- Der hyres en ekstern rådgiver gennem Organisationsbestyrelsen, der skal imødekomme kommunens kritikpunkter i samarbejde med afdeling 20, der har dokumentation for, at de fleste af de løbende ændringer i afdelingen er sket i overensstemmelse med kommunen.
- Andreas Damm vil tage initiativ til nedsættelse af et byggeudvalg. Afdeling 20 stiller med følgende medlemmer fra bestyrelsen: Johnny Christensen og Jes Nielsen.
- Den langsigtede målsætning for afdeling 20 er, at der udarbejdes en decideret helhedsplan for afdelingen.
- Afdeling 20 har behov for, at AAB udmelder en dato, for hvornår der kan afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne kan orienteres mere konkret om det forestående projekt.