

København, den 4/10 2016

## REFERAT AF ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Afholdt torsdag den 22. september 2016 kl. 19.00, Kulturhuset Pilegården

### TIL STEDE

Beboere fra 39 husstande, i alt 78 stemmer.

Fra AAB: Hanne Dahlerup, Mette Larsen, Peter Ditmer Jensen

### DAGSORDEN

- 1) *Dirigent*

Hanne Dahlerup fra OB blev valgt som dirigent og bekræftede, at forsamlingen var lovligt indkaldt. Hun gjorde desuden opmærksom på, at mødet blev registreret på bånd ligesom hun opremsede gældende betingelser for at deltage i debat og afstemning, hvorefter dagsorden for mødet blev gennemgået. Thomas Borg Mogensen (Tjørnevengen 28) gjorde opmærksom på, at valg til repræsentantskab burde indgå i dagsordenen, hvorefter Hanne Dahlerup tilføjede dette, under et nyt punkt; 11.
- 2) *Stemmeudvalg*

Et stemmeudvalg blev nedsat med følgende medlemmer: Per Kaimer (Bavnevangen 29) og Danni Nielsen (Bavnevangen 31)
- 3) *Vedtagelse af ny forretningsorden for afdeling 20*

Hanne Dahlerup opremsede ændringer i forretningsordenen, med følgende resultater og diskussioner:

  - 3.1 *Årsregnskabet skal ikke godkendes af afdelingsmødet.* Ændringen blev godkendt, da alternativet; at beboerne skal godkende regnskabet, ikke tidligere har været praksis i afdeling 20.
  - 3.2 *Repræsentantskabsmedlemmer vælges af afdelingsbestyrelsen.* Thomas Borg Mogensen (Tjørnevengen 28) indvendte, at beboerdemokratiet ville blive styrket, ved at afdelingens medlemmer blev valgt direkte af beboerne til repræsentantskabet. Formand Bente Nielsen (Egevangen 12) gengav tankerne omkring at ændre reglen; at kræfterne og energien var bedre målrettet, om de til bestyrelsen valgte personer selv kunne vælge hvilke poster de ønskede at bestride, således at dem der måtte have forudsætninger, ønske og mulighed for at deltage i dette arbejde, selv kunne vælge at deltage i dette. Resultatet af afstemningen blev et nej til ændringen, hvorfor repræsentantskabsmedlemmer således fortsat vælges på beboermødet.
  - 3.3 *Bestyrelsesmedlemmer vælges særskilt.* Ændringen blev godkendt.
  - 3.4 *Bestyrelsen udpeger selv kasserer.* Thomas Borg Mogensen (Tjørnevengen 28) gentog sit tidligere argument omkring at beboerdemokratiet ville blive styrket, ved at beboerne selv vælger kasserer direkte. Resultatet af afstemningen blev et nej til ændringen, hvorfor kasserer skal fortsat vælges på beboermødet.
  - 3.5 *Bestyrelsen udpeger selv formand.* Resultatet af afstemningen blev et nej til ændringen, hvorfor formandsposten fortsat skal udpeges af beboermødet.
  - 3.6 *Bestyrelsen udpeger selv formand og kassere.* Afstemningen udgik som følge af de tidligere afstemninger.

4) *Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde*

Formanden berettede, at bestyrelsen efter dennes valg i 2015, havde være noget hæmmet af gældende retningslinjer omkring overgangen, herunder kravet om, at et skifte fra parlamentarisk- til administrativ bestyrelse kun kunne ske i forbindelse med et nyt regnskabsår. I den periode hvor afdelingen de facto har været under administration fra AAB, har der desuden været foretaget beslutninger og igangsat arbejde, det efterfølgende har været tidskævende at få undersøgt og fulgt ordenligt op på. Formanden berettede endvidere, at formålet med at oprette en administrativ bestyrelse i sin tid, var øget indflydelse på hvorledes afdelingens budget blev forvaltet, herunder mulighed for at indhente bedre tilbud – hvilket afdelingen, ifølge formanden, var bedre tjent med, ikke mindst i lyset af, at afdeling 20 ikke nødvendigvis råder over alle de midler bestyrelsen, eller AAB, kunne ønske sig.

Blandt igangsatte arbejder nævnte formanden *oprensning af tagrender i etageejendomme* (der flere gange har vist sig at resultere i våde facader med medfølgende skader såfremt disse stopper til), *nye el-installationer, reparationer på sokler og kælderskakter, opretning af fliser og renovering af tørrepladser*, renovation af hoveddøre samt *TV-inspektion og faldmåling af dele af kloaknettet*, især i Bavnevangen. Udbedring af disse er konstateret ordenligt udført ved efterfølgende TV-inspektion. For at udligne forskelle mellem etageejendomme og de øvrige huse er der desuden opsat sokler til vaskemaskiner her. Flere ejendomme har fået udskiftet defekte grundvandspumper – bestyrelsen har fra producenten fået indkøbt et lager af disse enheder, der udskiftes løbende efter behov. Omtrentligt 1/3 af husstande i afdelingen har fået renoveret eller udskiftet sanitet i det forløbne år. Et andet fokuspunkt er en *forbedring af varmemester Kent Pedersens arbejdsforhold og arbejdsmiljø*. I forhold til andre afdelinger i AAB har afdeling 20 ganske lidt materiel i form af værktøj og maskiner, ikke mindst i forhold til snerydning og vedligeholdelse af afdelingens mange grønne områder. Derfor har bestyrelsen fundet det nødvendigt, at investere i en traktor, der leveres i omkring årets udgang, netop i forbindelse med den mulige snerydning.

Herudover meldte formanden, at bestyrelsen i den sidste tid har været involveret i flere *nabostridigheder* siden sin indtræden, hvoraf flere af disse har drejet sig om hvorledes den enkelte beboer passer sit haveområde. Juridisk afdeling i AAB har indskærpet af reglementet omkring vedligeholdelsen, hvorfor forslaget om en *ny haveorden* også var til afstemning, under punkt 8.b.

Formanden berettede, at bestyrelsen fortsætter den tidligere bestyrelses arbejde med, gennem en helhedsplan eller minihelhedsplan, at sikre at *kloakkerne* er i god stand, og ikke mindst at arbejde for, at afdelingen kan få det maksimale tilskud til dette arbejde. Formanden refererede fra møder med andre afdelinger, der har været involveret i lignende processer, hvorfra erfaringerne var meget positive. Tidshorizonten for dette arbejde er dog ganske lang; en eventuel godkendelse fra Landsbyggefonden forventes om 2 år.

Formanden bemærkede også, at bestyrelsen generelt har et ønske om at blive bedre til at informere beboerne ift. planer og arbejder, men at der ikke har været den fornødne tid til dette, hvorfor bestyrelsen har prioriteret selve udførelsen.

Under diskussionen af dette punkt, kommenterede Puk Hansen (Pilevangen 6) beretningen med, at hun ikke oplevede at arbejdet blev udført specielt hurtigt, eller at hendes tagrende var blevet rensat. Kim Davidsen (Pilevangen 8) havde et spørgsmål til TV inspektionen, der gik på hvorvidt eventuelle brud på ledninger etc. blev registreret fornuftigt, samt om der var et klart billede af hvor mange sektioner, der evt. stadig ikke var bragt i orden. Kim nævnte den høje pris på inspektionsarbejdet, og mente at havde referencer til hvor dette kunne gøres billigere.

Formanden berettede at alle nye arbejde på kloakkerne, bliver registeret fornuftigt i en mappe, der kan forefindes på afdelingskontoret.

Bo Sørensen (Ellevangen 8) spurgte ind til en konkret situation om rotter. Formanden kunne bekræftet at der har været udført rotteinspektion i samarbejde med Københavns Kommune.

Drifts koordinator ved AAB Mette Larsen supplerede bemærkningen om registrering af arbejdet med kloakkerne, og fastholdt, at det var ganske vanskeligt at foretage en heldækkende inspektion ift. senere udbedring af skader, hvorfor man i stedet ud fra en række stikprøvekontroller har kortlagt, hvor der skal sættes ind. Mette Larsen nævnte, ift. omkostningerne, at Kim Davidsen var velkommen til at sende kontaktoplysninger på nævnte entreprenør, men at alle arbejder i den størrelsesorden kloakarbejder ofte løber op i, altid sker i overensstemmelse med gældende udbudsregler.

Thomas Borg Mogensen (Tjørnevangelen 28) kritiserede herefter, at bestyrelsen havde rettet henvendelse til enkelte beboere omkring manglende overholdelse af haveordenen, da han ikke mente at bestyrelsen dermed overholdt de regler, der er defineret i den eksisterende reglement, herunder ordlyden at visse forhold "bør" – og ikke "skal" – være af en bestemt art.

Formanden svarede, at under afdelingens parlamentariske periode, havde AABs juridiske afdeling i flere tilfælde selv håndholdt afdelingens haveorden på samme måde som bestyrelsen havde gjort i forbindelse med den nævnte skrivelse, og altså også konkret har vurderet i flere sager om beboerskænderier, at når der står "bør", så er det udtryk for en standart der reelt "skal" overholdes. At juridisk afdeling senere har vurderet, at ordlyden i haveordenen var for upræcis til at kunne være forpligtende for den enkelte beboer, var årsagen til det nye forslag, der var til afstemning.

Elsebeth Thorlak (Tjørnevangelen 28) var utilfreds med tonen i den skrivelse nogle af beboere har modtaget. Hun mente, at hvis man i efterfølgende skrivelse brugte et mindre kommanderende sprog, ville det være hendes vurdering, at beboerne ville være mere positivt stemt overfor det arbejde der evt. skal udføres.

Puk Hansen (Pilevangelen 6) mente, at skrivelsen burde tilbagekaldes på baggrund af AABs juridiske afdelings sidste svar på en beboerklage over skrivelsen. Formanden svarede igen, at juridisk afdeling havde forvaltet reglerne vilkårligt, og altså selv i visse tilfælde har tolket reglerne på samme måde. Formanden nævnte i øvrigt, at det er et øget juridisk fokus på, at det er klare regler for overdragelse af lejemål, herunder hvordan haverne skal holdes.

Kim Richardt (Egevangelen 24) ytrede også, at bestyrelsen havde faret for voldsomt frem i forhold til henvendelsen. Formanden beklagede at tonen muligvis havde været for skarp, men fastholdt, at når enkelte beboere fra AABs hånd, har fået at vide, at de skal rydde træer og buskads, så er de en praksis samtlige beboere skal efterleve, deraf skrivelsen. Bestyrelsen vil dog ved lignende henvendelser bestræbe sig på, at afsætte tid til at formulere sig på en mere hensynsfuld måde.

Beretningen blev herefter godkendt.

#### 5) *Beretning fra Husdyrudvalget*

Pernille Hendriksen (Pilevangelen 10) berettede bl.a. om den tidligere praksis med at opkræve gebyr for registrering af husdyr – en praksis der efterfølgende er blevet vurderet til at være i strid med reglerne. Hun fortalte, at AAB nu administrerer de tidligere indbetalte beløb, samt har en liste over hvilke beboerne der har betalt dette. Gebyret bliver tilbagebetalt til de pågældende over huslejen, senest 1/11-2016

Beretningen blev herefter godkendt.

- 6) *Fremlæggelse af regnskab til orientering*, ved repræsentant for AAB  
Peter Ditmer Jensen regnskabschef ved AAB, fremlagde 2015 regnskabet for afdelingens beboere. Især udgiften til forsikringer er faldet, til gængæld er der brugt flere penge på ikke-planlagt vedligeholdelse. Dog kan det generelle overskud på 209.206 i særdeleshed tilskrives lavere forbrug i afdelingen. Punktet blev herefter taget til orientering.
- 7) *Orientering om LAR-projektet*, ved Pernille Køj Veng  
LAR projektet (Lokal Afledning af Regnvand) sigter mod at sørge for, at afdelingens overskydende regnvand ledes væk på forsvarlig vis – og afvikles i samarbejde med HOFOR, AAB, afdeling 20 og Københavns Kommune. Der er forventet svar på ansøgning om medfinansiering med HOFOR, ultimo 2016 – det konkrete projekt skal dog godkendes af afdelingens medlemmer, inden det eventuelt bliver ført ud i livet. Et vigtigt sigte med projektet er, at sørge for at Københavns Kommunes planer om at aflede et større område af kommunens overskydende regnvand og deponere dette i Louisehullet, ikke kommer til at påvirke området umiddelbart omkring parken (herunder afdeling 20) negativt. Pernille Køj Veng indskærpede, at det konkrete projekt, når dette foreligger, ikke vil blive trukket ned over hovedet på beboerne, men at disse bliver inddraget og hørt.  
Herudover nævnte Pernille Køj Veng, at et godt udgangspunkt for at komme videre med LAR-projektet, er, at de brud og skader der pt. eksisterer på afdelingens kloaknet, bliver udbedret.  
Punktet blev, efter en kort diskussion omkring hvilke perspektiver det kunne rumme på sigt, taget til orientering.
- 8) *Behandling af indkomne forslag*  
*8.a – Kloakprojekt*  
Mette Larsen fremlagde anlægsbudgettet for udbedring af de værste skader (klasse 3 og 4 skader) på kloaknettet i afdelingen – svarende til en anslået 1/8-del af hele strækningen – og indskærpede, at der fortsat vil være en udgift forbundet med løbende at vedligeholde kloaker. Finansieringen af dette projekt sker i vid udstrækning gennem nyligt udløbne lån, hvorfor projektet i sig selv ikke vil resultere i en huslejestigning.  
Formanden supplerede, med oplysningen om, at bestyrelsen har tænkt sig at hyre en ekstern tilsynsførende med projektet – for at undgå en lignende situation, som ved det tidligere kloakprojekt, hvor AAB var tilsynsførende på et projekt, der ikke blev udført hensigtsmæssigt.  
Thomas Borg Mogensen (Tjørnevengen 28) spurgte ind til hvorvidt budgettet var med eller uden moms, samt forholdet mellem den eksterne vs. den AAB-centrale supervision, rent beløbsmæssigt.  
Mette Larsen svarede, at den estimerede pris var med moms, men ville dobbelttjekke dette.  
Kim Davidsen (Pilevengen 8) fremlagde et mere detaljeret overslag på et tænkt projekt af lignende, estimeret, omfang, der beløb sig på en del mindre end det forslåede anlægsbudget, og spurgte derfor til hvorfor beregningen var så meget højere end hans egen beregning, og om de almindelige regler for udbud var overholdt i det forslåede budget.  
Dette bekræftede Mette Larsen, der gentog at Kim gerne måtte sende kontaktinformationer på den entreprenør der lå til grund for hans, lavere, overslag.  
Anlægsbudgettet blev herefter vedtaget.

*8.b – Vedligeholdelsesreglement for afdelingens grønne arealer og pladser*

Formanden motiverede kort den nye haveorden; at der var behov for klare linjer ved beboertvists, at det er nødvendigt at ekspliciterer *hvem* der har ansvaret for tilgængelighed ved

eventuelle arbejder på lejemålet, at nye beboeren kan komme til at overtage haver, der reelt skal have besøg af et rydningsfirma for at leve op til den almindelige standart, og at manglen på eksplicite regler – hvor det ikke tydeligt fremgår *hvad* der er den enkelte beboers *forpligtelse* – vil betyde at omkostningerne i mange situationer tilfalder afdelingens medlemmer i fælleskab.

Under diskussionen af dette punkt indvendte Thomas Borg Mogensen (Tjørnevangelen 28), at man ikke kunne behandle haveordenen, uden at have det øvrige vedligeholdelsesreglement uddelt. Dirigenten vurderede dog, at eftersom der i vedligeholdelsesreglementet i store træk alene stod anført, at haveorden var gældende på dette område, kunne man godt behandle det på afdelingsmødet uden at dette var omdelt.

Birthe Terp (Egevangen 19) indvendte, at det foreslåede reglement var for detaljeret ift. invasive arter og ukrudt og fremlagde holdningen, at flere aspekter i reglementet ikke nødvendigvis behøvede at være deciderede regler, men sandsynligvis kunne ordnes ved en rettidig varsling og information f.eks. ift. vedligeholdelsesarbejder.

Formanden svarede på dette, at det var intentionen at kunne sikre den enkelte beboer, hvorfor reglementet var blevet så relativt detaljeret som det var, samt at stringensen var en forudsætning for at AAB ville godkende det som juridisk bindende.

Puk Hansen (Pilevangen 6) spurgte ind til betydningen af, at hækhøjde skulle være "målt fra vejens niveau" samt omkring den foreslåede hældning på eventuel flisebelægning.

Kim Davidsen (Pilevangen 8) ytrede, at det fortsat skulle fremgå, at det var bestyrelsen der altid skulle tage stilling til når en beboer ønsker at anlægge fliser, hvilket han mente ikke længere fremgik. Kim udtrykte desuden utilfredshed med at bestyrelsen uden varsel havde fældet træet i gården ved Pilevangen.

Ulla Kenborg (Pilevangen 12) ytrede, at en strengere haveorden vil være til nye beboeres fordel og nævnte som eksempel, at fældningen af det store Abetræ i Pilevangen, generelt blev anset for en positiv forbedring for beboerne i umiddelbar nærhed af træet.

Jesper Nielsen (Tjørnevangelen 8) refererede en sag, hvor han ville have haft glæde af at en strengere haveorden, men indvendte, at det træ han selv havde haft stående tættere end 2 meter på facaden, ikke havde haft nogen negativ indflydelse på murværket.

Jytte Rantje (Tjørnevangelen 14) spurgte ind til hendes konkrete udformning af haven, samt en sidebemærkning om dagsrenovationen, der dog ikke var direkte henvendt til det behandlede punkt.

Johanne Christiansen (Tjørnevangelen 26) spurgte, på linje med Kim Davidsen (Pilevangen 8) om, det stadig var bestyrelsen der skulle vurdere nye ændringer.

Thomas Borg Mogensen (Tjørnevangelen 28) fremførte synspunktet, at der burde nedsættes et udvalg, således at den eksakte haveorden kunne blive yderligere gennemarbejdet.

Bestyrelsen bakkede op om denne fremgangsmåde, og formanden foreslog yderligere, at udvalget eventuelt kunne rumme én repræsentant for hver af vangene, således at flere forskellige scenarier kunne inddrages, afdelingens relativt store variation taget i betragtning.

Konklusionen på punktet blev, at der nedsættes et udvalg med målsætningen om at få etableret en gældende haveorden. Indtil en sådant foreligger, og kan sættes til afstemning blandt afdelingens medlemmer, er den gamle haveorden af 2011 gældende.

På mødet modtog bestyrelsen begæring om at indtræde i dette udvalg fra følgende personer:

Birthe Terp (Egevangen 19)  
Elsebeth Thorlak (Tjørnevangelen 28)  
Jesper Nielsen (Tjørnevangelen 8)  
Ulla Kenborg (Pilevangelen 12)

Bestyrelsen tager initiativ til, at udvalget startes op, og udarbejder i samarbejde med AABs juridiske afdeling, et kommissorium med en række eksplicite dilemmaer haveordenen skal håndtere, typisk omkring individ vs. fælleskab, således at udvalget har et udgangspunkt for sit arbejde.

- 9) *Godkendelse af afdelingens driftsbudget*, ved kasserer Bente Nielsen  
Kasserer fremlagde budgettet for 2017, der rummede en huslejstigning på 3%. Udover den almindelige prisudvikling, skyldes stigningen bl.a. ønsket om at indkøbe supplerende materiel til varmemesteren samt supplere denne med en voksenlærling eller lignende, som kan løfte nogle af de mere praktiske opgaver i afdelingen.

Torben Nielsen (Tjørnvangelen 30) mente ikke, at der var behov for yderligere hænder i afdelingen, og udtrykte skepsis om hvorvidt en sådan medarbejder ville være en gevinst for afdeling 20. Formanden fastslog, at en eventuel ny medarbejder var tiltænkt at skulle gå til hånd, og derved frigive tid, som varmemesteren kan anvende på de mange opgaver der falder under ham.

Formanden fremlagde hertil DV-planen for 2016-2017, herunder bestyrelsens ønske om at kunne kontere de relevante udgifter under meningsfulde poster på DV-planen, og dermed friholde dem fra den fortløbende vedligeholdelse.

Budget blev herefter godkendt af forsamlingen uden afstemning.

- 10) *Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer*  
*10.a – Afdelingskasserer.*  
Bente Nielsen blev genvalgt.  
*10.b – Bestyrelsesmedlemmer.*  
Jane Kaimer, (for 2 år) Genvalgt.  
Jes Nielsen, (for 1 år) Genvalgt.  
Alex Hartfelt, (for 2 år) Genvalgt.  
Johnny Christensen, (for 1 år) Genvalgt.  
Kim Davidsen (pilevangelen 8) blev valgt til suppleant.

- 11) *Valg til repræsentantskab*  
Alex Hartfelt og Bente Nielsen blev i 2015 valgt for 2 år, hvorfor der ikke blev valgt yderligere personer ind til repræsentantskabet.