

København, den 21.10.2024

REFERAT AF ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Afholdt onsdag den 25.9.2024, Utterslevsalen, Bellahøj Kirke

TIL STEDE

Beboere fra 40 husstande, i alt 80 stemmer.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og stemmeudvalg

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

Et stemmeudvalg blev nedsat, men blev dog ikke relevant ved de følgende afstemninger.

2. Fremlæggelse af beretning

Afdelingens formand, Bente Nielsen, bød velkommen, og takkede indledningsvis tidligere bestyrelsesmedlem Sussie Lysholm, der er udtrådt af bestyrelsen og her bliver erstattet af tidligere suppleant Sophie Sindahl. På lignende vis takkede formanden også ejendomsfunktionær Kent for et godt samarbejde i året der er gået.

I forhold til det løbende drift- og vedligeholdelsesarbejde i afdelingen rapporterede formanden, at der i 2024 i stigende grad er blevet åbnet op for, at de midler der afsættes på DV-planen, nu faktisk *kan* anvendes i afdelingens budget. Dette har ellers tidligere mødt modstand fra AAB's centraladministrations side, da man her mente, at store dele af disse midler i stedet burde sættes til side, for at kunne indgå i en potentiel, fremtidig Helhedsplan – hvilket løbende har været genstand for forhandling mellem AAB og afdelingsbestyrelsen.

Formanden berørte herefter maling af vinduer samt istandsættelse af skorstene, som eksempler på de arbejder der således nu er blevet mulige af igangsætte. Begge projekter er for tiden ved at blive udført i afdeling 20, og begge ser meget lovende ud, selvom maling af vinduerne, pga. økonomitekniske benspænd, er kommet lidt vel sent i gang, set i forhold til årstiden. Begge arbejder forgår indtil vejret for indeværende år umuliggør dem, og forventes afsluttede i 2025.

For vindues-projektets vedkommende er en kvalitetssikring af både have- og køkkendøre blevet inkluderet i arbejdet, hvilket naturligvis har forøget budgetsummen, men har været skønnet både nødvendigt og et godt tidspunkt at medtage disse forhold på. For renovering af skorstene er der, gennem hjælp fra beboere i afdelingen, blevet foretaget tekniske undersøgelser af pigmentet i en række gamle maleprøver, der burde sikre, at man kan ramme den samme nuance og overflade som på det resterende af huset.

I afdelingen for endnu ikke helt afklarede forhold, nævne formanden herefter den daglige renovation, og det løbende arbejde med at brandsikre haverne og de bygninger der måtte være opført gennem tiderne. For renovationens vedkommende, behandles afdelingens ansøgning om at etablere permanent skraldehåndtering på fjerde år i Københavns Kommune, hvilken besværliggøres af flere forhold; afdelingens bevaringsværdige status, arbejdet med Helhedsplan, samt nye og skærpede krav til hvordan affald skal håndteres. For brandsikringens vedkommende er haverne nu gennemgåede og registrerede; hvad der så efterfølgende skal ske med de konkrete forhold, der reelt udgør en mulig

brandrisiko, diskuteres i en løbende proces mellem afdelingsbestyrelsen og driftskordinator i AAB.

På den positive front gennemgik formanden en række af de postulater om afdelingens tilstand, der i den tidligere proces med afdelingens Helhedsplan blev introduceret i forsøget på at opnå den størst mulige støtte hos Landsbyggefonden, og som nu er entydigt afkræftet. Blandt disse, var påstanden om at byggeriet i afdeling 20 skulle lide under strukturelle problemer med sætningsskader og dårlige fundamenter.

Efterprøvninger af disse har vist, at der ikke er problemer med sætningsskader i afdeling 20, og af selve byggeriet fremstår i generelt god stand, ikke mindst for huse der er opført for 100 år siden. Det anerkendes også fra AAB's hold, at afdelingens løbende forbedringer, f.eks. ifm. opgradering af strøm ved fraflytninger, er med til at understøtte en overordnet god kvalitet, i de huse nye beboere kan flytte ind i – selvom der naturligvis fortsat er mange forhold, der kunne være bedre.

I det videre arbejde med Helhedsplanen redegjorde formanden afslutningsvis for bestyrelsens overordnede ambition; at de forbedringer af boligen der inddrages i et eventuelt projekt, er reelt meningsfulde og ikke indebærer unødvendige ændringer i rumfordelingen i boligerne – og ikke heller medfører så astronomiske stigninger i den beregnede husleje, som det sås med tidligere udkast. Blandt de indsatsområder som bestyrelsen selv tidligere har identificeret, kan findes ventilation og indeklima, hvilket er blevet yderligere aktualiseret ifm. en nylig afsluttet stikprøvekontrol af afdelingens radon-niveau. Denne bemærkede, at der var udvalgte af afdelingens boliger, der havde målt niveauer af radon over det i Danmark anvendte referenceniveau på 100 becquerel pr. kubikmeter – og mens det er bestyrelsens vurdering, at dette ikke bør give nogen beboere i afdelingen 20 grund til bekymringer – så er det målinger, som afdelingen er pålagt at forsøge at nedbringe.

Som et pilotprojekt i 2 udvalgte boliger, vil afdeling 20 derfor indledningsvis forsøge sig med test af et anlæg fra firmaet *AIRbyNATURE*, der pt opfattes som den mindst indgribende måde at forbedre indeklimaet på. Anlæggets evne til at nedbringe radon-niveauet vil herefter blive evalueret, mhp. beslutningen om hvorvidt denne løsning skal indgå i det videre arbejde med Helhedsplanen.

Der fulgte herefter en længere debat – hvilken, udover de af formanden berørte emner, dækkede: Omlægning af trafik på Bavnevangen, der af mange regnes for at være både kaotisk og omfattende, behandling af gulve, kritik af den B-ordning afdelingsmøde stemte for i 2023, forslag om at anvende eksisterende skorstene i ventilationsforbedringer, samt en tidligere afholdt workshop om beboerinddragelse, varetaget af de daværende rådgivere ifm Helhedsplan.

Afstemning om beretningen blev herefter afholdt og godkendt uden stemmer imod.

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

Kassereren præsenterede et overskud på ca. 400.000 på regnskabet for 2023, der overvejende kan tilskrives renteindtægter. Under posteringen for 'øvrige indtægter' fremgik i omegnen 1.3 mio., der af kassereren blev forklaret som midler, der af AAB har været placeret på en mellemregningskonto, og som nu er blevet frigjort til henlæggelse på DV-planen, under det almindelige driftsbudget. Personaleomkostninger var budgetteret til omkring 1 mio., men da den supplerende gårdmand, som der er ønske om at ansætte, endnu ikke er ansat, er der her brugt mindre. Posten for beboeraktiviteter er overskredet en smule ifm. fejringen af byggeriets 100-års jubilæum, men ellers er der generelt blevet brugt færre penge end budgetteret, og primært af den årsag, at der har været arbejder, der har været vanskelige at sætte i gang.

4. **Godkendelse af afdelingen budget for det kommende år, samt anvendelse af overskud**

Kassereren gennemgik budgettet for 2025 og bemærkede, at det medfølger en huslejeændring på 0% hvis det godkendes.

Et overskud er opstået i afdelingens regnskaber, som et resultat af, at der er blevet afsat midler til en Helhedsplan, som ikke er blevet anvendt. I overensstemmelse med reglerne omkring overskudsdisponering, fremlagde kassereren et forslag om at afvikle dette, der lyder på 1.232.293 kr., over en periode på 3 år.

Afstemning om budgettet fulgte efter få opklarende spørgsmål til udvalgte poster, hvorved budgettet – heriblandt overskudsdisponeringen – blev vedtaget.

5. **Behandling af indkomne forslag**

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

5.a)

Afdelingsbestyrelsens forslag om afvikling af fælles storskraldsordning

Formanden kvalificerede forslaget – der er blevet til på baggrund af, at kommunen i år ophører med at ville tilbyde deres tidligere container-ordning – ved at anerkende containerafhentningens popularitet hos mange beboere, især blandt dem, der måtte have svært ved selv at komme af med tunge ting, og f.eks. ikke selv let kan køre til genbrugspladsen. Der blev dog også opridset en del problemer med den gamle ordning, heriblandt længerevarende opmagasinering af skrald i afdelingen, dens utilsigtede anvendelse af ikke-beboere fra området, samt den oplevelse at mange beboere ofte blev mødt af en allerede fuld container, når de kom hjem fra arbejde.

Formanden mente også, at tiden generelt var løbet fra usorteret affald, som man ønsker at smide ud på en nem måde. Affaldet bude, ifølge formanden, i stedet sorteres, og kommunens genbrugsstationer i den forbindelse anvendes. Hun nævnte endvidere Afdeling 16's dårlige erfaringer, med at forsøge at holde fast i en kollektivistisk tilgang til storskrald, et forsøg der resulterede i at afdelingen havde skrald stående ude i mange dage, og nu helt er droppet.

Dette punkt foranledigede en del debat, og mange udtrykte nogen ærgrelse over at muligheden for at komme af med større effekter tæt på egen bolig således bliver gjort mere besværlig, samt at de tænkte problemer, med ophobning og anvendelse af ikke-beboere, ikke nødvendigvis ville gøre sig gældende for afdeling 20, såfremt man i stedet ville etablere en ny ordning med samme serviceniveau.

Andre foreslog i stedet, at anvende de ydelser som de fleste f.eks. hårde hvidevarer- og møbel-leverandører tilbyder, nemlig at tage den gamle vaskemaskine eller sofa med igen ved køb, eller at anvende facebookgruppen "*Den Engelske Haveby (kun beboere)*" som platform for at koordinere kørsel af effekter beboerne imellem.

Afstemning:

Forslaget blev vedtaget med overvejende flertal, uden behov for fintælling ved stemmeudvalg.

5.b)

Pia og Ole Heilmanns forslag om genetablering af fælles storskraldsordning

Forslagsstiller uddybede i debatten af dette samt det foregående punkt, fordelene ved at have en kollektiv storskraldsordning, og bibeholdt at de udfordringer der måtte være omkring en sådan, ikke burde være uoverskuelige at håndtere.

Afstemning: Forslaget blev nedstemt.

5.c)

Pia og Ole Heilmanns forslag om gennemkørselsforbud på Bavnevungen

Forslaget blev introduceret ved en redegørelse af, hvor voldsom trafikken efter beboerens mening var blevet ned ad Bavnevungen, og at bestyrelsen derfor skulle arbejde for at et decideret gennemkørselsforbud på vejen.

En længere debat, omkring de realistisk/praktiske aspekter af dette ønske fulgte, hvorved mange udtrykte den samme oplevelse som forslagsstiller; at trafikken på denne vej er blevet mere hektisk og problematisk. Denne diskussion inddrog både kommunens overordnede trafik-koordinering, data-dreven tilpasning af Google Maps ruteanvisninger, tvivl om hvorvidt et rent skilte-baseret forbud ville blive respekteret, og muligheden for at introducere deciderede *parkeringsstilladelser* i afdeling 20 – sidstnævnte ville dog forudsætte et rettidigt stillet forslag for at kunne blive taget i betragtning.

Formanden stillede som muligt ændringsforslag, at der – i modsætningen til at bestyrelsen går til direkte til kommunen med kravet om at ændre en bestemt vejs færdselsbetingelser – nedsattes et *trafikudvalg*, der kunne arbejde for at undersøge og begrænse de gener som den øgede trafik gennem Bavnevungen, og området omkring denne, giver afdelingens beboere.

Forslagsstiller accepterede ændringsforslaget, hvorfor det oprindelige forslag bortfaldt. Et kommissorium udarbejdes og overbringes interesserede deltagere i udvalget.

5.d)

Kathe Adamsen, Sonja Jensen & Mia Petersens forslag om at måtte drive nyttehaven på stien som en form for fælleseje eller forening

Pilevungen 28, valgte på mødet at trække forslaget i sin oprindelige form, og ville i stedet vende tilbage til afdelingsmødet, med et ændret forslag om at etablere et decideret *havelav*, der kan varetage anvendelsen af nyttehaven.

5.e)

Afdelingsbestyrelsens forslag til revision af vedligeholdelsesreglementet

Rettelserne, der var angivet som en konsekvens af at afdelingen er overgået til en B-ordning, og at de forskellige arbejder derfor tilfalder andre ansvarlige personer eller organisationer end tidligere, blev vedtaget uden stemmer imod.

6. Valg af afdelingsbestyrelse

- 1) John Jonassen Knudsen, blev genvalgt som kasserer for 2 år.
- 2) Sophie Kaae Sindahl, blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.
- 3) Dorthe Jonassen Knudsen og Thomas Borg Mogensen, blev valgt som suppleanter for 1 år.
- 4) Repræsentantskabet Formand Bente Nielsen blev valgt suppleant Alex Hartfelt og Kasser John Knudsen blev valgt suppleant Sophie Kaae Sindahl

7. Eventuelt

Under dette punkt nævnte en beboer at de var generet af, at enkelte andre beboere tilsyneladende lader deres hunde besørge i området omkring den vestlige side af Egevangen – og opfordrede derfor til, at alle hundeejere er med til at rydde op efter deres dyr, og således holde afdelingen fri for hundelorte. En anden beboer var i den forbindelse overrasket over at høre om Husdyrudvalgets nedlæggelse i 2020, da det, dengang man for mange år siden stemte om hvorvidt afdelingen 20 overhovedet ville tillade kæledyr, var et vægtigt argument for at godkende forslaget, at der blev nedsat et udvalg, der netop skulle adressere denne typer gener. Opfordringen om at tage vare på afdelingen, og rydde op efter sin hund, skal derfor gentages her, i håbet om at især de beboere der i sin tid var skeptiske overfor husdyr, kan opleve at det kan forvaltes forsvarligt.

Afslutningsvis takkede formanden dirigenten og de fremmødte for et godt møde, der blev erklæret for afsluttet kl. 21.47.

Godkendt den 22.10 2024

Dirigent Thomas Borg Mogensen

Formand Bente Nielsen

Thomas Borg Mogensen
Dirigent

Bente Nielsen
Formand, Afd. 20