

Referat af beboerindkaldt møde i afd. 18 vedr. forslag til Helhedsplan.

/2026.10.18, ref. Maria J. Nielsen.

Mødet var indkaldt af en beboergruppe, som ønskede at give beboerne mulighed for at stille opklarende spørgsmål og diskutere beslutningsgrundlaget for forslaget til Helhedsplan for renovering, vedligehold og fremtidssikring af afd. 18.

Forslaget skal behandles på det ekstraordinære afdelingsmøde torsdag den 29.10. kl. 19, Marskensgade 7, 4. sal.

Der deltog i omegnen af 35-40 beboere. Bestyrelsen var inviteret, og Troels og Ina deltog. Pia blev valgt som mødeleder, Maria som referent. Referatet er primært et beslutningsreferat med listning af spørgsmål, som sendes til Christian Bustrup (projektleder fra AAB) og bestyrelsen, der videresender til alle beboere. Det blev besluttet at slutte mødet cirka kl. 16.

Troels indledte mødet med at sige tak for initiativet og bad beboerne om fortælle, hvordan de havde oplevet det første orienteringsmøde den 6.10. Tilbagemeldingerne vil bestyrelsen bruge som inspiration til eventuel justering af mødeformen på næste orienteringsmøde torsdag den 22.10. kl. 19 til ca. 21, også i Marskensgade.

Flere beboere kom med indlæg, her er en kort opsamling:

- Idéen om intro i plenum, cafébords-snak og opsamling i plenum var god. Den form tager højde for at lave fælles info uden for mange afbrydelser; efterfulgt af mulighed for at stille mere specifikke spørgsmål ift. egen boligsituation ved cafébordene, hvor man ikke behøver at tale foran en hel forsamling; for til sidst at give mulighed for en plenumopsamling, som alle kan høre og deltage i.
- Mange oplevede,
 - at det indledende oplæg i plenum var godt
 - at det ville have været godt med en klar udmelding om bagkant for hver del i mødet samt mødets afslutning.
 - at tidsstyringen ved cafébordene var utilstrækkelig
 - at der skulle have været afsat mere tid til opsamling i plenum (mindre tid ved cafébordene)
 - at det var en udfordring at høre, hvad der blev sagt i plenum og ved cafébordene -> forslag om at medbringe mikrofon ved kommende møder
 - at den efterfølgende skriftlige opsamling på spørgsmål er hjælpsom
 - at bestyrelsens input på mødet manglede
 - at der manglede en præsentation af en alternativ plan (scenarie 4), i så fald det bliver et nej.

Ina ridsede herefter kort forløbet om Helhedsplanen op:

- Startede med initiativet fra bestyrelsen om at lave en såkaldt *mini-helhedsplan*, der indbefattede need-to-vedligeholdelsesarbejder.
- AAB kom initiativet i møde og udviklede med afsæt i støttemuligheder fra Landsbyggefonden (LBF) en *helhedsplan* i samarbejde med bestyrelsen, som også indbefattede nice-to og dreams-elementer.

- I 2026 fremlagde AAB 4 scenarier, hvoraf bestyrelsen valgte at gå med det scenarie, som er sat til afstemning. Samtidig bad bestyrelsen om beregninger på scenarie 4, som i højere grad mindede om en mini-helhedsplan med need-to-opgaver. Disse beregninger har AAB ikke leveret, selvom bestyrelsen har efterspurgt dem på efterfølgende byggemøder.
- Bestyrelsen undrer sig stadig over præcis, hvordan finansieringsmodellerne er sammensat i henhold til det fremlagte materiale. Herunder LBF-tilskud i form af lavt-forrentede lån (i omegnen af 0,60-0,80 procent rente over mange, mange år).

Beboere nævnte også bekymringer og kom med mange spørgsmål, som er listet på side 3:

- Posten "uforudsete udgifter" i det omdelte infomateriale: Det afsatte beløb er meget lavt. Normen er 10 procent af de samlede udgifter, og i renoveringsprojekter med gamle bygninger nærmere 20 procent.
- Ønske om liste over need-to- og nice-to-opgaver ud fra informationsmaterialet.

Troels takkede for input fra beboerne. Bestyrelsen blev klogere af dette møde, som pegede på, at informationsniveauet har været for lavt. Troels konstaterede også, at der har været for lidt beboerinddragelse gennem hele projektet. Han luftede en idé om at nedsætte et beboerudvalg, der kunne supplere bestyrelsen og blive aktivt inddraget i det efterfølgende byggeprojektforløb.

En flok beboere har stillet forslag til det ekstraordinære afdelingsmøde den 29.10. Forslaget lægger op til, at afstemningen om helhedsplan bliver udskudt til foråret, og at scenarie 4 (den alternative mini-helhedsplan) bliver præsenteret med beregninger, inden afstemningen finder sted. På den måde kan beboerne tage stilling på et oplyst grundlag. Dette er muligt på grund af en forlængelse af LBFs økonomiske og politiske rammer, som ellers udløber i 2026 jævnfør infomaterialets side 10.

Ina kommenterede på forlængelsen af fristen for LBFs politiske og økonomiske rammer. Da nyheden fra boligministeren kom, kontaktede Ina Christian Bustrup, for at undersøge muligheder for at give mere tid til proces, inddragelse af beboerne og alternative forslag/scenarie 4 med beregninger. Christian Bustrup oplyste, at det ingen indflydelse havde på vores projekt, da det foreløbige projektarbejde allerede har overskredet de 4 mio. kr., der er blevet bevilget af AAB. Vi er nu på 4,5 mio. kr.

En forlængelse på et halvt år vil betyde yderligere udgifter, som Organisationsbestyrelsen (OB) i AAB nok ikke vil bevilge, var Christian Bustrups vurdering. Christian har møde med formanden for OB umiddelbart efter det ekstraordinære afdelingsmøde. Konsekvenserne ved et eventuelt nej er sandsynligvis, at OB vil fremlægge helhedsplanen for Repræsentantskabet i AAB (den øverste myndighed med repræsentanter fra AABs afdelinger). Repræsentantskabet vil kunne pålægge vores afdeling at gennemføre helhedsplanen alligevel.

Ina huskede også beboerne på, at der er muligheder for andre finansieringsmodeller, som kan indbefatte Kollektiv Råderet. Her kan beboeren efter ansøgning til bestyrelsen låne op mod 120.000 kr. til renovering/etablering af nyt bad og køkken. Lånet fordeles så 25 procent betales af alle afdelingens beboere, og 75 procent betales af beboeren, som får arbejdet udført ved en månedlig ydelse på 370 kr., hvilket kan dækkes af Købehavns Kommune i

boligstøtte. Denne ordning gør det muligt at renovere nedslidte bad/køkkener, selv ved en lav månedlig indtægt, og kan være en del af alternativ/scenarie 4 mini-helhedsplan.

Der var mange indlæg og spørgsmål ud over det refererede. Her følger en liste over spørgsmålene, som beboerne ønsker besvaret:

1. Kan vi stole på budgettet listet i infomateriale? Hvad er grundlaget for estimerne? Er der indtænkt stigende energipriser?
2. Hvad er need-to?
3. Hvad sker der, hvis beboerne stemmer nej? Har bestyrelsen en plan ved et nej?
4. Hvad betyder det for et eventuelt akut påbud i forhold til brandsikringen?
5. Hvilke dele af helhedsplanen kan vi skrue på uden at risikere støtten fra LBF? Kan vi få en konkret liste, konkrete opstillinger?
6. Er det muligt at tænke på renoverings-og vedligeholdelsesprojektet i etaper, som løber over flere år?
7. Hvad med den nuværende løbende huslejestigning på 6 procent til drift/vedligeholdelsesopsparing? Kommer den oven i de 72 procent huslejestigning, som helhedsplanen medfører?
8. Hvad har bestyrelsen og AAB søgt af offentlige midler til projektet?
9. Hvad med beboere, som har anvendt kollektiv råderet til renovering af køkkener/bade? Skal de fortsat betale lån over huslejen, når de er blevet pålagt en huslejestigning på grund af etablering af nyt bad/køkken?
10. Hvad med vinduerne i vuggestuen?
11. Hvorfor skal der opvarmning i badeværelserne?
12. Hvorfor det "luksus-niveau" i badeværelserne? Inas svar: Det er et ønske/krav fra LBF, som anskues som en fremtidssikring.
13. Hvilke gener vil det foreslåede ventilationssystem give? Ina: Vi har hørt andre afdelinger klage over heftig støj. Annette: Er fraflyttet en lejlighed med ventilationssystem og bekræfter dette samt lugtgener fra naboers madlavning.
14. Kan vi få de samme vinduer, som de omkringliggende afdelinger, så vi undgår vedligeholdelsesudgifter forbundet med kitning af etlags trævinduer med forsatsvinduer? Richard: Afd. 23 har ansøgt om dispensation fra lokalplanen og venter stadig. Troels: Afd. 14 fik disposition fra Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune efter aktiv henvendelse til alle udvalgsmedlemmer, men de var heller ikke omfattet af lokalplanen.
15. Kan ventilationssystemet også køle?
16. Kan man inddrage/invitere en repræsentant fra Københavns Kommune til at deltage i orienteringsmødet den 22.10 og/eller det ekstraordinære afdelingsmøde den 29.10?
17. Hvad har vi af værktøjer som afdeling i forhold til det interne politiske system i AAB?
18. Hvordan sikrer vi en fair repræsentation af synspunkter i en eventuel beboergruppe?
19. Er det en mulighed at aflyse det ekstraordinære afdelingsmøde?
20. Kan vi stille tillæggsforslag i form af prokura (betingelser, der skal opfyldes for, at et ja er endeligt gyldigt) til det fremlagte forslag til helhedsplan?
21. Hvad med at indlede en politisk dialog med andre beboerrepræsentanter i AAB (OB og Repræsentaskabet) med afsæt i et forsvar for almenbolig-tanken?
22. Hvordan kan vi få politikere i Københavns Kommune i tale?

/ slut på referat, MJN, 2026.10.18.