

Til beboerne

Hermed referat af

ordinært afdelingsmøde

22. maj 2025 kl. 19:00

i Telt på plænen, Greisvej 62, 2300 København S.

Til stede:

Camilla Hegnsborg (Formand, afdelingsbestyrelsen)

Elin Øhlenschlæger (Medlem, afdelingsbestyrelsen)

Joan Hartwich (Medlem, afdelingsbestyrelsen)

Niki Funch (Medlem, afdelingsbestyrelsen)

Rene Erik Madsen (Medlem, afdelingsbestyrelsen)

Kenneth Lindgren (Suppleant, afdelingsbestyrelsen)

Thomas Kramer (Ejendomsmester, Frydenspark)

Christina Søndergård (Beboerkoordinator, HAB)

Jacob Valeur Andersen (Projekt- og projekteringsleder, DOMINIA)

Camilla R. Geisnæs (Projektleder i Byg og Renovering, DAB-Lejerbo)

Lars Frank Jensen (Dirigent og bestyrelseskonsulent, DAB-Lejerbo)

Katrine Borgen Markussen (Referent og studentermedhjælper, DAB-Lejerbo)

Antal lejemål repræsenteret ved afdelingsmødets begyndelse: 44 lejemål (88 stemmer).

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Camilla Hegnsborg bød velkommen til afdelingsmødet.

Lars Frank Jensen blev valgt som dirigent, og Katrine Borgen Markussen blev valgt som referent.

Lars og Flemming blev valgt som stemmeudvalg.

Lars Frank Jensen informerede om, at mødet var rettidigt indvarslet og dermed beslutningsdygtigt.

En beboer orienterede om, at det omdelte budgetforslag ikke var fyldestgørende, da man ikke kunne se de tre øverste konti på side 2. Dirigenten beklagede fejlen, men vurderede, at budgetforslaget stadig kunne behandles, da der ikke var kommet andre henvendelser inden mødet, og man havde som beboer haft mulighed til at henvende sig.

2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde

Camilla Hegnsborg fremlagde bestyrelsens beretning for perioden, og kunne blandt andet fortælle, at afdelingen er halvvejs i helhedsplanen og at det er overordnet gået godt, afdelingen har budt velkommen til nye beboere både permanent og midlertidigt, fejl- og mangler i forbindelse med helhedsplanen, rotter på første sal, stuen og kældrene, affaldssortering, vandskader, et nyt miljørum, genbrugsrum, kommunalvalg i 2025 og fusionering mellem DAB og Lejerbo.

Derudover har Frydenspark fået en ny hjemmeside, som bestyrelsen opfordrer alle beboere til at tage et kig på. Hjemmesiden kan tilgås på: www.frydenspark.dk

Se bilag 1 for uddybelse af formandens beretning.

Herefter åbnede dirigenten for spørgsmål og bemærkninger til beretningen.

En beboer spurgte til, hvad man skal gøre, hvis håndværkerne har forårsaget skader i det oprindelige lejemål under renoveringen.

Camilla Hegnsborg svarede, at det netop er derfor at der i beretningen bliver opfordret til, at beboerne indberetter fejl og mangler hurtigt efter indflytning.

Camilla R. Geisnæs orienterede om, at der også kommer en 1-års gennemgang, når hele byggeriet står færdigt i sommeren 2027.

En beboer spurgte om der er en plan for udbedringer af fejl og mangler når byggeriet står færdigt. Camilla R. Geisnæs svarede, at man regner med at behandle fejl og mangler i alle blokke på en gang over en kort periode.

En beboer spurgte om fusioneringen mellem DAB og Lejerbo åbner mulighed for genhusning i Lejerbos lejemål. Lars Frank Jensen svarede, at

det kun er muligt for beboerne at blive genhuset i Hovedstadens Almenyttige Boligselskabs afdelinger.

En beboer orienterede om, at hun oplever at få opdateringer, om sine registrerede fejl og mangler i DALUX, opdateres til at være udbedret, selvom det ikke er tilfældet. Camilla Hegnsborg opfordrede til, at beboerne henvender sig hos beboerkoordinator Christina på ejendoms-kontoret, hvis man oplever udfordringer med DALUX.

Der var en generel utilfredshed med håndværkernes arbejde. Camilla Hegnsborg anerkendte problemet, og forklarede, at bestyrelsen gør alt hvad de kan, for at arbejde inde for de rammer der er sat.

Beretningen for perioden blev taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af regnskab for 2023-24 til orientering

Lars Frank Jensen fremlagde regnskabet for regnskabsåret 2023-2024.

Der har været et overskud på 334.000, - kr., som er blevet brugt til at afdrage et lån i egne midler.

Lars Frank Jensen gennemgik de konti, som har haft størst betydning for regnskabets resultat som er *vandudgifter, elforbrug, akutte vedligeholdelse, renholdelse og anden renholdelse.*

Regnskabet blev taget til efterretning.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for perioden 1. oktober 2025 til 30. oktober 2026

Lars Frank Jensen fremlagde driftsbudgettet for 2025-2026.

Driftsbudgettet indeholder en huslejeregulering på 2,85%

Lars Frank Jensen gennemgik de konti, som har størst betydning for stigningen, sammenlignet med sidste års budget, som er *ejendoms-skatte, renovation, renholdelse, henlæggelser og renteindtægter.*

En beboer spurgte til hvorfor restaffald udgør en stor del af stigningen på renovation. Lars Frank Jensen svarede, at jo mere restaffald der er, jo dyrere bliver udgiften. Derfor er det vigtigt at beboerne sorterer deres affald.

Camilla Hegnsborg supplerede, at man regner med at genhusningen har genereret mere affald. Derfor håber man, at det vil falde til et normalt niveau efter genhusningen.

En beboer spurgte til, om stigningen i huslejen automatisk bliver meldt til Udbetaling Danmark. Det gør den.

Budgetforslaget blev enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag

- a. Godkendelse af nyt fælleshus med ejendomskontor
Der forelægges oplæg til nyt fælleshus med ejendomskontor på mødet.
Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen.

Camilla R. Geisnæs præsenterede kort forslaget, om at etablere et nyt kombineret fælleshus og ejendomskontor i Frydenspark.

Det nye hus kommer til at ligge på det grønne areal mellem blok 1 og 2 og bliver ca. 255 m². Af disse udgør ejendomskontorets andel ca. 25 %.

Jacob Valeur Andersen fra DOMINIA holdt et oplæg, med en uddybelse af hvilket type fælleshus beboerne kan forvente.

Camilla R. Geisnæs supplerede, at ambitionen er at bygge et murstenshus, men det vigtigste er, at der bliver stillet et hus til rådighed. Derfor kan uforudsete økonomiske hændelser ændre planerne, så alternativet f.eks. bliver et træhus.

Camilla R. Geisnæs fortalte at grunden til at forslaget stilles nu, er fordi der er et nyt bygningsreglement som træder i kraft til sommer, hvilket gør at der skal søges om byggetilladelse senest 30. juni 2025. Projektet sendes i udbud i august/september 2025.

Byggeriet forventes at starte op i foråret 2026 og afsluttes i løbet 6-8 måneder.

Det blev understreget at der altid kan ske uforudsete hændelser, hvorfor tidsplanen skal betragtes med forbehold.

Lars Frank Jensen uddybede økonomien bag forslaget.

I alt udgør budgetrammen for fælleshuset 8.375.000,- kr. Budgetrammen for ejendomskontordelen udgør 1.764.188 kr., og det foreslås, at finansieringen sker ved optagelse af et 10-årigt lån i egne

midler, der medfører en huslejestigning på 0,91 % eller 10 kr. pr. m²/år eller gennemsnitligt 50,- kr. pr. lejemål/måned.

Herefter åbnede dirigenten op for spørgsmål og bemærkninger til forslaget.

En beboer spurgte til om huset bliver isoleret, ift. at mindske støj i forbindelse med fester, og for at forebygge naboklager. Camilla Hegnsborg svarede at det kan man ikke svare på på stående fod, men at man efterfølgende kan udarbejde et regelsæt for brug af lokalerne, som også vil tage hensyn til støjniveauet.

En beboer spurgte om festlokalet ville kunne lejes i almindelig arbejdstid, hvor ejendomskontorets medarbejdere er til stede. Jacob Valeur Andersen svarede at det vil man kunne.

En beboer spurgte, hvor mange der er plads til i fælleslokalet. Jacob Valeur Andersen svarede, at der er plads til 50 mennesker.

En beboer spurgte, om der vil være køkkenfaciliteter. Jacob Valeur Andersen svarede, at der vil blive etableret et fælleskøkken.

En beboer spurgte, om der vil være adgang til rygeområde. Camilla Hegnsborg svarede, at det kommer an på hvilke regler beboerne sætter for huset. Under alle omstændigheder skal der ryges udenfor.

En beboer spurgte om man kan anvende nogle organiske materialer som f.eks. træakustikpaneler for at det ser 'mindre' koldt ud. Camilla R. Geisnæs svarede, at man vil prioritere et mere konservativt hus, for at holde budgettet. Man kan altid optimere efterfølgende.

Forslaget blev godkendt ved markant flertal, herunder huslejestigningen som følge heraf.

- b. Etablering af el-ladestandere
Der forelægges oplæg til el-ladestandere på mødet.
Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen præsenterede kort sit forslag, om at etablere ladestandere gennem en aftale med Nortec og en tilsvarende aftale med OK når helhedsplanen er slut.

Forslaget skal give afdelingsbestyrelsen mandat til at arbejde videre med projektet, så der kan udarbejdes et mere konkret forslag.

Begge udbydere kan f.eks. etablere to ladestandere hver til en begyndelse. Dette skal dog fastlægges nærmere. De skal stå på afdelingens private vejareal ved Parosvej.

Der skal nedsættes en arbejdsgruppe, herunder repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen til at fastlægge de nærmere rammer for etableringen ladestanderne.

Forudsætningen er, at det kun er dem der bruger elladestandere, som også betaler for det.

Herefter åbnede dirigenten for spørgsmål.

En beboer spurgte om ladestanderne kun kan etableres på Parosvej. Camilla Hegnsborg svarede, at man nok på sigt, også kan etablere ladestandere på Olymposvej.

Forslaget blev godkendt ved flertal.

Per, Kenneth (fra afd.best.) og Danny meldte sig til ladestanderudvalget/arbejdsgruppen.

- c. Opdatering af ordensreglement, vedligeholdelsesstandard og Råderetskatalog. Der foreslås en række ændringer af afdelingens regler som følge af helhedsplanens ændringer af afdelingens boliger.
Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen præsenterede kort sit forslag om at opdatere ordensreglementet, vedligeholdelsesstandarden og råderetskataloget.

Dirigenten gik igennem de ændringer der stilles som forslag.

En beboer spurgte til, hvis man på forhånd har en markise der er større end det tilladte ændringsforslag. Lars Frank Jensen svarede, at hvis den er godkendt, kan den blive.

Forslaget blev godkendt ved flertal.

- d. Røgfri boliger i Blok 12 (Gresivej 62, 64, 66)
Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen. Se nedenfor.

Afdelingsbestyrelsen præsenterede kort sit forslag, om at boligerne i blok 12, som forventes færdigrenoveret ultimo 2026 bliver gjort røgfri.

Forslaget vil kun være gældende for nytilflyttede i blok 12. Beboere med gamle kontrakter vil ikke blive omfattet af kravet om røgfri bolig.

En beboer spurgte, om det vil blive orienteret tydeligt for nytilflyttede, at de er på en røgfri kontrakt, men at naboen godt må ryge. Beboeren forudser, at det kan skabe konflikter.

En beboer spurgte om, man mister sin anciennitet, hvis man er ryger og står på venteliste til et lejemål i blok 12. Det gør man ikke – man kan altid takke nej til et lejemål. Man må dog vente på et nyt tilbud, hvis man afviser et tilbud om en røgfri lejlighed.

En beboer spurgte om rygning ikke er et privat anliggende. En anden beboer forsvarede forslaget, og sagde at flere beboere bliver generet af røg fra andre lejemål.

En beboer spurgte om røgfri boliger er noget der etableres i andre bebyggelser i København. Camilla Hegnsborg kunne bekræfte, at der er en tendens.

Forslaget blev godkendt ved flertal.

6. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen
På valg er: Camilla Hegnsborg, valgt for 2 år i 2023.

Camilla Hegnsborg blev genvalgt som formand til afdelingsbestyrelsen.

7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
På valg er: Joan Hartwich og Rene Erik Madsen

Joan Hartwich blev genvalgt som medlem af afdelingsbestyrelsen for en toårig periode.

Rene Erik Madsen blev genvalgt som medlem af afdelingsbestyrelsen for en toårig periode.

8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
Christian Berger, Elisabeth Bekker og Kenneth Lindgren har været suppleanter det seneste år.

Christian Berger blev genvalgt som 1. suppleant til afdelingsbestyrelsen for en etårig periode.

Elisabeth Bekker blev genvalgt som 2. suppleant til afdelingsbestyrelsen for en etårig periode.

Kenneth Lindgren blev genvalgt som 3. suppleant til afdelingsbestyrelsen for en etårig periode.

9. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsmødet har tidligere besluttet at overdrage kompetencen til valg af repræsentantskabsmedlemmer til afdelingsbestyrelsen. Afdelingen har efter vedtægterne ret til at vælge 4 repræsentanter.

Der var ikke stillet forslag om at ændre på kompetencen, så afdelingsbestyrelsen vælger repræsentantskabsmedlemmer.

10. Eventuelt

En beboer orienterede om, at afdelingen har mange sydvendte tagflader, og ønskede et energifællesskab, som kan sætte gang i opsætning af solceller.

Camilla Hegnsborg svarede at Danmarks Almene Boliger arbejder frem mod generel solcelleetablering.

En beboer gjorde opmærksom på, at ventilationsanlægget i tilfælde af brand ikke kan slås fra. Camilla Hegnsborg noterede sig problemet, og ville følge op det.

En beboer spurgte til opgraderingen af nøglesystemet, som blev godkendt på sidste afdelingsmøde. Thomas Kramer svarede at ejendomskontoret arbejder på at iværksætte løsningen. Blok 5 er allerede overgået til løsningen. De resterende blokke vil løbende blive opgraderet.

En beboer huskede ejendomskontoret på, at postfirmaerne også skal have nøglebrikker. Thomas Kramer kunne oplyse, at de fleste leverandører har fået nøglebrik, men at man fortsat ikke har kunne få kontakt til PostNord.

Camilla Hegnsborg takkede af. Afdelingsmødet sluttede kl. 21:19.

For referatets godkendelse d. 20/6-2025


Dirigent Lars Frank Jensen

Formand Camilla Hegnsborg

Bilag 1:

Beretning til afdelingsmødet – Frydenspark

Det har på mange måder været endnu et begivenhedsrigt år med store forandringer og til tider store udfordringer – særligt i forbindelse med byggesagen, som har præget vores hverdag markant.

Vi vil i denne beretning forsøge at samle op på de vigtigste punkter.

Byggesagen og genhusning

Som i alle ved, er den omfattende renovering og modernisering af vores afdeling i fuld gang, faktisk er vi mere en halvvejs. Ikke dobbelt så kloge på fejl og mangler, men halvvejs.

Det har jo helt efter planen betydet Genhusning for en del beboere allerede nu og resten kommer efterfølgende, for alle skal genhuses mens renoveringen står på.

Genhusningen har ikke været uden bump på vejen – flere har oplevet usikkerhed omkring tidsrammer, savnet lidt information og så er det oplevet lidt svært med de praktiske udfordringer både med ned og udpakning til de midlertidige lejemål og udpakning når man kom hjem igen.

Hvis vi kigger på det fra et helikopter perspektiv er det faktisk gået rigtigt godt og genhusningen gør en kæmpe indsats for at alle brikker kan finde sin rette plads.

Vi arbejder hele tiden på at kommunikationen til jer og med håndværkere forbedres for at sikre en tryk kommunikation.

Tålmodighed og forståelse

Vi vil gerne takke jer alle for den store tålmodighed, I har udvist. Vi ved, at det ikke er nemt at bo i en afdeling, der ligger midt i en byggeplads – med alt hvad det indebærer af støj, støv og larm. Det er klart, at dagligdagen bliver påvirket, og vi anerkender den belastning, det er og har været det er desværre uundgåeligt.

Støj, støv og larm

Det er ikke til at komme udenom, at byggeriet har ført til betydelige gener. Flere har oplevet larmende arbejdstimer fra tidlig morgen til langt ud på eftermiddagen. Samt støvgener i lejlighederne og begrænset adgang til udendørsarealer.

Midlertidige lejemål og nye naboer

Med genhusning og ombygninger følger også en vis udskiftning blandt beboerne. Vi har budt velkommen til en række nye naboer, både midlertidigt og permanent.

Det vil på sigt give vores fællesskab nye impulser og det håber vi at få noget godt ud af – men det har desværre også medført flere beboerklager, især omkring adfærd, støj og manglende hensyn.

Vi opfordrer alle til at tage hensyn og hjælpe hinanden godt på plads, både nye og gamle beboere.

Frydenspark er vores fælles hjem og base og det skal vi værne om og passe på.

Fejl og mangler

Der konstateret færre og færre fejl og mangler men hvis i spørger os er det stadigvæk et for stort antal.

Derfor vil vi gerne igen minde jer om vigtigheden i at få registeret de fejl og mangler i opdager ved tilbageflytning inden for de første 14 dage. Det er vigtigt, så brug tid på det.

Dernæst så vil vi huske jeg på at jo pænere jeres udgangspunkt var inden genhusningen - jo pænere er det ved tilbage flytning.

Rotter på 1. sal, ikke på loftet, men på 1. sal.

En særlig og uventet udfordring har været fund af rotter – ikke mindst på 1. sal. Det har naturligt nok skabt stor bekymring og utryghed for der er der formentligt ingen af os der syntes om at have rotter inde i vores boliger.

Der blev straks igangsat en målrettet indsats for at lokalisere og lukke adgangsvejen op i lejlighederne der hvor tilfældet var og få rottefængerne på arbejde.

Vi opfordrer alle beboere til at melde tegn på rotter med det samme, så vi kan handle hurtigt.

Affald

Vi kan ikke komme uden om at rotterne har invaderet København og en af grundene er formentligt at der graves overalt i byen og det får dem til at søge opad og det stiller krav til vores måde at sikre korrekt affaldshåndtering, altså komme affaldet op i de respektive bølter.

Det er ikke bare en god idé i forhold til rotterne men såmænd også i forhold til huslejen.

Københavns kommune har trukket et helt ekstremt affaldsregime ned over københavnere og prisen på affaldshåndtering er steget helt enormt og det bliver kun endnu dyrere, hvis vi ikke sortere korrekt.

Så det her er samtidig en bøn til jer om at gøre en ekstra indsats. Ikke kun for klimaet men også for huslejen.

Vandskader

Vi har desværre også haft flere vandskader – både som følge af ældre sammenfaldne rør og i nogle tilfælde i de nye lejemål.

Det har medført store gener og længere genhusning for enkelte beboere. Skaderne er udbedret og i de nyrenoverede boliger forsøger vi at sikre, at det samme ikke sker igen – for de nyrenoverede boliger har der været tale om dumme håndværker fejl.

Miljørum (det lille fælleslokale i blok 1)

Vi håber at der inden længe kan bydes indenfor til hyggelige arrangementer.

Ny hjemmeside

Frydenspark har fået ny hjemmeside og vi vil anbefale jer at gå ind og kigge på den. Tak til Niki for det store arbejde der er lagt i den.

Genbrugsrum

Elin styrer genbrugsrummet med fast hånd og tak for det. Vi har en lille bøn til jer og det er at i ikke henstiller effekter i gangarealet i kælderen – forsøg hellere at benytte de tider, hvor Elin holder åbent eller spørg til om der kan blive åbnet.

Kommunevalg 2025

HUSK der er kommunalvalg i november.

Vi vil gerne slå et slag for valgdeltagelsen og håber i alle vil bruge jeres demokratiske ret og gå over og stemme måske kan i lokke en nabo med under armen

DAB-LEJERBO

DAB-LEJERBO er jo den administrator som vi i selskabet HAB har valgt som administrator og uden at det har den helt store betydning for jer som lejere sådan på den korte bane så syntes vi da i skal orienteres om at DAB-LEJERBO har indgået ægteskab med Lejerbo.

Først og fremmest kommer det til at betyde noget for medarbejderne i DAB-LEJERBO og Lejerbo og for jer vil det i første omgang være noget i opdager når det nye navn pr. 1.6 træder i kræft som DAB-LEJERBO-Lejerbo

Afslutning

Vi er midt i en overgangsperiode, hvor hverdagen er præget af store forandringer. Det kræver både samarbejde, tålmodighed og ikke mindst dialog.

Vi fra afdelingsbestyrelsen gør alt, hvad vi kan for at repræsentere jeres interesser og sikre, at vi alle kan se frem til et Frydenspark, der på den anden side af byggeriet vil være både smukkere, mere funktionelt og endnu bedre at bo i.

Tak for jeres opbakning, og tak fordi I er en del af Frydenspark.

DAB