

Til beboerne

Afdelingsmøde
den 25. maj 2023
Udsendt
den 21. juni 2023
MDR-2022-00424

Referat af

ordinært afdelingsmøde
25. maj 2023 kl. 19:00
i teltet på plænen ved Greisvej 62

Til stede:

Camilla Hegnsborg (**Formand, afdelingsbestyrelsen**)

Elin Øhlenschlæger (**Medlem, afdelingsbestyrelsen**)

Elisabeth Bekker (**Medlem, afdelingsbestyrelsen**)

Joan Hartwich (**Medlem, afdelingsbestyrelsen**)

Rene Erik Madsen (**Medlem, afdelingsbestyrelsen**)

Niki Funch (**Suppleant, afdelingsbestyrelsen**)

Lars Frank Jensen (**Dirigent, DAB**)

Katrine Borgen Markussen (**Referent, DAB**)

Thomas Kramer (**Ejendomsfører**)

Flemming Sørensen (**ejendomsassistent**)

Antal lejebolige til stede: **39 lejebolige (cirka 45 beboere).**

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.

Det blev besluttet at et stemmeudvalg, ville blive etableret løbende efter behov.

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

2. Fremlæggelse af beretning for perioden

Camilla Hegnsborg fremlagde sin beretning for perioden, og kunne blandt andet fortælle at der mht. til beboere er roligt for øjeblikket. Bestyrelsen får ikke mange sager på bordet, og de har et indtryk af at Frydenspark kører fint, også taget helhedsplanen i betragtning.

De få klager der har været, har gået på støjgener. Dette må man tage med, når der er mange genhusninger med ind- og udflytninger. Camilla Hegnsborg opfordrede til at trække vejret en ekstra gang, være rummelige i forhold til andre beboere og evt. snakke sig frem til en løsning i stedet for at klage.

Den planlagte parkourbane med tilskud fra Københavns Kommune har bragt en del udfordringer med sig. Den skulle etableres et sted, hvor den ikke er var vejen for helhedsplanen. Et sted var fundet, men der løb nogle fjernvarmerør under jorden som der skulle lægges afstand til, hvilket ikke gjorde det muligt. Derfor er parkourbanen midlertidigt udskudt. Det har ikke haft nogle omkostninger for afdelingen.

Udflytninger og genhusninger. Ros til dem har været, og er genhuset. Det er gået godt, men der har også været svipsere.

I stedet for André er Carsten Almind blevet ansat. Kim som er ansat som fleksjobber, er bestyrelsen rigtig glade for.

Ift. klor i vandet. Der er blevet rådført med Thomas Kramer som fortalte, at koncentrationen er på et minimum. Dette må man leve med til helhedsplanen er færdig i 2027, og rørene er blevet udskiftet.

En beboer spurgte, om man kan drikke vandet. Det svarede formanden ja til.

Ejendomskontoret er fuldt bemandet, men alligevel er bemanningen hængt op på helhedsplanen. Derfor blev der opfordret til, at man har tålmodighed og passer på medarbejderne på ejendomskontoret.

Fjernvarme, inflation og stigende priser har alle mærket. Frydenspark er sluppet nådigt, fordi at afdelingen har fjernvarme. Formanden havde ikke kunne observere, at nogen har måtte fraflytte grundet stigende priser.

Mandskabsvogne placeret på Olymposvej er desværre nødt til at blive stående hele renoveringsperioden, da Københavns Kommune ikke har ville give dispensation til at flytte dem andetsteds (grøften/den grønne kile). Nogle ledninger og rør kunne ikke flyttes, og de har derfor måtte

blive stående. Afdelingsbestyrelsen er klar over, at de er til stor gene for beboerne på Olymposvej.

Byggeplanen forløber nogenlunde planmæssigt. Den er to måneder forsinket, og forventes derfor at stå færdig ultimo maj 2027.

Ift. helhedsplanen har der været problemer med karnapperne. Murværket kan ikke bære dem, og derfor måtte man støtte konstruktionen. Det er eksempler som dette, der gør at helhedsplanen er blevet forsinket.

Der bliver sat redekasser op på stilladser til mursejlere, som erstatning for deres oprindelige fredede reder. Redekasserne etableres for at undgå, at fuglene laver reder under tagkonstruktionen.

Vedr. brandfare i taget. Frydenspark består ikke af sammenhængene bygninger, og derfor ville det ikke kunne sprede sig så omfattende som det gjorde i Vanløse. Der bliver taget højde for brandfare i helhedsplanen.

Da TDC fjernede alt fastnettelefoni, ville de selv fjerne kobberledningerne. De fik klippet internetkablerne i samme ombæring. Det arbejdes der på at få ordnet nu, i de blokke der er under renovering.

Et nyt fælleshus. Der er ved at blive tegnet et nyt fælleshus, som skal vises frem på næste beboermøde i september. Det står dog hen i det uvisse, hvad der skal ske med det gamle hus. Der er problemer med dækkets bærevne, der ikke kan bære som det skal.

Når første blok står færdig i helhedsplanen, vil der være en færdig lejlighed som man kan komme op og se. Her vil små hold blive lukket ind ad gangen og man kan se , hvordan renoveringen i Frydenspark ser ud i praksis.

Camilla Hegnsborg opfordrede ydermere beboerne til at se ejendoms-kontorets små videoer på Facebook, som også viser hvordan helhedsplanen skrider frem.

Herefter blev der åbnet for spørgsmål el. bemærkninger til beretningen.

En beboer spurgte om alle kan være sikre på, at blive genhuset i Frydenspark. Formanden fortalte at hun ikke kunne forsikre noget, men at man bestræber sig på at alle skal genhuses i Frydenspark.

En beboer orienterede om klore i vandet, og at det eneste man kan gøre er at lade vandet løbe til lugten forsvinder. Camilla Hegnsborg var enig i at vandet skal have lov at løbe, og orienterede om at nye beboere skal have dette at vide.

En beboer orienterede om, at det kun er de varme rør hvor der er klor i. Så det er kun, hvis man indtager varmt vand at klor er et problem.

En beboer spurgte til hvor den fundne asbest er, og hvor den har sidet. Thomas Kramer orienterede, at asbesten sad i rørbøjningerne i kældrene og på lofterne. Der bliver lavet en plan for kældrene, hvor man få det undersøgt, efterhånden som de går rørbøjningerne igennem.

En beboer spurgte, om Camilla Hegnsborg vidste hvor det nye beboerhus skulle ligge. Camilla Hegnsborg svarede, at det indtil videre er tiltænkt til at ligge tilbagetrukket på området mellem af blok 1 og 2.

En beboer spurgte, om der bliver undersøgt for PFAS i vandet. Det undersøges centralt hos vandværket. HOFOR som leverer vandet, er opmærksomme på det. Herved blev der opfordret til, at man går ind på deres hjemmeside og tjekker op på, om de har taget prøver i området.

En beboer spurgte ind til helhedsplanens forsinkelse på to måneder, og om arbejdsstyrken kunne øges. Camilla Hegnsborg fortalte, at der er et budget som skal overholdes, og at der ikke er sat penge af til 'overarbejde'. Camilla Hegnsborg udtrykte sin begejstring for entreprenøren, og gør et godt stykke arbejde trods forsinkelsen.

Beretning for perioden blev taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af regnskab for 2021-22 til orientering.

Lars Frank Jensen fremlagde regnskabet for regnskabsåret 2021/2022.

Der var et underskud på 38.968.- kr. sidste regnskabsår.

Renovationsudgifterne er steget. Der er brugt 89.000,- kr. mere i regnskabsåret grundet øgede faktorer på sortering.

Der er brugt 195.000,- kr. mere på renholdelse som blandt andet indebærer trappevask, ejendomskontorets lønninger og grøn vedligeholdelse.

Der er en besparelse på akut vedligeholdelse på 114.000,- kr.

Regnskabet blev taget til efterretning.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget perioden 2023-2024

Lars Frank Jensen fremlagde budgetforslaget for 2023/2024.

Budgetforslaget medførte en huslejestigning på 2,09%. En 1-værelses (det mindste lejemål) vil stige med cirka 83,- kr. om måneden og de største lejemål vil stige med cirka 127,- kr. om måneden.

Landsbyggefonden forlanger en jævn stigning af huslejen, for at spare op til vedligeholdelsen, selv om helhedsplanen pågår. Derfor vil der være huslejestigninger på et par procenter hvert år.

Der har været en regulering på henlæggelserne, for at der skulle komme for stor huslejestigning.

Renovation stiger grundet takststigninger.

Den fælles elafgift stiger med 122.000,- kr. grundet en tidligere fast el-prisaftale, som udløber i år. Det bliver svært at lave sådan en aftale igen.

Bidrag til HAB og administrationsbidrag til DAB stiger med 250.000,- kr., heraf 2/3 til HAB. Dispositionsfonden i HAB skal lovgivningsmæssigt op på et bestemt beløb. Flere afdelinger har helhedsplaner som dispositionsfonden skal bidrage til. Dette skal alle afdelinger solidarisk bidrage til.

Afdelingen har en god opsparing. Når helhedsplanen er færdig kan man kigge på de ting, der ikke været plads til i helhedsplanen og se om det er muligt at dække/igangsætte dem via opsparingen.

En beboer kommenterede at prisstigningen, er meget fornuftig taget inflationen og generelle prisstigninger i samfundet i betragtning.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag

- a) Opgradering af bolignet/netværk i afdelingen**
Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen.

Dansk Kabel TV havde udbygget deres eget system, så de kunne tilbyde højere hastighed til samme priser. I dag er hastigheden 100/100, og den vil fremadrettet blive opgraderet til 200/200.

Perioden er normalt på to år, men de kan tilbyde aftalen et år før tid.

De kommer højere hastighed, men afdelingen binder sig til en ny bindingsperiode på 36 måneder. Den enkelte beboer kan godt melde sig ud, men afdelingen binder sig. Det vil sige, at ingen andre leverandører må gå ind i bindingsperioden.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- b) Aftale med OK om el-ladestandere
Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen.

Camilla Hegnsborg fortalte at forslaget også var på sidste afdelingsmøde. Her var der tale om selvbetaling og en anden udbyder.

Afdelingsbestyrelsen ønsker et mandat, til at gå videre med dette forslag, og undersøge muligheden, da de ønsker en grønnere dagsorden for afdelingen.

Hvis det kan etableres ude på vejen uden forviklinger, håber de på at de kan etablere to ladestandere. Dog har de ikke undersøgt behovet eller muligheden til bunds. Der etableres ikke noget, før beboerne er hørt igen.

En beboer spurgte til, hvor reelt et behov der er. Camilla Hegnsborg svarede, at bare fordi Frydenspark tilhører alment, så behøver laveste fællesnævner ikke at gælde. Bestyrelsen vil gerne tilbyde, at man kan lade sin elbil. Camilla Hegnsborg nævnte, at flere beboere har spurgt til muligheden for ladestandere.

Formanden huskede forsamlingen på, at det ikke dermed er besluttet at der SKAL være ladestandere. Det er blot et mandat, til at undersøge muligheden.

En beboer spurgte til, om man kan sætte private ladestandere op på Frydensparks private parkering. Dette ville først blive en mulighed, når helhedsplanen er færdig i 2027.

En beboer orienterede om, at der sidste år var restriktioner fra Københavns Kommune, vedr. ladestandere på Olymposvej. Formanden orienterede om, at Københavns Kommune forudsætninger konstant udvikler sig da de også ønsker en C02-neutral kommune.

En beboer orienterede om af afdelingen må tænkte langsigtet og etablere nogle ladestandere, så folk ikke bliver nødt til at bruge private kabler der ligger og flyder på vejene.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen
På valg er: Camilla Hegnsborg

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 bestyrelsesmedlem til afdelingsbestyrelsen.

Rene Erik Madsen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem til afdelingsbestyrelsen.

8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
På valg er: Niki Funch

Niki Funch blev genvalgt som suppleant til afdelingsbestyrelsen.

9. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer/suppleanter.

Kompetencen til dette valg er overdraget til afdelingsbestyrelsen.

10. Eventuelt

En beboer spurgte, om hvor mange procent af lejemålene kommunen har anvisningsret til. Camilla Hegnsborg svarede at de som udgangspunkt har anvisningsret til 33%, som svarer til hver tredje lejemål (boligsocial anvisning).

En beboer spurgte til, om procentdelen af boligsociale anvisninger kan sættes ned. Camilla Hegnsborg orienterede, at det er en central aftale der sker ved en politisk forhandling. Her udarbejdes den mest fornuftige aftale, hvor der er taget højde for dét behov der er til boliger til udsatte borgere.

Camilla Hegnsborg huskede beboerne på, at Frydenspark et almennyttigt boligområde, og derfor er der pligt til at bidrage, være socialt ansvarlig og herved løfte de udsatte borgere, der har brug for en bolig.

En beboer spurgte til sin acontovarme i sin genhusningsbolig, fordi de tidligere lejere har været en større husstand og dermed haft større forbrug. Lars Frank Jensen opfordrede til, at beboeren kunne tage kontakt til genhusningen i DAB og få reguleret sit acontobidrag.

I blok 12 bliver der etableret en genbrugskælderrum, som Elin Øhlenschläger kommer til at stå for. Der vil komme mere information om dette. Dog skal afdelingen være fælles om at holde orden i rummet.

Camilla Hegnsborg takkede for initiativet til at få etableret loppemarked igen.

Formanden takkede Joan og Anette for initiativet med strikkeklubben. Dog var der for lidt medlemmer, og derfor er der opfordring til at benytte de tilbud der er, for at beholde tilbuddene.

Mødet sluttede kl. 20:15.


Dirigent Lars Frank Jensen

Formand Camilla Hegnsborg