

Referat af afdelingsmøde i Frydenspark afholdt den 26. august 2021.

Der er 46 lejemaal inkl. 2 fuldmagter tilstede ved mødet.

Punkt 1.

Camilla Hegnsborg byder velkommen, Lars Frank Jensen fra DAB vælges som dirigent, og Joan Hartwich fra bestyrelsen vælges som referent. Anni, Pia og Svend som stemmeudvalg.

Dirigenten erklærer mødet for lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt.

Det besluttes at flytte punkt 4 om helhedsplanen til punkt 2, beretning, da der netop er udsendt nyhedsbrev om helhedsplanen, og ikke så meget at berette om vedrørende helhedsplanen. Evt. spørgsmål fra beboerne til helhedsplanen tages så under punkt 2.

Punkt 2 og 4.

Beretning fra Camilla:

Der har primært været fokus på helhedsplanen, byggetilladelsen er endelig i hus, det har været svært og langsommeligt hos Københavns Kommune. Vi afventer udvælgelsen af entreprenør i oktober 2021.

Kurven for klager er nedadgående, hvilket er meget positivt, dog skal vi alle være med til at Frydenspark er et trygt sted at bo og arbejde.

Der har været 50 udflytninger, som er et højt antal, men med helhedsplanen og de mange midlertidige lejemaal taget i betragtning dog ikke overraskende.

Varmecentralen som har været et stort projekt, er nu færdig, dog med nogle mangelopfølgninger.

Grundet Corona situationen har næsten alle aktiviteter være i bero, og bestyrelsen opfordrer alle til igen at tage del i div. aktiviteter i Frydenspark.

Driften har været underbemandet i nogen tid, men har klaret alle opgaver flot, de har blandt mange opgaver været flittige og kreative mht. biodiversitet på vores friarealer, og vi nyder alle sammen de flotte grønne områder.

Endeligt takker Camilla Ejendomskontoret for godt arbejde og godt samarbejde.

Der bliver åbnet op for spørgsmål.

Hvornår kan vi forvente en mere uddybende plan for helhedsplanen, herunder konkret genhusning af de sidste blokke, så man kan planlægge som beboer?

På nuværende tidspunkt ligger der ikke en detaljeret plan, men lige så snart der foreligger en sådan plan, vil den selvfølgelig sendt ud til alle beboere.

Vil der blive renoveret mere end 2 blokke ad gangen?

Det vil vi prøve på, men der kan være en udfordring mht. genhusning af så mange beboere på en gang.

Hvor mange bliver genhuset i Frydenspark, og hvorfor skal de af os som evt. bliver genhuset i Frydenspark, tømme vores kælderrum?

Der er 50-60 lejemaal til genhusning. Mht. tømning af kælderrum er det noget som vi vil undersøge.

Holder økonomien i helhedsplanen?

I forhold til markedet lige nu ser det godt ud. Varmecentralen er økonomisk afsluttet, og huslejestigningen mindre end budgetteret, varslingen af huslejestigningen sket.

Overskrides den varslede huslejestigning som vi stemte om vedr. helhedsplanen?

Bestyrelsen er ikke blevet præsenteret for yderligere stigning af husleje.

Var det uhensigtsmæssigt at sætte tal på ved afstemningen af helhedsplanen?
Nej, der sidder professionelle mennesker, som undersøger, vurderer og laver budgettet.

Tager man stilling mht. til priser inden start af reovering?
Ja, det gør man ved det endelige tilbud fra entreprenøren. Hvis det viser sig at være en væsentlig stigning i forhold til budgettet, kan det tages op til afstemning igen.

Kan man søge om flere midler hos Landsbyggefonden (LBF)?
Det kan man godt, men der skal ret meget til for at man bliver tildelt flere midler.

Er det et reelt lån hos LBF, eller hvordan er det fordelt?
Størstedelen er et lån, en mindre del er et tilskud fra LBF. Ca. 2/3 af den budgetterede anlægssum på 308 mio. kr. er støttet lån fra LBF og 1/3 ustøttet lån. Der gives kontante tilskud på ca. 20 mio. kr. fra egen trækingsret i LBF, kapitaltilførsel fra boligselskab/kommune mv. og kontanttilskud fra Landsdispositionsfonden.

Hvad skal der ske med markiser nedtagning – opbevaring – opsætning?
Markiser opsat af beboerne selv, skal beboerne selv tage ned, så vil flyttefirmaet opbevare dem sammen med andet indbo og så skal beboerne selv sætte dem op igen ved tilbageflytning. Dog gælder, hvis nogen beboere er godkendt til ekstra flyttehjælp, vil flyttefirmaet håndtere nedtagning og opsætning igen. Markiser, som man ikke selv som beboer har sat op, vil blive taget ned af flyttefirma/ejendoms kontor, og det vil samtidig blive vurderet om de har en tilstand der gør dem egnede til opsætning igen.

Er det muligt at benytte nye flyttekasser i samme format som dem der stilles til rådighed?
Udfordringen er at mange ikke vil pakke alle deres ting ud i genhusningsperioden.

Som udgangspunkt er det ikke muligt at anvende egne flyttekasser, til trods for at de har samme format. Dette skyldes, at der kan komme forsikringsmæssige udfordringer såfremt der sker skader under flytningen. De fleste flyttefirmaer vil derfor ikke acceptere brugen af egne flyttekasser.

Kan man benytte det kælderrum til indbo der tilhører det lejemål, som beboeren bliver genhuset i, hvis beboeren bliver genhuset i Frydenspark?

Mht. til kælderrum vil det som udgangspunkt være muligt at få genhusningsboligens tilhørende kælderrum, men såfremt kælderrummene skal ryddes inden selve boligerne fraflyttes/genhuses, kan der i nogle tilfælde være genhusningsboliger, der ikke får det tilhørende kælderrum.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3.

Lars Frank Jensen fortalte kort om regnskabet 2020, som også står fyldestgørende beskrevet i indkaldelsen udsendt den 22. juli 2021.

Grundet Corona situation har budgettet ikke være præsenteret og godkendt ved et afdelingsmøde, med derimod blev godkendelsesbehandlingen ændret, så den kunne godkendes af afdelings- og selskabsbestyrelse.

Der var ingen spørgsmål til budgettet, og orienteringen blev taget til efterretning.

Punkt 4 Orientering om helhedsplan er taget sammen med punkt 2.

Punkt 5 a.

Ændring af vedligeholdelsesreglement fra B-ordning til A-ordning.

Lars Frank Jensen forklarer om forskellene mellem A- og B-ordning, som også står fyldestgørende beskrevet i den endelige dagsorden udsendt den 19. august 2021.

Spørgsmål:

Der bliver vel kun dyrere hvis professionelle skal lave arbejdet?

Ja, det gør det, men til gengæld er alle lejligheder ens pæne når en ny beboer flytter ind. Malerarbejde udført af malere koster naturligvis mere end hvis man gør det selv.

Kan man i forbindelse med f.eks. helhedsplanen, sætte overgangen fra B-ordning til A-ordning på pause?

Nej, skiftet vil skulle ske samtidigt på en bestemt dato for hele Frydenspark.

Hvis man ønsker efter helhedsplanen at flytte tilbage i nyt lejemål følger ancienniteten med?

Nej, det gør den ikke, man starter forfra.

Hvor ligger bevisbyrden ved mislighold i "de gamle" lejligheder?

Ligesom nu, skal der laves en udflytningsrapport, og i den har beboeren mulighed for at påpege fejl og mangler. Mht. til ændring fra B-ordning til A-ordning gælder dette kun normalstandsættelse af overflader, og ikke misligholdelse.

Der stemmes om ændring fra B-ordning til A-ordning.

8 stemmer JA

70 stemmer NEJ

Ingen stemmer blankt.

Forslaget falder. Frydenspark beholder B-ordning.

Det bliver nævnt, at det kan være hensigtsmæssigt at tage emnet op igen med evt. ny afstemning efter helhedsplanen er færdig.

Punkt 6.

Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.

Camilla Hegnsborg er på valg, ingen andre ønsker at opstille. Camilla genvælges som formand frem til 2023.

Punkt 7.

Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Alexei Dunn ønsker at fratæde som bestyrelsesmedlem.

Elin Øhlenschlæger vælges, fra suppleant til bestyrelsesmedlem for 1 år.

Rene Erik Madsen og Joan Hartwich genvælges som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Elisabeth Bekker genvælges som bestyrelsesmedlem for 1 år.

Punkt 8.

Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Niki Funch genvælges som suppleant for 1 år.

Der er ingen som ønsker at stille op som 2. suppleant til afdelingsbestyrelsen.

Punkt 9.

Eventuel valg af repræsentantskabsmedlemmer/suppleanter.

Bestyrelsen tager valget.

Punkt 10.

Der er ikke noget til eventuelt.

Mødet slut kl. 20.45

Camilla afslutter afdelingsmødet, og siger tak for fremmøde og god orden.

For referatets godkendelse 7/9 2021


Lars Frønk Jensen, dirigent

Camilla Hegnsborg, formand