

Referat af afdelingsmøde i Parkkvarteret

Afholdt den 20. September 2021 i Fælleshuset, Hannemanns Allé 8P, 2300 København S

18 husstande var repræsenteret

Ad 1: Velkomst og valg af dirigent

Bestyrelsesformand Henning Jølnæs bød velkommen og orienterede om, at der ændres i rækkefølgen af dagsordenspunkter således, at indkomne forslag (punkt 6) behandles før godkendelse af regnskab og driftsbudget, da kassereren er forsinket.

Martin König vælges til dirigent efter indstilling fra bestyrelsen og uden modkandidat.

Ad 2: Valg af stemmeudvalg og referent

Birgitte Nygaard og Mick Fossdahl vælges som stemmeudvalg.

Efter indstilling fra bestyrelsen vælges Maria Lykke Abdrabo til referent frem til klokken 19, hvorefter Sofie Gry Laursen overtager. Indstillingen følges uden modkandidater.

Ad 3: Fremlæggelse af formandens beretning

Formand Henning Jølnæs indledte med at opsummere afdelingsmødets funktion som en hjørnestein i beboerdemokratiet. Det er her beboere har mulighed for at komme til orde og præge udviklingen og driften i deres afdeling gennem dialog, valg af bestyrelse og godkendelse af regnskab og budget. I den forbindelse orienterede han om, at bestyrelsen havde valgt at lade alle poster være på valg i år. Dels fordi, at der ikke var afholdt et afdelingsmøde sidste år på grund af restriktioner ifm. Covid-19 og dels fordi, at der i de seneste to år er udtrådt et bestyrelsesmedlem pga. fraflytning og en suppleant. Derudover er der et af de siddende bestyrelsesmedlemmer, der har valgt ikke at genopstille (jf. punkt 8).

Efter seneste afdelingsmøde i 2019 blev der nedsat en arbejdsgruppe med ansvar for sociale aktiviteter, og der blev afsat penge i budgettet til afholdelse af disse. Desværre har det ikke været muligt at gennemføre en del af disse pga. Covid-19. Bestyrelsen vægter fortsat den sociale sammenhængskraft i afdelingen højt og har derfor lagt op til, at der fortsat skal afsættes penge til sociale aktiviteter i driftsbudgettet. Der vil dog ikke fremadrettet være et bestyrelsesmedlem med ansvar for gruppen, da erfaringen har vist, at det er for sårbart, når suppleant skal inddrages som tovholder for en arbejdsgruppe.

Herefter opridsede med henvisning til den foreslåede huslejestigning i driftsbudgettet for 2022, at stigningen skal bidrage til at bringe afdelingens hensættelser op på det af KAB ønskede niveau for på

den måde at sikre afdelingen økonomisk imod pludselig store udgifter til fx udskiftninger eller vedligeholdelse. Han mindede samtidig om, at det er særligt, at der i afdelingens første fire år ikke har været behov for en huslejestigning, og at det er en forudsætning for en fortsat lav husleje i Parkkvarteret som AlmenBolig+, at arbejdsgrupperne og tovholderne fra bestyrelsen løfter de opgaver, der i andre afdelinger ville blive løst af en vicevært. I den forbindelse er det dog vigtigt at huske, at bestyrelsens medlemmer har påtaget sig opgaven ved siden af deres arbejde og andre forpligtelser. Der må dog forventes en svartid på op til tre hverdage på henvendelser.

Afslutningsvist berettede formanden, at der efter det seneste afdelingsmøde var blevet skiftet til et andet parkeringsfirma, Copark. Herfra vil beboerne inden for den kommende tid få adgang til selv at tildele 30-minutters-tilladelser til egen bil via en app. Dagstilladelser til håndværkere og ifm. ind-/udflytning uddeles stadig af bestyrelsen. Herefter rundede han af med at takke beboere og bestyrelsesmedlemmer.

Beretningen blev godkendt efter enkelte spørgsmål vedr. parkering, der blev besvaret af formanden.

Ad 6: Behandling af indkomne forslag (fremrykket, jf. punkt 1)

- a) På vegne af bestyrelsen fremlagde Maria Lykke Abdrabo et forslag om, at bærbuske i Parkkvarteret udskiftes med bøggehække. Forslaget var fremsendt som bilag 3 til dagsordenen og begrundes med, at flere beboere i stueetagen ønsker en mere dækkende beplantning, der kan skærme for det direkte indsyn til lejlighederne. Samtidig har Udegruppen været i dialog med en anlægsgartner fra Grøn Vækst, der har anbefalet udskiftningen, da bærbuskene pga. jordens sammensætning kræver uforholdsmæssigt meget vedligehold for fortsat at stå med blomster, bær og blade. Der er indhentet tilbud på bøggehække i to forskellige højder, der begge inkluderer fjernelse af bærbuske, klargøring og plantning af bøggehækkene. Beboerne skal således ikke selv gøre det.

I forlængelse af fremlæggelsen spørges der ind til muligheden for, at hver enkelt blok kan tage stilling til, om de ønsker udskiftningen, og om der evt. kan vælges at få opsat trådhegn som ved flere af byhusene i Parkkvarteret. Der stilles desuden et ændringsforslag om, at enkelte beboere, som oplever gener med gennemgang i sin have skal kunne gå i dialog med bestyrelsen om opsætning af hegn.

Forslaget godkendes med et tillæg om, at bestyrelsen skal vende tilbage med et forslag til håndtering af individuelle løsninger inden for 14 dage fra henvendelse.

Ad 4: Fremlæggelse af regnskab

Kasserer Erik Kjølsten fremlægger regnskabet for 2020, der var fremsendt til beboerne som bilag 1 til dagsordenen. Af regnskabet fremgår det, at der er et overskud på kr. 16.588, hvoraf kr. 7161,28 er overført til resultatkonto. Overskuddet skyldes, at diverse udgifter til bl.a. snerydning, renovation og el har været lavere end budgetteret samt, at flere ting har været udskudt pga. Covid-19.

Efter en kort drøftelse tages regnskabet til efterretning med en bemærkning om, at kassereren skal undersøge, hvad beløbet på kr. 135.811 i godtgørelse til fraflyttede lejere dækker over. Det bemærkes samtidig, at der muligvis er en fejl i posten vedr. fælles el, hvor der er budgetteret med kr. 17.000 og blot brugt kr. 17.

Ad 5: Godkendelse af driftsbudget

Forslag til driftsbudget for 2022 var udsendt på forhånd som bilag 2. På mødet fremlagde kasserer Erik Kjølsten med følgende hovedpointer:

- Der foreslås en huslejestigning på 1,66 procent per 1. Januar 2022. Ændringen vil betyde en stigning på mellem kr. 116 og kr. 164 afhængigt af boligens størrelsen for de enkelte lejemål og en samlet stigning på kr. 90.000 for hele afdelingen.
- Med huslejestigningen og andre mindre justeringer af budgetposter ift. bl.a. låneafgifter og udgifter til renovation, forsikring samt elforbrug vil det være muligt at henlægge kr. 100 pr. kvadratmeter. Dette er en væsentlig stigning og er et skridt mod at nå op på kr. 120 pr. kvadratmeter efter ønske og anbefaling fra KAB.

Under fremlæggelsen lagde Erik Kjølsten vægt på, at budgettet er udarbejdet i samarbejde med KAB og er bestyrelsens forslag til et budget, der bedst muligt sikrer en stabil økonomi fremadrettet med tilstrækkelige henlæggelser til såvel uforudsete som planlagte udgifter til fx udskiftning af tegl, overdækning på miljøstationen mv. Han orienterede samtidig om, at beboer William Sebastian har stillet et justeringsforslag, der ville øge henlæggelser til kr. 105 pr. kvadratmeter ved bl.a. at spare på tømning af affaldsbeholder i gården og sociale aktiviteter.

Efter en længere drøftelse om henlæggelser og eventuelle huslejestigninger fremadrettet opsummerede bestyrelsen, at det forventes, at KAB fortsat vil henstille til, at henlæggelser kommer op på minimum kr. 120 pr. kvadratmeter. Det stillede budgetforslag giver rum til, at der efter behov kan spares yderligere næste år, lige som det ikke vil være en garanti for at undgå en huslejestigning at afsætte mere til henlæggelser i år. Det er således for tidligt at konkludere, om der vil være behov for at lade huslejen stige igen i 2023 uanset om det oprindelige budget eller justeringsforslaget vedtages.

Herefter kom justeringsforslaget til afstemning med 28 stemmer imod og 4 stemmer for, hvorefter ordstyreren konkluderede, at det ikke var stemt igennem. Ved den efterfølgende afstemning blev det fremsendte driftsbudget for 2022 enstemmigt vedtaget.

Ad 7: Valg til bestyrelsesformand

Efter to år på posten blev Henning Jølnæs genvalgt uden modkandidater og med fuld opbakning fra de fremmødte.

Ad 8: Valg til bestyrelse

Jf. punkt 3 var alle medlemmer af bestyrelsen på valg, hvoraf en post er ubesat og et medlem ikke genopstiller. Følgende fire bestyrelsesmedlemmer genopstillede og blev genvalgt:

- Thomas Daugaard (Teknik)
- Martin König (Affald og renhold)
- Maria Lykke Abdrabo (Ude)
- Sofie Gry Laursen (sekretær og Fælleshuset)

Dermed skulle der vælges to nye bestyrelsesmedlemmer, der som udgangspunkt vil få ansvar for hhv. fælleshuset (i samarbejde med repræsentanter fra AlmenBolig+-kvarterene i Nordre Fælled og Skovkvartret) og økonomi/kasserer. Formand Henning Jølnæs tilføjede, at bestyrelsen planlægger at stille forslag om opstilling til specifikke poster ved Afdelingsmødet fremadrettet for at sikre bedst mulig kontinuitet og udnyttelse af viden i ansvarsområderne. I år vil den endelige konstituering ske på første bestyrelsesmøde. Herefter blev følgende valgt til bestyrelsen uden modkandidater:

- Jeanette Erstrup
- Birgitte Nygaard

Ad 9: Valg af suppleanter

Lise Bonde blev valgt som suppleant til afdelingsbestyrelsen.

Ad 10: Eventuelt

Følgende blev drøftet under eventuelt:

- Kommunikationsveje: flere beboere efterspurgte, at bestyrelsesreferater sendes ud på mail igen. Derudover blev der stillet spørgsmål ved, om Facebook kan stå alene som kommunikationsvej. Bestyrelsen vil fremadrettet bruge mail, når system til at trække beboerlister fra KAB bliver tilgængeligt for bestyrelsessekretæren. Derudover vil der oprettes et punkt til referater på hjemmesiden eller under selvbetjeningsløsningen 'mit KAB'.
- Deltagelse i arbejdsgrupper: der blev spurgt ind til, hvordan bestyrelsen forholder sig til beboere, der ikke deltager i sin arbejdsgruppe. Bestyrelsen gjorde klart, at det er en overtrædelse af husordenen og vilkårene for lejemålet ikke at deltage. Det er derfor en problematik, som har bestyrelsens opmærksomhed og vil være et indsatsområde i det kommende år. Der er dog særlige juridiske regler, som skal overholdes førend en advarsel kan uddeles.
- Sociale arrangementer: Der er opfordres til, at der snarest findes en dato for juletræstænding. Bestyrelsen vender tilbage med denne.

/MLA og SGL