

Referat af afdelingsmøde i 10-65 Titanparken  
torsdag d. 23. september 2021 kl. 19 i  
Fælleshuset, Hermodsgade 18, 2200 København N

**Dagsorden:**

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Fremlæggelse af beretning
4. Godkendelse af budget 2022
5. Gennemgang af årsregnskab 2020
6. Den Sociale Helhedsplan orienterer
7. Afstemning vedr. den boligsociale helhedsplan de resterende 3 år
8. Valg til bestyrelsen:
  - a. Formand – Erik Jakobsen modtager genvalg
9. Valg af 2 suppleanter
10. Behandling af indkomne forslag
11. Eventuelt

Antal lejemål repræsenteret: 22 stemmeberettigede husstande.

Hvert lejemål har to stemmer.

Tilstede:

**Bestyrelse:** Anna Olsson, Christina Melson, Erik Jakobsen

**KAB:** Ulrik Hjort, Henrik Andreassen, Dennis Fuglsang Andersen, driftsleder Peter Throen Omdal

**Den sociale helhedsplan:** Eline Feldman, Mette Jo

**Ad. 1: Velkomst og valg af dirigent**

Formanden for bestyrelsen Erik Jakobsen byder forsamlingen velkommen og giver tre minutter til de deltagere der skulle ønske at få materiale på print.

Formanden foreslår Line Bach Holm fra AKB Lundtoftegade som dirigent.

Dirigenten bliver valgt og erklærer mødet for lovlig varslet og forsamlingen for beslutningsdygtig.

Line præsenterer de tilstedeværende fra bestyrelsen og KAB for forsamlingen

Det præciseres at Kl. 22 er bagkant for mødet.

## Ad. 2: Valg af referent

Irene Nilsth vælges som referent

## Ad. 3: Fremlæggelse af beretning

Bestyrelsesmedlem Erik Jakobsen fremlægger bestyrelsens beretning, som efterfølgende er fremsendt til referenten på mail, og indsat herunder:

*Det forgangne år har været delvist påvirket af situationen med Corona, som har lagt en dæmper på en del af de sociale arrangementer som vi normalt afholder.*

*Gud ske lov er situationen bedret, og fra maj er der kommet gang i vores aktivitetsgrupper som eksempelvis lektiecafeen. Og vi ser også frem til at kunne afholde vores årlige lysfest den sidste søndag i november, som vi jo desværre måtte aflyse sidste år.*

*Det forgangne år har også være præget af skiftende driftsledere, hvilket desværre har haft en stor indflydelse på hvor langt vi er kommet med vores store projekter.*

*Det tager tid for en driftsleder at komme ind i vore arbejdsgange, og i over halvdelen af de forgangne 12 måneder har vi været helt uden driftsleder.*

*Vores nuværende driftsleder Peter startede d. 1. juni, og der er derfor begyndt at komme gang i vedligeholdelsesarbejdet igen. Peter arbejder meget på samme måde, som vores forrige Peter, der stoppede tilbage i 2019, så der er større forståelse for vores procedurer. Vores største udfordring er dog, at vores vedligeholdelsesarbejde er kørt på meget lavt blus siden forrige Peter stoppede, så vi har et kæmpe efterslæb, som den nye Peter ihærdigt prøver at indhente. Dette kan f.eks. ses på, at vores bænke og rækværk endelig er blevet malet.*

*Peter har dog et stort ønske, at mange af vores aftaler kommer på skrift, så derfor er der mange dagligdags udfordringer, der er sat til afstemning i dag. Dette vil måske i fremtiden, gøre at bestyrelsen ikke behøves at forklare hvordan tingene skal gøres og dermed spare en masse tid på kontrol og opfølgning.*

*Hernæst følger en status på de større projekter, fra vores sidste generalforsamling i september 2020:*

- 1. **Cykel opmærkning og oprydning.** Cykler indsamlet i løbet af efterårsferien 2020 – i alt 700 cykler blev indsamlet og afhentet i februar 2021*
- 2. **Maling og opfølgning på blok 1,** Oprindeligt sat til uge 42 og 43 i 2020. Desværre er der intet sket i denne sag. Ejendomskontoret håber at kunne gå i gang april/maj 2022*
- 3. **Opgradering af lys i gårdene.** Blev efter hårdt pres fra bestyrelsen afsluttet i vinteren 2020.*
- 4. **Udskiftning af dørtelefoner.** Denne opgave er af ejendomskontoret skubbet til 2023.*
- 5. **Dømen i gård 3** blev endelig færdig i juni 2021.*

*Af øvrige projekter som står på bestyrelsens liste, og jævnligt nævnes overfor ejendomskontoret kan nævnes:*

- Køkkener til de 100, der står på venteliste (man er stoppet med at tage flere ind på venteliste)*
- De afgjorte husordensagerne med træfældning i haverne (5 år siden og 6 meter)*
- Maling af de sidste husblokke*

- Opførsel af barnevognsskure
- Kameraovervågning
- Blomster i gårdene for at give lidt farve. (Denne opgave afventer træfældning, for at vide præcis hvor mange penge vi har til rådighed)
- Legepladserne udskiftet og vedligeholdt (Den første legeplads håbes udskiftet omkring årsskiftet)

Vores næstformand Ronnie Luckow, valgte desværre at træde ud af bestyrelsen i begyndelsen af juni, grundet samarbejdsvanskeligheder med helhedsplanen. Men på bestyrelsen vegne, vil jeg gerne benytte lejligheden til at takke ham for hans kæmpe indsats, blandt andet med at få styr på vores frivillige grupper:

- Røde kors – Lektiehjælpen
- Røde kors – Børneaktiviteter
- Havegruppen
- Haralds kirkens – Kvindecafe
- PUK – Svømning for unge
- Biernes venner

Dernæst har Christina gjort et stort arbejde med vores facebookgruppe, men nogle gange glemmer folk at det blot er en social side og at der derfor ikke kan tages beslutninger på den.

Også en tak til Anna, som har arbejdet med legepladsgruppen og det ser som sagt ud til, at den første af de fire udskiftninger snart vil gå i gang. Der vil dog blive en pause på et år, før næste etape bliver aktuelt.

Til sidst vil jeg opfordre enhver, som brænder for at gøre Titanparken til et bedre sted, og som har tid og lyst til at arbejde for at få vores projekter på plads, til at stille op til bestyrelsen.

Efter endt fremlæggelse, byder formanden velkommen til den nye driftsleder Peter.

Peter præsenterer sig selv: 58 år, har en datter og en søn. Udlært i 1983 og dermed mange års erfaring indenfor ejendomsdrift. Brænder meget for ejendomsdrift og for kontakt med beboerne. Finder det vigtig med god kommunikation og information begge veje. Peter vil gerne høre hvad der rører sig hos beboerne, og være behjælpelig med vejledning.

Peter er blevet meget vel modtaget af alle han har været i berøring med - både beboere og bestyrelse – og ser frem til det videre samarbejde.

### Spørgsmål til beretningen:

- Det bemærkes at status på Opsætning af bænke og tilhørende grill som blev vedtaget på generalforsamlingen i 2020, ikke er fremgået af bestyrelsens beretning.

Erik Jakobsen forklarer at første sæt borde og bænke er kommet, og pt. står de to nye sæt borde og bænke i gård 2.

Derudover forklares at der er brugt flere kræfter på legepladserne, som er ved at forfalde.

Bestyrelsen vil rigtig gerne have fornyelser, men ikke på bekostning af vedligehold.

Anna Olsson fra bestyrelsen fortæller at "Grønne gårde" kigger på hvor i gårdene det vil give mening at sætte evt. nye borde og bænke samt grill op. Der er lavet en arbejdsgruppe per gård.

Der henstilles fra beboernes side til at bestyrelsen skal arbejde videre med opsætning af grill samt anskaffelse af nye borde/bænke, således at det vedtagne forslag fra forrige generalforsamling kan komme på plads.

Det føres til referat, at fremadrettet skal det tydeligt fremgå af bestyrelsens beretning, hvad status er på forslag der er vedtaget på den tidligere generalforsamling.

- Der blev klaget over at kældrene lugter – de ting man har opbevaret kommer til at lugte. Der er fugtigt og der er sølvfisk.

Erik Jakobsens forklarede at ABC rengøring i foråret har rengjort kældrene.

- Det var fra en beboers side blevet opfattet som om der i beretningen blev sagt at bestyrelsen skal kunne træffe beslutninger uden at spørge beboerne.

Erik Jakobsen forklarede at dette ikke er tilfældet.

- Fra salen klages over at der ikke er sket noget omkring de nye køkkener.

Der stilles spørgsmål til hvorfor der ikke har været flere kvinder involveret i projektet omkring nye køkkener. På det tidspunkt hvor projektet blev startet bestod bestyrelsen hovedsageligt af mænd.

Dennis fortæller at der i mange år er talt nye køkkener, og at der ved projektets start blev udvalgt en standardmodel, hvor man så kunne vælge farver samt enkelte tilpasninger.

Efterfølgende er der fra kommunens side sket ændringer ift. kollektiv og individuel råderet.

Fra salen bemærkes, at der er set én kvalitet på det køkken som blev brugt som fremvisningsmodel og at man oplever en dårligere kvalitet på de køkkener som er blevet installeret i lejlighederne

Der er lavet en underskriftsindsamling blandt beboerne som er utilfredse med hvordan køkkener er. Der er blevet sendt mails og billeder, som der ikke er blevet reageret på.

Erik Jakobsen fremfører at bestyrelsen ikke er involveret i køkkenerne længere, det er en ren driftsopgave.

Dirigenten opfordrer til at man laver et driftsudvalg, som man også har i AKB Lundtoftegade.

Peter ser gerne at der nedsættes et driftsudvalg, og opfordrer beboeren til at komme ned til ham på kontoret, for at få talt om hvad der er galt med køkkenerne.

Dirigenten opfordrer til at der laves et møde mellem Peter og de pågældende beboere vedr. køkkener, og henstiller til at der holdes fokus på godkendelse af beretningen og dens indhold, og at spørgsmål som ikke vedrører beretningen bliver taget op under punktet Eventuelt.

Bestyrelsens beretning godkendes, men med bemærkning om at den fremadrettet skal være mere specifik med hensyn til status på de på generalforsamlingen vedtagne forslag.

#### **Ad. 5: Gennemgang af årsregnskab 2020**

Der byttes om på punkt 4 og 5, således at Henrik Andreassen fra KAB starter med at gennemgå årsregnskab for 2020.

Afdelingens resultat for 2020 er overskud på kr. 1.786.661,-

Der er anvendt kr. 1.728.675,- til at dække en del af underfinansieringen på byggesagen udvendigt lys og nedgravet affaldsløsning, mens kr. 57.987,- er overført til resultatkontoen.

Regnskabet viser bl.a. en besparelse på renovation på kr. 113.114,- i forhold til budgettet, grundet overgang til nedgravet affaldsløsning/molokker.

Der ses ligeledes en besparelse på de fælles el-udgifter, som følge af nye pærer i fællesområderne

Og endelig ses en besparelse på kr. 85.375,- til løn til driftspersonale grundet manglende driftsleder.

Forrentning i 2020 har desværre været lavere end forventet, og derfor har indtægten været kr. 108.270,- lavere end budgetteret.

Der er ingen spørgsmål til regnskabet fra salen.

Regnskabet er allerede godkendt, og skal derfor ikke godkendes af generalforsamlingen.

#### **Ad. 4: Godkendelse af budget 2022**

Henrik Andreassen fra KAB fortsætter med fremlæggelse af budgettet for 2022.

I budgettet se et forslag om huslejesækning pr. 1/1 2022 på 0,98% - svarende til kr. 213.000,-

En lejebolig på 80 m<sup>3</sup> falder eksempelvis med kr. 69,- pr. måned

Grundet den nedgravede affaldsløsning er der budgetteret med en besparelse på renovation på kr. 107.000,- i forhold til 2021.

I budgettet for 2022 er der under vedligeholdelsesplanen sat kr. 100.000,- af til hovedrengøring af trapper.

Der er sat kr. 80.000 af til helhedsplanen pr. år de næste 3 år.

Følgende projekter er blandt de vigtigste projekter på vedligeholdelsesplanen for 2022: vinduesmaling, Servicegennemgang af vinduer og altandøre, barnevognsskure og projekt grønne gårde.

#### Spørgsmål til budgettet:

- Fra salen spørges ind til om de ting der er listet under punktet vedligeholdelsesplan er det der er budgetteret med.

Erik Jakobsen forklarer at de punkter der står på listen er ting der aftales mellem bestyrelsen og driftskontoret.

- Der spørges til hvad der menes med klimaskærm

Der forklares at det dækker alt hvad vejret rammer. Herunder vinduesmaling og ellers er det kun løbende reparationer.

- Der spørges ind til de punkter der er kommet ind som forslag kan påvirke budgettet.

Ulrik forklarer at det er rammebudget der vedtages. Småudgifter på et par tusind kan godt udføres uden at være godkendt på forhånd.

#### Budgettet for 2022 bliver enstemmigt vedtaget

#### Ad. 6: Den Sociale Helhedsplan orienterer

Eline – leder de seneste 4 1/2 år.

Der skete store forandringer da seneste helhedsplan skulle vedtages idet man fik 40% færre midler til dækning af flere områder.

Den nuværende helhedsplan inkluderer Blågården, Prater, Lundtoftegade, Lundtoftegården og Titanparken

Eline fortæller at hun har en sammensat gruppe af medarbejdere med mange forskellige kompetencer, og at det er Mette Jo der er boligsocial vicevært i Titanparken.

Indsatsen i det forgangne år har været lidt anderledes end planlagt grundet corona. Blandt andet er Mettes opsøgende arbejde med familierne i bebyggelsen – som jo normalt er ansigt til ansigt - sket per telefon.

Mette har været fysisk været til stede i Titanparken under corona.

Eline fortæller at de har haft udfordringer med hvad man måtte og ikke måtte, da der er kommet forskellige udmeldinger med fra de forskellige instanser, så man har måtte sno sig.

Peter ansat som familierådgiver – er udlånt af Kommunen.

Fredag d. 24/9 kommer der en repræsentant fra jobcenter og skal have samtale med 7 beboere. Det er ikke sket tidligere.

Blandt de aktiviteter der har kunne finde sted, er det lykkedes at gennemføre familieferie i sommerferien.

Børneklubben og lektiehjælpen er lidt underdrejet i øjeblikket, da det kniber med frivillige. Der skal skaffes flere unge, som vil det frivillige arbejde.

Helhedsplanens fornemste opgave er at støtte til både forældre og børn. Og Eline fortæller, at der er kommet penge fra Trygfonden til lommepegeprojektet igen i år.

I øjeblikket er der ansat 8 ungeassistenter, som hjælper med praktiske ting i beboelsen – eksempelvis hænge opslag op.

### **Ad. 7: Afstemning vedr. den boligsociale helhedsplan de resterende 3 år**

80.000 DKK per år de næste 3 år.

En helhedsplan varer 4 år. 2021 blev vedtaget på sidste generalforsamling.

EJ påpeger at der blev talt om at give refusion grundet leje af lokaler.

Ulrik påpeger at Kommune og afdelinger betaler alle ind til helhedsplan. Beboerne betaler en meget lille del af de reelle udgifter.

Der skal stemmes om titanparken ønsker at være en del af helhedsplanen de næste tre år.

Der spørges til hvad der sker hvis der stemmes nej, da helhedsplanen er en del af budgettet.

Afstemningen vedr. budget var ensbetydende at deltagelse i helhedsplan for 2022 allerede er vedtaget.

Det blev enstemmigt vedtaget at Titanparken deltager i helhedsplanen de næste tre år.

### **Ad. 8: Valg til bestyrelsen:**

I tilfælde af kampvalg skal der være et stemmeudvalg - Ulrik, Eline og Rabica melder sig.

Formand Erik Jakobsen er på valg og genvalg, men ønsker ikke kampvalg. Så er der en anden der ønsker at opstille, så trækker han gerne sit kandidatur.

Dirigenten spørger om der er nogen der ønsker at opstille som formand, hvilket ikke er tilfældet.

Erik Jakobsen genvælges som formand.

### **Ad. 9: Valg af 2 suppleanter**

Der åbnes op for at der kan være flere end 2 suppleanter i bestyrelsen.

Erik Jakobsen har ikke kunne få fat på de to suppleanter, så det vides ikke om de skulle ønske at opstille.

Det nævnes at Ronnie Luckow og Jan-Erik Olsen har nævnt at de gerne ville være suppleanter, men da de ikke kan være til stede, kan de desværre ikke vælges.

Abdel opstiller sig som suppleant

Den genvalgte formand ser gerne diversitet i bestyrelsen, og opfordrer kvinder af anden etnisk herkomst til at melde sig som suppleant.

Det specificeres at man som suppleant ikke har mødepligt til de månedlige bestyrelsesmøder.

Rabica Rafikka opstiller sig som suppleant.

**Følgende er valgt som suppleanter til bestyrelsen uden kampvalg:**

Abdel Harder

Rabica Rafikka

## **Ad. 10: Behandling af indkomne forslag**

Der er indkommet 15 forslag i alt:

1. **Hovedrengøring af opgange og postkasserum**  
Punktet frafaldes, da forslagsstiller ikke er til stede.

Hovedrengøring er medtaget i budgettet for 2022, så dette vil blive gjort.

Driftsleder Peter opfordrer til at problemer der opleves i dagligdagen sendes til ejendomskontoret, således at det kan blive håndteret.

2. **Kældrene sikres mod skybrud**  
Forslagsstiller ikke tilstede, så forslaget frafaldes.

3. **Buske i fællesareal max 1 meter høje**  
Forslagsstiller Erik Jakobsen præsenterer sit forslag om at man sørger for at buske kun når en meters højde, således at der er frit udsyn, og dermed følger politiets anvisninger.  
Arbejdet ville skulle foregå to gange om året – henholdsvis april/maj og august/september.

Kommentar: Der bakkes op om forslaget i forsamlingen, således at man kan skabe større tryghed.

Det specificeres at forslaget kun vedrører buske på fællesarealet, private hække og træer må være op til 180 cm.

Nye træer skal have lov til at vokse op.



Der spørges til hvad der skal ske med private træer – det er lejernes ansvar. Der vil fremadrettet arbejdes på at træer og hække i haverne har de rette mål ved indflytning, således at det ikke kommer nye lejere til last.

Forslaget er enstemmigt vedtaget.

**4. Procesoverslag på projekter**

Forslagsstiller trækker sit forslag, da der er indgået en aftale med driftskontoret.

**5. Placering af to sten på fortovet mellem Ejendomskontor og miljøplads**

Forslagsstiller begrundet sit forslag med at man på den måde kan forhindre biler i at parkere på fortovet, hvilket er ulovligt i Københavns Kommune. Samtidig sikres fri passage for gående.

Fra dirigentens side specificeres at forslaget kun kan vedtages under forudsætning af det godkendes af Københavns Kommune og Brandvæsnet.

Der spørges til om det evt. kunne være piller med en lås, som kan fjernes.

Hvis sten ikke er tilladt lægges ansvaret hos driften om en løsning med andet materiale.

Forslaget er enstemmigt vedtaget

**6. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer 1 FB-administrator, 1 kasserer og 2 suppleanter**

Forslaget frafaldes af forslagsstiller

**7. Periode for valg**

Forslaget frafaldes af forslagsstiller

**8. Indkøb af nye borde og stole til fælleslokalet**

Forslagsstiller begrundet sit forslag med at de gamle borde er for tunge at løfte og at der mangler kantlister på flere af dem. En del af de gamle stole mangler for og mange af dem er beskidte grundet manglende vedligehold.

Det bemærkes fra KAB, at der er afsat penge i budgettet til bordene, så det er således anskaffelse af nye stole der skal stemmes om.

Fra salen spørges om hvad der skal ske med de gamle borde – bestyrelsen svarer at disse evt. gives til beboerne.

Forslaget er enstemmigt vedtaget.

9. Forslag om at nye dørtelefoner bliver med kamera  
Forslaget frafaldes, da forslagsstiller ikke er til stede.

**10. Udskiftning af legeplads i gård 1 i 2023**

Forslagsstiller uddyber med at den nye legeplads skal være egnet for børn i alderen 8-15 år.

Legepladsen er ikke blevet vedligeholdt og derfor ikke længere særlig brugbar.

12 stemmer for  
4 stemmer imod  
4 stemmer blankt

**Forslaget er vedtaget.**

Til orientering har en del beboere forladt mødet, da det er blevet sent, så derfor er det samlede antal stemmer lavere.

**11. Ejendomskontorets træffetider**

Forslaget er stillet for at få argumenter på bordet for hvorfor der kun er telefontid.

Dennis: Mere fleksibilitet ved at der kan aftales mødetid via telefonen, fremfor at man skal møde op på kontoret mellem 7 og 9.

Erik Jakobsen er meget uenig, da har oplevet at der har stået beboere ved ejendomskontoret, som havde forventning om at træffe nogen på kontoret. Derfor ønske om at der bliver åbnet op for fysisk træffetid igen.

Driftsleder Peter: Mange års erfaring fra ejendoms kontor, mange ting foregår på skrift – eller KAB app. Har ikke haft nogle personlige henvendelser de 3 måneder han har været i Titanparken. Det bør være en drøftelse mellem driftskontoret og bestyrelsen hvordan kontortiderne skal være.

Ulrik: Der bør laves en beboerundersøgelse.

Det foreslås ligeledes at der laves en undersøgelse via FB-polls

Konklusionen blev at der laves en behovsundersøgelse og så kan bestyrelsen efterfølgende tage en dialog med driftskontoret.

**12. Opsætning af 1 udendørs bordtennisbord samt 1 udendørs bordfodboldbord**

Forslagsstiller ikke tilstede, så forslaget frafaldes.

### 13. Åben facebookgruppe for Titanparkens beboere

Forslagsstiller fortæller at da der ikke er nogen hjemmeside til kommunikation, er det vigtigt at der er en FB-side, som ikke bare kan lukkes af igen af enkeltpersoner, således beboere kan kommunikere både med hinanden og med driften.

De to oprindelige Facebook-grupper blev lukket ned, da der kom trusler til formanden og til administratoren af den efterfølgende FB-gruppe.

Der er efterfølgende oprettet en ny FB-gruppe af en af beboerne i bebyggelsen, men den har ikke så mange brugere som den tidligere.

Dirigenten bemærker at driftskontoret ikke skal kommunikere via sociale medier. Der skal sendes besked på mail i stedet.

Fra KAB bemærkes at ansatte i KAB er ikke ansat til at administrere sociale medier.

De sociale viceværter kommunikerer ofte via Facebook-gruppen.

Dirigenten opfordrer til at der evt. tilknyttes 4 administratorer til den eksisterende FB-gruppe, som i fællesskab kan fastsætte nogle retningslinjer, som så skal overholdes, og brugere der ikke overholder disse kan så ekskluderes. Men selve FB-gruppen skal ikke lukkes ned.

Fra salen bemærkes at det bør være bestyrelsen der skal sikre at en evt. FB-gruppe ikke pludselig bliver lukket ned igen.

Anna Olsson foreslår at bestyrelsen får en anonymiseret bruger, der "ejer" den nye FB-gruppe. Bestyrelsen kan evt. tage en dialog med den beboer der har den nuværende FB-gruppe.

Ingen af de tilstedeværende ønsker at være administratorer af en evt. FB-gruppe

Man går efter løsningen at bestyrelsen opretter en fælles mail, og i samråd med "ejer" af nuværende gruppe opsættes nogle regler.

Ansatte kommer ikke til at kommunikere via denne FB-gruppe. Men kun via mail, telefonisk eller mundtligt.

Forslaget vedtages med de anførte ændringer.

### 14. Etablering af faststående pavillon

Forslagsstiller ikke tilstede, så forslaget frafaldes.

15. Plan over ejendomskontorets arbejdsopgaver publiceres på hjemmeside  
Forslagsstiller ikke tilstede, så forslaget frafaldes.

Ad. 11: Eventuelt

Ingen yderligere punkter.

Den genvælgte formand Erik Jakobsen afrunder mødet og takker for input og god deltagelse.

Der er en masse ballade omkring Titangade 3B – skråparkeringen ved gymnastiksalen – så Erik Jakobsen opfordrer til at alle når de går forbi lige kigger ind i de holdende biler.



Formand AKB Titanparken

Erik Jakobsen



Dirigent

Line Bach Holm