

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 606-0, Hallingparken
Afholdt onsdag den 19. november 2025 kl. 19.00 i Café Perlen, Hallingparken 5



Tilstede: 17 lejemål (34 stemmer).

Afdelingsbestyrelsen: Muhammad Bangash, Ali Dzemali, Mohammad Salem, Gunay Bag, Rabir El-Ali, Bonnie M.

Assøe

Drift: Lokalinspektør Ranko Pavlovic, Varmemester Asim Zubair Khan

Administration: Forretningsfører Lotte Hodgett-Richardson, Forvaltningskonsulenter Troels Kristensen og Patrick

Balle Jensen, Sekretær Jeanette Byskov

Øvrige: Advokat Henrik Dreyer

Dagsorden

1. Valg af dirigent – Henrik Dreyer.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmeudvalg.
4. Forslag om, at afdelingen melder sig ud af samarbejdet om Café Perlen.
5. Forslag til hvad lokalerne, som i dag rummer Café Perlen, kan bruges til i fremtiden.
6. Forslag om renovering af bestyrelseslokale

Farve på stemmesedler: Gul

Punkt	Referat
1. Valg af dirigent	<i>Muhammad Bangash bød velkommen til det ekstraordinære afdelingsmøde og indstillede Henrik Dreyer som dirigent. Henrik blev enstemmigt valgt og konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt. Der var ingen bemærkninger til mødets lovlighed.</i>
2. Valg af referent	<i>Jeanette Byskov blev valgt.</i>
3. Valg af stemmeudvalg	<i>Ali Dzemali og Asim Zubair Khan.</i>
4. Forslag om, at afdelingen melder sig ud af samarbejdet om Café Perlen	Indstilling Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet godkender: <ul style="list-style-type: none">- at afdelingen melder sig ud af alle samarbejdsaftaler om Café Perlen og- at afdelingsbestyrelsen får mandat til at forhandle en aftale, hvor parterne bliver enige om at indstille driften af Café Perlen. Forklaring af forslaget Café Perlen har nu kørt i en periode, genstartet efter afsluttet bekæmpelse af skadedyr. På det seneste har åbningstiderne været følgende: Mandag til torsdag kl. 8.00 – 13.30 Onsdag kl. 8.00 – 19.00 Den daglige omsætning ligger i gennemsnit på ca. 500 kr., fordelt på 10-15 kunder i dagtimerne. Når der er aftensservicering én gang om ugen, kommer der ca. 15 kunder. At drive selve caféen (ikke drift af selskabslokalerne) koster i dag ca. 1 mio. kr. om året. ¾-dele af udgifterne går til personale, herunder

lønninger. Resten dækker indkøb af madvarer, hjælpemidler, rengøring, IT, reparationer m.v.

Udgifter og indtægter deles mellem de 4 afdelinger i Stranden. Afdeling 606-0's andel af udgifterne er 22 %, jf. gældende aftaler. Det vil sige, at afdelingens årlige udgifter til selve caféen er ca. 220.000 kr. Det er i runde tal 1.000 kr. pr. lejemål om året.

Der er en erkendelse af, at der har været mange udfordringer med driften af Café Perlen. Som fælles aktivitet for alle afdelingerne i Stranden er konklusionen, at det er meget få personer, der har glæde af et forholdsvis dyrt tilbud. Det er således meget lidt fællesskab, der bliver skabt for én million kroner om året, fordelt på de 4 afdelinger.

Afdeling 605-0 vedtog på deres afdelingsmøde den 14. maj 2024 at melde sig ud af alle samarbejdsaftaler vedr. Café Perlen. Afdeling 608-0 har planer om at indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde inden årets udgang for ligeledes at vedtage at melde sig ud af alle samarbejdsaftaler om Café Perlen.

Den oprindelige aftale mellem afdelingerne i Stranden om fælleslokaler i Hallingparken 5 er indgået den 22. november 1999. Ifølge den aftale kan den opsiges med et gensidigt varsel på 1 år, fra udgangen af et kalenderår. Efterfølgende er indgået en aftale den 5. januar 2001, hvor det fremgår: *"Som udgangspunkt kan samarbejdsaftaler kun opsiges, hvis det ikke medfører øget udgift for udtrædende afdeling, eller for de afdelinger, der fortsætter i et samarbejde."*

Set ud fra den oprindelige aftale betyder det, at hvis afdelingen her på dette møde vedtager at melde sig ud af samarbejdet om Café Perlen, så vil afdelingen umiddelbart være ude af aftalen den 1. januar 2027. Hvis de øvrige parter i samarbejdet om caféen inden da også vælger at træde ud af samarbejdet eller at parterne i samarbejde bliver enige om ophør af Café Perlen, kan det betyde, at bindingsperioden bliver mindre end frem til 1. januar 2027.

Når man ser på den efterfølgende aftale, vil der være usikkerhed om den endelige udtræden først kan ske, når alle afdelinger er enige om at stoppe driften af Café Perlen.

Trækker afdelingen sig udelukkende ud af samarbejdet om Café Perlen, er afdelingen fortsat med i samarbejdet om selskabslokalerne. Og bidrager til de udgifter efter gældende aftale.

I forhold til det samarbejde, som er om selskabslokalerne, vaskeriet og motionsrummet i Hallingparken 3 – 5, er der en proces i gang med henblik på at få opdateret samarbejdsaftalerne. Disse aftaler vil alle skulle vedtages på afdelingsmøde, når de er klar til det, forventeligt på de ordinære afdelingsmøder i april/maj 2026.

Rabir El-Ali supplerede med følgende: *Forslaget handler ikke om at lukke gode initiativer, men om økonomi. Efter genåbning besluttede bestyrelsen at give caféen et år til at afprøve konceptet. Tallene viser, at forholdet mellem udgifter og den værdi, vi får, er meget begrænset. Økonomien er i forvejen meget presset med store*

udgifter, og vi er blevet varslet om huslejestigning på grund af underskud. Derfor er dette et forsøg på at skabe en sundere økonomi i afdeling 606. Det er udelukkende et økonomisk spørgsmål, og bestyrelsen anbefaler, at vi træder ud af samarbejdet.

Der var bl.a. følgende kommentarer og spørgsmål:

En beboer fremhævede, at fællesskab er vigtigt, og at Café Perlen tidligere har skabt gode oplevelser, trods udfordringer med rotter og Corona. Arrangementer som Mortensaften har været en succes, og beboeren frygter, at udmeldelse betyder farvel til sådanne fællesskaber. Der blev også nævnt manglende reklame for arrangementerne.

Bemærkning fra afdelingsbestyrelsen: Bestyrelsen understregede, at køkkenet fortsat kan bruges til arrangementer som sommerfest, men den daglige drift af caféen er ikke bæredygtigt. Med kun ca. 15 daglige kunder og en årlig udgift på ca. 1.000 kr. pr. lejemål, er økonomien ude af proportion. Derfor anbefales udmeldelse for at sikre en sundere økonomi.

Spørgsmål: Er det ikke repræsentantskabet, der skal tage beslutningen om udmeldelse?

Svar: Henrik Dreyer oplyste på mødet, med henvisning til et notat fra DAB-Lejerbos juridiske sekretariat, at repræsentantskabet ikke har kompetence til at træffe beslutninger om regulering af en afdelings fællesarealer. Ifølge almenboliglovens §37, stk. 1, er det afdelingsmødet, der har den beslutningskompetence.

Spørgsmål: Vi fik bygget glassalen med tilskud fra Landsbyggefondens. Kan Landsbyggefondens kræve tilskuddet til glassalen tilbage, hvis Café Perlen lukker?

Svar fra dirigent Henrik Dreyer: Tilskuddet er efter det oplyste ikke knyttet til driften af Café Perlen. Landsbyggefondens yder støtte til projekter, som alle afdelinger bidrager til, og glassalen har altid været et separat rum, uafhængigt af selskabslokalerne.

Bemærkning: Afstemning sker med forbehold for, at Landsbyggefondens ikke kræver tilskuddet for glassalen tilbage.

Forslag: En beboer foreslog, at indstillingen om udmeldelse af samarbejdet om Café Perlen sendes til urafstemning blandt alle beboere, da fremmødet på mødet er begrænset. Forslaget vil blive sat til afstemning senere på mødet.

Spørgsmål: Har bestyrelsen overvejet tiltag for at tiltrække flere kunder, ex. ved at indhente erfaringer fra andre?

Svar: Ja, der har været nedsat et fælles udvalg fra de fire afdelinger med fokus på dette. Caféen har dog været præget af ustabilitet med flere lukninger, og vi har tidligere forsøgt reklame, bl.a. via postkasseomdeling. Vi må kun sælge til egne beboere, hvilket begrænser mulighederne. At genopbygge driften vil kræve tid og penge, som vi ikke har.

Bemærkning: Der var uenighed om hvorvidt salg til udefrakommende i begrænset omfang er tilladt.

	<p>Afstemning:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Udmeldelse af samarbejdet om Café Perlen samt mandat til afdelingsbestyrelsen til at forhandle en aftale, hvor parterne bliver enige om at indstille driften af Café Perlen, betinget af, at Landsbyggefonden ikke kræver tilskuddet til glassalen tilbage. For: 20 – Imod: 14 Vedtaget2. Forslag om urafstemning blandt alle beboere. For: 14 – Imod: 20 Ikke vedtaget <p><i>Forslaget om at afdelingen melder sig ud af alle samarbejdsaftaler om Café Perlen og at afdelingsbestyrelsen får mandat til at forhandle en aftale, hvor parterne bliver enige om at indstille driften af Café Perlen, betinget af, at Landsbyggefonden ikke kræver tilskuddet til glassalen tilbage, er således vedtaget.</i></p>
<p>5. Forslag til hvad lokalerne, som i dag rummer Café Perlen, kan bruges til i fremtiden.</p>	<p>Indstilling Under forudsætning af, at det forrige forslag vedtages, forslår afdelingsbestyrelsen:</p> <ul style="list-style-type: none">- at beboerne på afdelingsmødet giver udtryk for deres holdninger og idéer til, hvad lokalerne - som i dag rummer Café Perlen - i stedet kan bruges til i fremtiden og- at afdelingsbestyrelsen får mandat til at arbejde videre med disse tanker. <p>Forklaring af forslaget Hvis afdelingsmødet vedtager, at afdelingen skal træde ud af samarbejdet om Café Perlen - og de øvrige afdelinger gør det samme - vil der være behov for at finde nye formål til lokalerne.</p> <p>Afdelingsbestyrelsen vil derfor gerne invitere til en åben dialog om, hvordan lokalerne, der i dag rummer Café Perlen, kan anvendes fremadrettet.</p> <p>Så dette er en opfordring til, at du som beboer deler dine ønsker og idéer på mødet: Hvad savner du af fælles aktiviteter? Hvad kunne du tænke dig, at lokalerne blev brugt til?</p> <p>Målet er at skabe mest muligt fællesskab for de penge, som afdelingerne vælger at bidrage med til fællesskabet i Stranden.</p> <p><i>Bestyrelsen understregede, at køkkenet fortsat kan bruges til årlige arrangementer.</i></p> <p>Idéer og input fra beboerne:</p> <ul style="list-style-type: none">• Julefester, juletræ fra børn og ældre, samt arrangementer på helligdage – gerne 8 arrangementer om året.• Fokus på fællesskabsaktiviteter som halloween og andre sociale begivenheder.

	<ul style="list-style-type: none">• Tidligere arrangementer har haft succes, og nærliggende afdelinger er positive overfor samarbejdet.• Overvej samarbejde med ex. Paraplyen og Turning Tables.• Lokalerne og faciliteterne er til rådighed, men kræver frivillige eller ekstern hjælp for at fungere.• Hvis der ikke er personale i køkkenet, kan frivillige eller cateringløsninger anvendes. <p>Der var bred enighed om, at lokalerne fortsat skal bruges til fællesaktiviteter, og at afdelingsbestyrelsen arbejder videre med idéerne.</p>
<p>6. Forslag om renovering af bestyrelseslokale</p>	<p>Indstilling Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet godkender:</p> <ul style="list-style-type: none">- at afdelingsbestyrelsen inden for et budget på 150.000 kr. inkl. moms kan få renoveret bestyrelseslokalet Hallingparken 2, st. <p>Forklaring af forslaget Bestyrelseslokalet Hallingparken 2, st. trænger til at blive istandsat og fornyet. Renoveringen af lokalerne indgår ikke i HP4.</p> <p>Bestyrelsen har ønske om, at følgende bliver gjort ved bestyrelseslokalet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maling af alle vægge inkl. køkkenet og toilet i forbindelse med bestyrelseslokalet- Gamle tæpper fjernes og erstattes af ny linoleum-belægning.- Indkøb af inventar - nye borde og stole- Anskaffelse af ny belysning (LED) <p>Der er i vedligeholdelsesplanen for 2025 og 2026 ikke afsat midler til formålet.</p> <p>Der er et overskydende beløb fra istandsættelse af erhvervslokalet, som tidligere har huset institutionen Mejsely og nu rummer en lægeklinik. Det tilbageværende beløb er opgjort til 275.945 kr.</p> <p>Det foreslås, at ud af dette restbeløb bruges de 150.000 kr. på at istandsætte bestyrelseslokalet.</p> <p>Det resterende beløb ca. 125.000 kr. reserveres i første omgang til mulig renovering af erhvervslokalet Hallingparken 2, st. Det vil kræve nærmere beslutning inden igangsættelse.</p> <p>Rabir El-Ali supplerede med følgende: Lokalerne har ikke fået nogen opgradering i lang tid. Bestyrelsen bruger lokalerne til møder med administrationen og leverandører, ex. parkeringsselskaber, og de ønsker en fornyelse. Midlerne kommer fra overskuddet fra istandsættelsen af det tidligere erhvervslokale (Mejsely), så det belaster ikke afdelingens fællesøkonomi. Det er afdelingsmødet, der skal godkende flytning af beløbet. Der er indhentet tilbud, og det billigste vælges.</p> <p>Spørgsmål: Kan bestyrelsen bruge glassalen i stedet? Svar: Bestyrelseslokalet skal kunne aflåses, da der opbevares fortrolige dokumenter.</p>

Der blev foreslået at holde en indvielsesdag, når renoveringen er færdig.

Afstemning:

Forslaget om renovering af bestyrelseslokalet inden for et budget på 150.000 kr. blev vedtaget med stort flertal.

For referatets godkendelse:

Brøndby, den _____ 2025
Formand Muhammad Bangash

København, den _____ 2025
Dirigent Henrik Dreyer

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Brunsgaard Dreyer

ADVOKATERNE LA COUR, HENRIKSSON, DREYER ApS CVR:
32644287

Underskriver

Serienummer: 639e1a9f-35a4-49f1-85f2-0e830891b9ba

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-11-26 08:51:21 UTC



Muhammad Ali Khan Bangash

Underskriver

Serienummer: db4d7f58-d331-4c4a-b19c-25ce851137f3

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-11-26 18:44:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.