

Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 605-0, Ulsøparken
Afholdt onsdag den 15. maj 2024 kl. 17.00 i Café Perlen, Hallingparken 5

I henhold til Brøndby Boligselskabs vedtægter § 14, stk. 5



Omdesles senest 12. juni 2024

Tilstede: 34 lejemål (68 stemmer).

Afdelingsbestyrelse: Torben Dybvald, Thomas Bentsen, Berit Baggers Sekyere, Lizzi Lykke Jeppesen, Jens-Erik Pedersen, Jannie Sjøholm, Martin Hernan Lemus Barrales, Bettina Boateng, Lizzie Bente Christensen

Organisationsbestyrelsen: Nadia Sharif, Ali Dzemali

Drift: Lokalinspektør Jan Panduro, varmemester Ranko Pavlovic

Administration: Forvaltningskonsulent Jack Havmand, sekretær/koordinator Sandrine Mahler.

Øvrige: Bent Lyngsig, BL

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2023
5. Godkendelse af regnskab 2023
6. Godkendelse af budget 2025
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - 8.a Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2026
 - 8.b Valg af 2 suppleanter for 1 år frem til 2025
9. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
10. Eventuelt

Farve på stemmesedler: orange

Punkt	Referat
1. Valg af dirigent	Næstformand Thomas Bentsen bød velkommen og oplyste, at Torben desværre er syg og derfor ikke kan deltage. Bent blev valgt som dirigent, og han takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt, da indkaldelsen blev uddelt inden 17. april, og den endelige dagsorden med forslag med mere blev uddelt inden 8. maj inden for fristerne.
2. Valg af referent	Sandrine Mahler blev valgt.
3. Valg af stemmeudvalg	Ursula og Mohammed blev valgt.
4. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2023	Bestyrelsens beretning blev delt ud med den endelige dagsorden. Thomas supplerede med at spørge, om der var spørgsmål til beretningen, hvilket der ikke var. Beretningen blev derpå enstemmigt godkendt.
5. Godkendelse af regnskab 2023	Forvaltningskonsulenten fremlagde regnskabet. Regnskabet blev derpå enstemmigt godkendt.
6. Godkendelse af budget 2025	Det omdelte budgetforslag blev gennemgået.

Penneo dokumentnøgle: IYMTG-EXIM6K-00ES4-VLECP-JNEXT-LTMHY

	Der vil følge en huslejestigning på 2,42 % familieboliger 2,36 % ungdomsboliger Jack gennemgik også de 10 største projekter, som er vedhæftet her nederst i referatet. Der var ingen spørgsmål til budgettet. Dermed blev budgetforslaget enstemmigt vedtaget.
7 Behandling af indkomne forslag	
7.1-7.5 Parkeringsudvidelse	Der henvises til detaljeret bilag fra afdelingsbestyrelsen. Bent lagde op til en afstemning, om man overhovedet ønsker flere parkeringspladser af en eller anden slags. Stemmer for: 62 Stemmer imod: 0 Et flertal stemte for, at man ønsker flere parkeringspladser. Derefter blev forslagene fra 1-5 gennemgået af Thomas og Jack. Projekterne foreslås opdelt i en 1. del i 2025 og en 2. del i 2027, da der ikke er væsentlige besparelser ved at lave projektet på en gang. Der fulgte en debat om de enkelte forslag og tidshorisont. <u>Ændringsforslag</u> Jack oplyste, at der vil være en samlet stigning i huslejen på 6,76 %, hvis projektet laves som en helhed, når forslagene er gennemgået, da ændringen ikke indgår i alle forslag. Beboer ønsker opdeling af projektet og en afstemning om dette. Dirigent forklarer, at i såfald kan forslaget ikke stemmes om i dag, og der skal afholdes et nyt møde med beregninger på dette. Jens-Erik ved kun noget om det lille projekt. Jack fremlægger en konsekvens huslejestigning, men han har intet fået fremlagt om, hvad det samlet vil koste? Jack sagde, at på budgetmøde sammen med bestyrelsen blev dette diskuteret, og hvilke muligheder, der var, men her var bestyrelsen ikke interesseret i en huslejestigning på 6,67%, som vil være bedste bud, når det endeligt beregnes.

	I skal have et ekstraordinært møde, det kommer ikke til at ske i dette efterår. Hvis I vil afvente og stemme senere, kan I gøre dette, det er beboerne, der bestemmer. Økonomien er delt op, fordi bestyrelsen besluttede, at huslejen ikke skulle stige lige nu. Forslaget kan medtages på et ekstraordinært møde, hvor også husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog bliver behandlet. Dirigenten sagde, at man kan stemme nu om, hvilket projekt I vil have, og ved et efterfølgende ekstraordinært afdelingsmøde, kan I så stemme om, at I eventuelt ønsker 2. del fremrykket. Begge projekter er lagt i budgettet, som forslagene er nu. Beboer spurgte om, hvor lang tid skal man betale for det? Huslejestigningen er på et par år, så den falder igen, når projektet er betalt ud. Men der kan naturligvis komme andre nye projekter til, som der så skal betales for. Beboer talte for, at hele projektet bliver laves nu, og man ikke venter. Dirigenten sagde, at i dag tages det i etaper, og ønskes der, at hele projektet skal laves, kan del 2. fremrykkes. Beboerne summede herefter kort om dette. Beboer spurgte ind til, hvorfor del 1 er sat til 2026 og del 2 i 2027, og hvorfor del 1 ikke er sat til 2025? Jack svarede, fordi der først skal sættes penge af til det, det er regler om, at man skal spare op først, det er lovgivning, og vi har ingen frie midler på opsparing. Beboer har behov for konkrete tal, og herefter kan vi se, hvad vi vil gå videre med. Dirigent sagde, at projekt del 1 kan startes op, og så kan 2 del nås at tages med. Der stemmes om det hele eller det halve, og vi stemmer om, hvilket af de 5. Hvis den øverste stribe skal med, afholdes der et ekstraordinært afdelingsmøde, og gøres det inden udgangen af september, vil I kunne nå have det med, så huslejen kan nå at blive varslet. Jens-Erik informerede om, at alle også dem uden bil får en huslejestigning. Dirigenten opfordrede til, at man tager forslagene seriøst, som bestyrelsen lægger op til. Det, som er med i budgettet, er alt, undtagen den øvre stribe, hvis det ikke bliver valgt, er det overflødigt. <u>Forslag 7.1: A: Det hele uden buslomme, side 2</u> 40 stemmer
--	---

	<u>Forslag 7.2: B, Det hele med buslomme, side 3:</u> 12 stemmer <u>Forslag 7.3: C, Det lille område uden buslomme, side 4</u> 2 stemmer <u>Forslag 7.4 : D, Det lille område med buslomme, side 5</u> 12 stemmer Forslag A blev derved vedtaget. <u>Forslag 7.5 er lig E på stemmeseddel: Kun Nordsiden, det lille område forbliver grønt område, side 6</u> Punktet medtages på et ekstraordinært møde, hvor der tages stilling til, om det skal fremrykkes med den øverste stribe dvs. at vi laver det hele på en gang i 2026 med økonomi her på. Stemmer imod: 6 Der var stort flertal for forslaget, som herved blev vedtaget.
7.6 Nyt parkeringsområde	Ulsøparken 1, 6-2 Der indføres følgende i parkeringsreglementet og skiltning ved det nye parkeringsareal (græsplænen uden for Lærkebo). På arealet er det kun tilladt at parkere med gyldig parkeringslicens i BB' afd. 605. Begrundelse: Da der udleveres gæstebilletter fra Ulsøparken ulige numres beboere til beboere fra andre boligområder i Brøndby Strand, reserveres de nye P-pladser afdelingens egne beboere. Biler med gæstebilletter kan stadig holde på det gamle område (nordparkeringen). Jens Peter ønskede, at man trak forslaget. Et flertal stemte for forslaget, der derved blev vedtaget.
7.7 Parkering på el-bilpladser	Afdelingsbestyrelsen Parkering kun tilladt med en af afdelingen udstedt parkeringslicens. P-skive påbudt. Køretøjet skal være tilkoblet lade standen, i hele parkeringsperioden. Kl. 06.00-00.00 maks. 4 timer kl. 00.00-06.00 ingen tidsbegrænsning. For at benytte ladestanden skal en af følgende regler være opfyldt: 1. Ejeren på registreringsattesten skal have bopæl i afdelingen. 2. Brugeren på leasingkontrakten skal have bopæl i afdelingen.

	Det er ikke tilladt at oplade el-bil i en almindelig stikkontakt i afdelingen. Det kan risikere at ødelægge stikkontakten, fordi el-biler lader med et konstant højt niveau, som danske stikkontakter ikke er designet til at holde til. Der er risiko for at ødelægge elnettet i afdelingen samt at forårsage brand. Alle stemte for forslaget, der derved blev vedtaget.
7.8 Antal bilgæstekort udleveret til hver husstand pr. mdr.	Ulsøparken 37, 3. tv. Der må maks. udleveres 2 ark gæstekort <u>pr. mdr.</u> pr. husstand. 8 stemte imod forslaget. Et flertal stemte for forslaget, der derved blev vedtaget.
7.9 Antal bil-licenser pr. husstand	Ulsøparken 37, 3. tv. Hver husstande må maks. få udstedt bil-licens til tre biler. Dette er uanset, om der er tale om privat- eller erhvervsbiler. Jens-Erik sagde, at det var et godt forslag, men så længe de har gæstebilletter, vil de bruge dem til ekstra bilerne. 10 stemte imod forslaget. Et flertal stemte for forslaget, der derved blev vedtaget.
7.10 Flytning af tøjcontainer ved af-faldssortering	Ulsøparken 37, 3. tv. Tøjcontaineren skal flyttes, da den er til gene for beboere, som skal bruge deres chip for at komme ind i den aflåste parkering. Endvidere er den også til gene for skraldemændene, når de skal tømme den nærmeste beholder ved tøjcontaineren. Dette kan ses, da der er buler og skrammer på tøjcontaineren, hvor den nærmeste beholder er. Endvidere har der også været en episode, hvor den nærmeste beholder ikke sad ordentligt på plads, og pladsen omkring beholderen skulle afspærres for at undgå ulykker. Dette skyldes, at der var svært for skraldemændene at nedsætte beholderen på plads, grundet tøjcontaineren, som er placeret uhensigtsmæssigt. Ranko sagde, at den kan sagtens kan flyttes uden afstemning. Et flertal stemte for. Forslaget blev derved vedtaget.
7.11 Rosenbusk ved den nye lege-plads	Ulsøparken 37, 3. tv. Rosenbusken skal erstattes af andet grønt, som er mere børnevenligt. Rosenbusken bliver sjældent beskåret, fylder meget og har torne, som børnene rammer, når de leger. Ofte har de lange grene med torne, som ligger langs med legepladsen, og rosenbusken skal derfor erstattes af andet mere brugervenligt.

	Jens-Peter sagde, at vi har bedt ejendomskontoret om at binde dem op, han synes, vi skal beholde de blomster, som vi har. 12 stemte for forslaget. 30 stemte imod forslaget, der derved ikke blev vedtaget.
7.12 Maks. antal kælderrum pr. husstand	Ulsøparken 37, 3. tv. Hver husstand må maks. have 3-4 kælderrum, dette er inkl. Det ene kælderrum, som følger med i ens leje. Bestyrelsen skal udarbejde og bestemme, hvad der defineres som et kælderrum. Hver lejemål får en lille kælderrum, når man flytter ind, andre beboere har herudover 3-4 jordrum. Thomas sagde, at vi ikke ved, hvor mange kælderrum der er, det har pt ikke været let for bestyrelsen få talt op, hvor mange kælderrum der er. Driften mangler at give info om dette. Nogle kælderrum kan deles op til flere mindre rum, men det er ikke i hus endnu, og det er for tidligt at tage stilling. Når vi er klar, skal der helt klart ske en fordeling af kælderrum. Vi ser at blive færdige med projektet, så det kan tages op til et følgende afdelingsmøde. Beboer sagde, at der må foreligge nogle plantegninger, er det ikke muligt at arbejde lidt hurtigere på dette. Thomas sagde, at de ikke har en plan over dem, men man må ikke bare gå ind og flytte ting. Dirigenten tilføjede, at man kan lave opslag, for at finde ud af, hvem der har rummene og sætte en seddel på. Herefter vil følge en frist på 3 mdr. hvorefter rum kan tømmes og herefter opbevare ting i 3 mdr. og herefter sendes det på hittegodskontor. Ranko sagde, at ansvaret også ligger på bestyrelsen, og hvad gør vi med de rum, vi kan leje ud nu. Vi prioriterer, at vi pålægger bestyrelsen at lave afklaringsarbejdet om kælderrum færdigt, da nogle beboere har op til 9 rum. Ændringsforslag Bestyrelsen pålægges at komme med en plan og arbejde videre med afklaringsarbejdet på kælderrum for at se, hvem har hvilke rum, hvilke rum der kan udlejes og forelægger dette på et nyt møde. Forslag blev vedtaget med stort flertal.
7.13 Parkeringsregler for biler, hvis der bliver lavet flere parkeringspladser	Ulsøparken 37, 3. tv. Kun biler med hvid licens må parkere på det areal, der er ved sorteringsaffaldet ved børnehaven Lærkebo. Her menes det græsareal, som er ved sorteringsaffaldet.

	Endvidere også at den nuværende parkering, som er i forlængelse af græs-arealet, også kun er for biler med hvid licens. Hvis der bliver bygget parke-ringspladser langs stien ved den nuværende parkering, så må biler med hvid licens og gæstekort parkere der, samt biler med blå licens. Biler med blå licens må dog kun holde i to timer. Et flertal stemte for forslaget, der derved blev vedtaget.
7.14 App til gæsteparkering	Ulsøparken 29, 2. th. Jeg ønsker, at vi beboere kan bruge en app til smartphones til gæsteparke-ring. Meget gerne, som de har i Albjergparken med Unopark, hvor man kan tanke op. Ranko spurgte, om det var, fordi man ønsker at gå over til en digital løsning på parkering? Man sparer bl.a. gæstekort. Thomas fortalte, at bestyrelsen har kigget på en app løsning. Afd. 607 har fået indført digital løsning, man kan få flere parkeringstimer ud af denne løsning. Nadia indskød, at man kan stadig hente gæstekort på ejendomskontoret, men løsningen med app er rigtig god. Beboer fortalte, at når klip er opbrugte, så skal der betales, det er han ikke glad for. Jack sagde, at det med betaling er noget, som I beslutter, og jeres parke-ringsselskab skal kunne tilbyde en app-løsning. Thomas sagde, at de vil vente og se, hvordan det går i afd. 606 og 607, derfor har de skudt det. Dirigenten samlede op og sagde, at forslaget går ud på, at man <u>kan</u> bruge, men ikke <u>skal</u> bruge app, det vil fortsat være muligt at bruge gæstekort for de beboere, der ønsker dette. Et flertal stemte for forslaget, der derved blev vedtaget.
7.15 Regnskab godkendes fremover af afdelingsbestyrelsen	Organisationsbestyrelsen Det foreslås, at regnskabet fremover godkendes af afdelingsbestyrelsen. Grunden til at denne ændring foreslås er, at det så ikke kræver, at et afde-lingsmøde skal afholdes senest i maj måned, men kan afholdes helt frem til slutningen af september. I organisationsbestyrelsen blev det på OB-møde d. 5/3 drøftet, at godken-delsen af regnskaberne for de enkelte afdelinger føres tilbage til, at det er

	bestyrelsen, der godkender regnskabet, som det også står i vedtægterne §18 stk. 1. Regnskabet vil stadig blive fremlagt på afdelingsmødet på samme måde som i dag. Derfor vil OB have følgende forslag med til de enkelte afdelingsmøder. Et flertal stemte for forslaget, der derved blev vedtaget.
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter	
8.a Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2026	A: Berit Baggers Sekyere ønsker genvalg: 16 B: Lizzi Lykke Jeppesen ønsker genvalg: 16 C: Jens-Erik Pedersen ønsker genvalg: 23 D: Mustafa Olgun, nr. 43 ønskede at stille op: 56 E: Muhammed Emin Yildirim, nr. 45 ønskede at stille op: 44 F: Majed Atrach, nr. 31 ønskede at stille om: 52 Følgende blev derefter valgt med flest stemmer: Mustafa Olgun, Muhammed Emin Yildirim og Majed Atrach
8.b Valg af 2 suppleanter for 1 år frem til 2025	Jens-Erik Pedersen ønskede at stille op Berit Baggers Sekyere ønskede at stille op De opstillede blev valgt uden modkandidater.
9. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer	Det er tidligere besluttet, at valg foretages i afdelingsbestyrelsen, så der skal ikke vælges på afdelingsmødet. Forsamlingen sluttede op omkring dette.
10. Eventuelt	Beboer ønskede en seniorscooter parkeret et sted, hvor kan man gøre dette. Ranko vil gerne imødekomme dette sammen med bestyrelsen. Beboer sagde, at der ikke er styr på nøgler til cykelrum i opgangene, det vil han gerne have noget gjort ved. Ranko og bestyrelsen har arbejdet på, hvordan det skal indrettes, problematik vedr. nøgler er løst, man skal henvende sig til ejendomskontoret. Dirigenten nedlagde derpå sit hverv og takkede for god ro og orden. Thomas takkede for det store fremmøde og inviterede de nye medlemmer op for at blive noteret. Han takkede dirigenten og for fremmødet. Det er dejligt at komme til afdelingsmødet med så god opbakning. Han takkede også for godt samarbejde i bestyrelsen, med organisationsbestyrelsen og administrationen. Mødet sluttede kl. 21.30.

For referatets godkendelse:

Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 605-0, Ulsøparken
Afholdt onsdag den 15. maj 2024 kl. 17.00 i Café Perlen, Hallingparken 5

I henhold til Brøndby Boligselskabs vedtægter § 14, stk. 5



Omdeles senest 12. juni 2024

Brøndby, den _____ 2024

København, den _____ 2024

Thomas Bentsen

Bent Lyngsig

Penneo dokumentnøgle: IYMTG-EXM6K-00ES4-VLECP-JNEXT-LTMHY

Bestanddel	2025
Der er henlagt til afdelingens andel af istandsættelser ved fraflytninger (evt. nye køkkener)	600.000
Belysning på indendørs fællesarealer herunder kældre og nye LED lyskilder. Lovpligtigt eftersyn af eltavler	335.000
Til udskiftning af paneler og karme til træ. De gamle af plastik går let i stykker.	300.000
Udgift til snedkere, VVS o.lign.	250.000
Til behandling og reparation af blandt andet containergård, mur på bro, cykelskure og træværk ved institution.	200.000
Reparationer af vinduer og dugruder	200.000
Baderumsvægge og gulv skiftes fra hyballon og vinyl til fliser	200.000
Vedl. og udskiftning af hvidevarer. Også i forbindelse med kollektiv råderet	200.000
Forebyggende vedligehold af omfangsdræn ifølge ingeniørrapport. (Rettet jf. bestyrelsen) udskiftning af grundvandspumper 180.000 kr.	180.000
Til løbende vedligeholdelse af trægulve i lejemålene	150.000

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."

Bent Lyngsig

Underskriver

Serienummer: 4feb7b1f-41d1-4c3f-af39-a58a3e8865b4

IP: 89.254.xxx.xxx

2024-05-28 13:41:34 UTC



Thomas Bentsen

Underskriver

Serienummer: 897ea0ec-be72-4645-8a37-710b863f7847

IP: 91.100.xxx.xxx

2024-05-29 14:06:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**