

Referat af ordinært afdelingsmøde i afd. 605-0, Ulsøparken
Afholdt onsdag den 14. maj 2025 kl. 18.00 i Café Perlen, Hallingparken 5



Tilstede: 17 (34 stemmer)

Afdelingsbestyrelsen: Thomas Bentsen, Berit Baggers Sekyere, Finn Torben Dybvald, Jens-Erik Pedersen, Jannie Sjøholm, Mustafa Olgun, Martin Hernan Lemus Barrales

Drift: Lokalinspektør Ranko Pavlovic

Administration: Forretningsfører Lotte Hodgett-Richardson, Forvaltningskonsulent Troels Buch Kristensen, Sekretær Jeanette Byskov

Øvrige: Advokat Henrik Dreyer, Ali Dzemali fra BB's organisationsbestyrelse, Susanne Frelsvig, kursusleder fra Lejerbo

Dagsorden

1. **Valg af dirigent – foreslået er Henrik Dreyer**
2. **Valg af referent**
3. **Valg af stemmeudvalg**
4. **Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2024**
5. **Fremlæggelse af regnskab 2024 til orientering**
6. **Godkendelse af budget 2026**
7. **Behandling af indkomne forslag**
8. **Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter**
 - 8.A **Valg af 4 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2027**

Finn Torben Dybvald
Thomas Bentsen
Jannie Sjøholm
Martin Hernan Lemus Barrales – modtager ikke genvalg
 - 8.B **Valg af 2 suppleanter for 1 år frem til 2026**

Suppleant vakant
Suppleant vakant
9. **Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer**

Afdelingsmødet har tidligere truffet beslutning om, at valg af repræsentantskabsmedlemmer vælges af afdelingsbestyrelsen på førstkommende afdelingsbestyrelsesmøde blandt afdelingens boliglejere, eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i afdelingen.
10. **Eventuelt**

Farve på stemmesedler: orange

Punkt	Referat
1. Valg af dirigent	<i>Formand Thomas Bentsen åbnede afdelingsmødet ved at byde velkommen. Han foreslog Henrik Dreyer som dirigent. Henrik takkede for valget og bekræftede, at reglerne i henhold til Brøndby Boligselskabs vedtægter for indkaldelse af afdelingsmødet var blevet overholdt.</i>
2. Valg af referent	<i>Jeanette Byskov blev valgt som referent.</i>
3. Valg af stemmeudvalg	<i>Ranko Pavlovic og Ali Dzemali blev valgt.</i>
4. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2024	<i>Bestyrelsens beretning har været omdelt sammen med indkaldelsen til alle lejemål, og det antages, at alle har læst den. Er der nogen spørgsmål?</i> Spørgsmål: Hvem er til stede fra administrationen? Svar: Administrationen er godt repræsenteret med følgende deltagere: Forretningsfører Lotte Hodgett-Richardson, forvaltnings-

	konsulenter Troels Buch Kristensen og Patrick Balle Jensen samt sekretær Jeanette Byskov. Dette er et nyt hold siden august 2024. Vi holder til på Nygårds Plads 27. Beretningen blev taget til efterretning.
5. Fremlæggelse af regnskab 2024 til orientering	Troels Kristensen præsenterede regnskabet for 2024. Afdelingsbestyrelsen og revisionen har godkendt regnskabet uden alvorlige anmærkninger. Vi er kommet ud med et underskud på 171.478 kr. På den positive side har vi haft færre udgifter til el, renovation, renholdelse samt cafédrift, som har været inaktiv i en periode. Derudover har vi haft renteindtægter. På den negative side har vi haft flere udgifter til forsikring og almindelig vedligeholdelse samt ydelser på lån. Der var spørgsmål til regnskabet og de forskellige konti, som Troels besvarede og forklarede sammenhængen af. Regnskabet blev taget til efterretning.
6. Godkendelse af budget 2026	Troels Kristensen præsenterede budgettet for 2026. Der vil være en huslejestigning på 5,75% på familieboligerne mens ungdomsboligerne vil opleve en huslejestigning på 5,58%. Dette betyder en månedlig huslejestigning på mellem 291 kr. – 589 kr., afhængig af lejlighedernes størrelse. For ungdomsboligerne vil huslejen stige med 169 kr. pr. måned. Hovedårsagen til stigningen er behov for større opsparing til fremtidige vedligeholdelsesarbejder indtil helhedsplanen går i gang. Landsbyggefonden har informeret os om, at vi ikke kan forvente så store bidrag som tidligere, hvilket betyder, at vi selv skal spare mere op. Der vil være færre udgifter til renovation og tidligere byggeskader (låneydelse), men flere udgifter til renholdelse og afbetaling af det underskud, som vi har haft i år og som vil blive afdraget over 3 år. Spørgsmål: Hvorfor er helhedsplanen ikke kommet i gang før? Svar: Vi er i konflikt med rådgivningsfirmaet, som arbejder med projektet. Juristerne har vurderet, at materialet ikke er af en tilstrækkelig god kvalitet. Derfor er der opstået en tvist med rådgiveren, og sagen er nu forsinket. Eksterne advokater yder rådgivning til byggeafdelingen, og organisationsbestyrelsen og projektchefen m.fl. arbejder på at løse konflikten.

	Spørgsmål: Hvorfor stiger huslejen, når der ikke udføres renoveringer? Svar: Huslejestigningen skyldes, at vi ikke har sparet nok op til vedligeholdelsesarbejder. Bygningerne bliver ældre og dyrere at vedligeholde, og med udskydelsen af HP4 planen, bliver omkostningerne højere. Spørgsmål: Kan vi låne penge i Landsbyggefonden, så vi undgår den store huslejestigning? Svar: Landsbyggefonden har allerede taget stilling til finansiering af højhusene. Når planen for lavhusene er udarbejdet, vil der blive taget stilling til dem. Landsbyggefonden har informeret os om, at vi ikke skal forvente så store tilskud som tidligere. Derfor har vi udarbejdet en strategi om rettidig omhu og sparer selv op. Vi har sparet halvt så meget op som andre boligselskaber, og det vil tage ca. 10 år at rette op på det. Vi har tidligere år lavet mange midlertidige løsninger for at holde huslejen nede – det skulle vi ikke have gjort. På grund af den tidligere forsømmelse med opsparing skal vi forvente en årlig huslejestigning som den i nuværende år i ca. 10 år frem. I de seneste 10 år har der ikke været en særlig stor stigning i huslejen. Dirigenten satte budgettet til afstemning. Forslaget blev vedtaget med overvejende stort flertal.
7. Behandling af indkomne forslag	
7.1 Ændring af parkeringsregler – Parkering på El-bil pladser (Afdelingsbestyrelsen)	Indstilling: Forslag til nye regler vedrørende brug af elbil ladepladser: Parkering kun tilladt med en af afdelingen udstedt parkeringslicens. P-skive påbudt. Køretøjet skal være tilkoblet lade standeren i hele parkeringsperioden: • Kl. 08.00 – 00.00 - max. 4 timer (ændret fra 06.00-00.00) • Kl. 00.00 – 08.00 - ingen tidsbegrænsning (ændret fra 00.00-06.00) For at benytte lade standeren 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-bilen i en almindelig stikkontakt i afdelingen. Det kan risikere at ødelægge stikkontakten, fordi el-bilen 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. Begrundelse: Der er flere beboere der har ønsket det ændret så det passer bedre til, hvornår man møder på arbejde. Hvis det bliver ændret, skal beboere ikke ned og flytte bil om morgenen for ikke at få en

	parkeringsafgift. Spørgsmål: Hvad koster forslaget i huslejestigning? Svar: Der er ingen økonomi i forslaget, så det vil ikke medføre en huslejestigning. <i>Forslaget blev vedtaget med overvejende stort stemmetal.</i>
7.2 Forslag til udmeldelse af samarbejdsaftaler vedr. Café Perlen (Afdelingsbestyrelsen)	Forslag Skal afdeling 605 meldes ud af alle samarbejdsaftaler vedr. Café Perlen? Begrundelse: Der har været mange udfordringer med driften af Café Perlen. Styregruppen, der i det seneste halvandet år har forsøgt at få noget op at køre, har ikke formået at komme i mål. Det er delvist grundet personale udfordringer og delvist de aftaler, der ligger til grund for fællesdriften af lokalerne, som Café Perlen er huset i, sammen med fælleslokalerne til udlejning. Da to af fire afdelinger nu ønsker at trække sig fra samarbejdsaftalerne vedrørende Café Perlen, anbefaler bestyrelsen, at vores afdeling også trækker sig. Hvis de sidste to afdelinger, der er tilbage, skal køre det videre alene, kan vi risikere - i værste tilfælde - at komme til at betale det dobbelte, og vores afdeling lægger i forvejen en halv million om året i dette samarbejde. Det vil efter bestyrelsens bedste overbevisning være til afdelingens bedste, hvis der kan laves nogle nye aftaler, hvor den enkelte afdeling ikke nødvendigvis hænger på Café drift for at få adgang til et fælleslokale. <i>Der var en kort debat om for og imod forslaget, hvorefter forslaget blev vedtaget ved afstemning.</i>
7.3 Forslag vedr. handicapparkering (Afdelingsbestyrelsen)	Indstilling Afdelingsbestyrelsen indstiller, at følgende forslag vedtages og indføres i afdelingens husorden i afsnittet om parkering og bilkørsel: <i>Har du en bil, der er tilkendt støtte efter serviceloven, kan du ansøge om oprettelse af én handicapparkeringsplads. Med Serviceloven menes jf. Bekendtgørelse af lov om social service § 114 (støtte til bil) og Bekendtgørelse om støtte til køb af bil efter lov om social service §§ 12 og 13 (tilskud). Du skal være opmærksom på, at der alene kan tildeles jf. ovenstående, hvilket betyder, at forevisning af det blå handicapparkeringskort ikke er tilstrækkeligt.</i> <i>Ansøgning med dokumentation skal sendes til bbssc@lejerbo.dk eller til Brøndby Boligselskab, Nygårds Plads 27,1, 2605 Brøndby. Det er en forudsætning, at etablering, herunder indkøb af og nedgravning af skilt (hvor køretøjets nummerplade fremgår), og eventuel senere retablering, sker uden udgift for boligselskabet/afdelingen.</i> Forklaring af forslag Det er udelukkende afdelingsmødet, som kan fastlægge regler for handicapparkering på afdelingens matrikel. Sådanne regler skal

	fremgå af husordenen. Den nuværende husorden indeholder ingen regler om handicapparkering. Den hidtidige tildeling af faste, personlige handicapparkeringspladser har således ikke været formelt i orden. For at sikre, at tildeling en handicapparkeringsplads fremover sker på et klart og entydigt grundlag foreslås det, at afdelingsmødet vedtager: • Har du en bil, der er tilkendt støtte efter serviceloven, kan du ansøge om oprettelse af én handicapparkeringsplads. Med Serviceloven menes jf. Bekendtgørelse af lov om social service §114 (støtte til bil) og Bekendtgørelse om støtte til køb af bil efter lov om social service §§ 12 og 13 (tilskud). • Du skal være opmærksom på, at der alene kan tildeles jf. ovenstående, hvilket betyder, at forevisning af det blå handicapparkeringskort ikke er tilstrækkeligt. • Ansøgning med dokumentation skal sendes til bbssc@lejerbo.dk eller til Brøndby Boligselskab, Nygårds Plads 27,1, 2605 Brøndby. • Det er en forudsætning, at etablering, herunder indkøb af og nedgravning af skilt (hvor køretøjets nummerplade fremgår), og eventuel senere retablering sker uden udgift for boligselskabet/afdelingen. Vedtages forslaget vil det betyde, at alle de nuværende faste, personlige handicapparkerings-pladser ikke længere er gældende, medmindre man inden for senest 2 måneder fra vedtagelsen af forslaget har sendt dokumentation til bbssc@lejerbo.dk eller til Brøndby Boligselskab, Nygårds Plads 27,1, 2605 Brøndby. <i>Forslaget blev suppleret med oplysning om, at det er afdelingen, der bestemmer regler som disse på vores egen matrikel. De foreslåede regler administreres allerede, men nu bliver de formelt skrevet ind i vores husorden. Det blå kort er ikke nok, da det er for nemt at misbruge.</i> <i>Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget.</i> Spørgsmål: Hvordan bliver de personer, der ikke er med til afdelingsmødet, informeret om tilføjelsen? Svar: Ejendomskontoret laver en skrivelse og det vil blive tilføjet i afdelingens husorden.
7.4 Forslag om udmeldelse af BB Antennelaug (Afdelingsbestyrelsen)	Forslag: Skal afdeling 605 meldes ud af Brøndby Boligselskab Antennelaug? Begrundelse: Brøndby Boligselskabs Antennelaug blev oprettet i 2019 for at samle stemmerne i Antenneforeningen AF86, hvor vi får vores tv, telefon og internet. Der er flere afdelinger der har meldt sig ud af Antennelaug af forskellige årsager. En af de årsager, der er mest fremtrædende er, at det koster penge at have et Antennelaug. Det er stadig bestyrelsens ambition at der skal være et samarbejde mellem afdelingerne i Brøndby Boligselskab, men ikke i en konstellation hvor det koster penge.

	Der kan siges både for og imod en udmeldelse, men Antennelaug har, som intentionen var, fået samlet stemmerne, så det er lykkedes vores boligselskab at få valgt et bestyrelsesmedlem ind i Antenneforeningen AF86, som har kunne varetage vores interesser. På den måde har det været en succes. Med udmeldelsen af over halvdelen af vores medlemmer er det nok ikke længere en mulighed at få valgt et medlem ind i AF86 bestyrelsen. Det ser derfor ikke ud til at Antennelaug kan opfylde de mål, den er grundlagt til. Et flertal i bestyrelsen for vores afdeling ønsker derfor at udtræde af Antennelaug. Det er dette udgangspunkt, man skal tage en beslutning på, om man ønsker: at vores afdeling forsat skal blive i Antennelaug eller skal melde afdelingen ud og forsøge at få et almindeligt samarbejde op og køre med de andre afdelinger uden et Antennelaug. <i>Afdelingsbestyrelsen uddybede forslaget og oplyste, at der ikke vil ske ændringer i forhold til det, som vi allerede modtager. Hvis man ønsker det, kan man altid lave individuelle aftaler med antenneforeningen.</i> Spørgsmål: Vil udmeldelsen medføre en omkostning? Svar: Nej, det vil det ikke. <i>Forslaget blev vedtaget.</i>
7.5 Godkendelse af vedligeholdelsesreglement	Indstilling Afdelingsbestyrelsen indstiller, at det omdelte og opdaterede vedligeholdelsesreglement godkendes af afdelingsmødet. Alt lovmæssigt er opdateret. Materialevalg og standarder er bragt i overensstemmelse med praksis. Væsentlige tilføjelser er markeret med gul overstregning. Væsentlige sletninger er markeret med rød gennemstreget tekst. <i>Susanne Frelsvig, kursusleder fra Lejerbo, fremlagde forslaget til det nye vedligeholdelsesreglement og oplyste, at forslaget på et tidligere afdelingsmøde var blevet udsat, da ændringerne ikke var tilstrækkeligt markeret. Det tidligere vedligeholdelsesreglement fra 2010 har ikke været så detaljeret og tydeligt, som det nuværende forslag.</i> <i>Efter præsentationen blev det konstateret, at vedligeholdelsesreglementet ikke har været omdelt til beboerne sammen med dagsorden og det øvrige materiale.</i> <i>Forslaget kom derfor ikke til afstemning.</i>
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter	
8.A Valg af 4 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2027	<i>Finn Torben Dybvald, Thomas Bentsen, Martin Hernan Lemus Barrales og Jannie Sjøholm er på valg.</i> <i>Martin Hernan Lemus Barrales modtager ikke genvalg</i> <i>Der var ikke flere kandidater, der meldte sig.</i>

	<i>Finn Torben Dybvald, Thomas Bentsen og Jannie Sjøholm blev genvalgt.</i>
8.B Valg af 2 suppleanter for 1 år frem til 2026.	Suppleant vakant Suppleant vakant <i>Der var ingen kandidater.</i>
9. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer	Afdelingsmødet har tidligere truffet beslutning om, at valg af repræsentantskabsmedlemmer vælges af afdelingsbestyrelsen på førstkomende afdelingsbestyrelsesmøde blandt afdelingens boliglejere, eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i afdelingen.
10. Eventuelt	<i>En beboer oplyste, at der hænger gamle lægeskilte forskellige steder, som skal nedtages. Ejendomskontoret fjerner disse en af dagene.</i> <i>Der er på cykelstien mod esplanaden en del visne blade og udhængende buske. Hvornår bliver hækkene klippet og blade fejlet op? Ejendomskontoret tager fat i opgaven med det samme.</i> <i>Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede mødet.</i>

For referatets godkendelse:

Brøndby, den _____ 2025
 Formand Thomas Bentsen

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.”

Thomas Bentsen

Underskriver

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

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-06-08 10:24:38 UTC



Henrik Brunsgaard Dreyer

ADVOKATERNE LA COUR, HENRIKSSON, DREYER ApS CVR:
32644287

Underskriver

Serienummer: 532e993a-84f7-4948-81cc-384781f07dcb

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-06-08 10:49:46 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.