

## Referat ordinært afdelingsmøde i afd. 605-0 Ulsøparken

**Onsdag den 3. maj 2023 kl. 19.00**

**Café Perlen, Hallingparken 5, 2660 Brøndby Strand**

Tilstede: 17 lejemål (34 stemmer)

Organisationsbestyrelsen: Annette Jönsson,

Drift: Lokalinspektør Jakob Sinding, varmemester Ranko Pavlovic

Administration: Forvaltningskonsulent Jack Havmand, kommunikationsmedarbejder Lisbeth Rasmussen

Advokat Henrik Dreyer

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2022
5. Godkendelse af regnskab 2022
6. Godkendelse af driftsbudget 2024
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
  - a. Valg af fire bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2025
  - b. Valg af to suppleanter for et år
9. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
10. Eventuelt

Farve på stemmesedler: Lysegrønne

Punkt	Referat
1. Valg af dirigent	Afdelingsformand Torben Dybvald bød velkommen og foreslog Henrik Dreyer som dirigent. Han blev valgt og takkede for valget. Han konkluderede, at afdelingsmødet var rettidigt indkaldt med indkaldelse senest 4 uger før mødet (uddelt 31/3) og endelig og fyldestgørende dagsorden senest en uge før mødet (uddelt 25/4).
2. Valg af referent	Lisbeth Rasmussen valgt som referent.
3. Valg af stemmeudvalg	Jakob Sinding og Ranko Pavlovic blev valgt.
4. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2022	Beretningen var omdelt skriftligt. Der blev spurgt, om der var spørgsmål til beretningen.

	<p>En beboer kommenterede, at det er for svagt skrevet omkring håndvægten. Formanden bemærkede, at det er et holdningsspørgsmål.</p> <p>Beretningen blev derpå taget til efterretning.</p>
<p>5. Godkendelse af regnskab 2022</p>	<p>Forvaltningskonsulenten gennemgik regnskabet. Det udviser et underskud på 442.874 kr. Det er mindre end sidste år og tilfredsstillende i forhold til den generelle økonomiske situation.</p> <p>Der er bl.a. en mindredgift til renovation.</p> <p>Der er brugt 2,8 mio. kr. mere på ekstraordinære udgifter. Der har været voldsomme kursreguleringer på værdipapirer, og det er årsagen. Det mere end opvejes dog af en merindtægt på kursregulering og renter.</p> <p>Der har været prisstigninger på drift af ejendomskontoret pga. nogle arbejdsmiljøtilpasninger.</p> <p>Der er arbejdet meget på ikke at få et overforbrug på almindeligt vedligehold (det ikke planlagte), og merforbruget er også kun på 17.000 kr.</p> <p>Renholdelse udviser et merforbrug. Betaling til en nu afsluttet runderingsvagtordning er skyld i dette.</p> <p>En beboer spurgte, om afdelingen betaler noget til Turning Tables. Forvaltningskonsulenten svarede, at det er organisationen, der via dispositionsfonden har givet penge. Det er ikke afdelingen.</p> <p>Et flertal godkendte regnskabet.</p> <p>Forvaltningskonsulenten fremlagde derpå det grønne regnskab. Varmeforbruget er jævnt faldende – der var dog et udsving opad i 2021. Boligafdelingen har generelt en lavere CO2-udledning end gennemsnittet af forsyningsselskaberne.</p>
<p>6. Godkendelse af budget 2024</p>	<p>Forvaltningskonsulenten fremlagde budgetforslaget. I 2022 var der kraftige prisstigninger på alt. Prisstigningerne på nogle områder har været en del større end den generelle inflation.</p>

	<p>Budgetforslaget indeholder en huslejestigning på 4,28 % (ungdomsboliger 4,17%). Den forholdvis lave stigning (set i forhold til den generelle økonomiske situation) er fremkommet ved kun at planlægge med at få lavet de ting, der er nødvendige, og planlægge vedligehold så godt som muligt fremover.</p> <p>Der er sat flere penge af til henlæggelser, idet det er bedst at planlægge vedligehold frem for at skulle bruge pengene akut.</p> <p>Der er en overenskomstmæssig stigning på løn og indeksregulering på kontrakter – f.eks. trappevask (under renholdelse og løn).</p> <p>Et flertal godkendte budgettet. En enkelt stemte imod.</p>
<p>7. Indkomne forslag</p> <p>7.1 Kamera ved parkeringspladserne mellem 43-45 på Nordsiden</p>	<p><i>Forslagstekst: Der ønskes kameraovervågning ved parkeringspladsen på Nordsiden, For at højne sikkerheden og forebygge hærværk og ildspåsættelse på biler.</i></p> <p>Forslagsstillere fortalte, at de har talt med beboere om det. Der har været bilbrande rundt omkring – ikke kun i afdelingen. Kameraet skal være forebyggende– og hvis der kommer bilbrand, kan det være bevismateriale.</p> <p>Et beboer mente ikke, at videoovervågning gavner noget. Det er for svært at få beviser ud af. Varmemesteren fortalte, at opløsningen på kameraernes billeder er ret god.</p> <p>Prisen på 25.000 kr. er sat ud fra de kameraer, der tidligere er indkøbt til afdelingen. Man fik 8 kameraer for 80.000 kr.</p> <p>Forslagsstillere supplerede med, at der er beboere, der føler sig utrygge ved aktiviteter i det pågældende område.</p> <p>En beboer spurgte, om der er forskel på forekomst af f.eks. hærværk, efter der er sat videoovervågning op. Varmemesteren mente, at det har en præventiv virkning. Beboeren har haft en oplevelse af, at kameraovervågning ikke gjorde en forskel i forhold til at få fat på gerningsmanden.</p> <p>Afdelingsformanden bemærkede, at man bør stille parkeringspladserne lige mht. videoovervågning.</p>

7.2 Beskæring af træer ved nord-parkeringen

Forvaltningskonsulenten bemærkede, at kamera kan installeres uden huslejekonsekvenser.

Et flertal på 22 stemte for forslaget. 1 stemte imod. Forslaget blev dermed vedtaget.

*Forslagstekst: Beskæring af træerne ind mod bilerne for at undgå afføring fra fugle der beskadiger bilerne.*

Forslagsstiller fortalte, at han bruger meget tid på at fjerne fugleklatte.

En beboer påpegede, at duerne også sidder under taget.

Varmemesteren fortalte, at der kommer firma og regulerer duer den kommende uge.

Et beboer fortalte, at han har oplevet, at jægeren ikke må skyde ringmærkede duer. Han synes ikke, det hjælper ret meget.

En spurgte til, om det ikke er nemmere at sætte pigge op.

Der blev spurgt til planen om flere parkeringspladser i området. Lokalinspektøren forklarede, at den pt. står stille.

Lokalinspektøren fortalte, at der er løbende beskæring af træer. Der er ifølge forvaltningskonsulenten lagt penge af til træer, buske og forskønnelse samt ting, der er kommet op på markvandring.

Afdelingsformanden bemærkede, at styning og beskæring gennem årene har været mangelfuld.

En beboer mente, at man skal passe på, at man ikke fjerner alle træer – som med det, der er sket i gården.

Varmemesteren påpegede, at det er syge og døde træer, der er blevet beskåret i gården.

Forslagsstiller bemærkede, at det kun behøver at være den side, der vender mod biler, der beskæres.

Dirigenten opfordrede til, at forslagsstillere fremover indhenter økonomiske beregninger på forslag, for forslag kan kun sættes til afstemning inden for den økonomiske ramme, der ligger til beskæring.

	<p>Med den bemærkning blev forslaget sat til afstemning.</p> <p>7 stemte for, 12 stemte imod. Forslaget blev ikke vedtaget.</p>
<p>8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.</p> <p>8.a Valg af fire bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2025</p> <p>8.b Valg af to suppleanter for et år</p>	<p>Finn Torben Dybvald genopstillede. Thomas Bentsen genopstillede. Jannie Sjøholm genopstillede. Martin Hernan Lemus Barrales genopstillede.</p> <p>De blev alle genvalgt uden modkandidater.</p> <p>Bettina Boateng genopstillede. Lizzi Christensen genopstillede.</p> <p>Erik Riksted stillede også op til en suppleantpost.</p> <p>Derpå var der skriftlig afstemning til de 2 suppleantpladser.</p> <p>Stemmerne fordelte sig således: Lizzi 26 Bettina 19 Erik 14 5 blanke 64 afgivne stemmer i alt.</p> <p>Dermed var Bettina Boateng og Lizzi Christensen valgt som suppleanter – Lizzi som 1. suppleant og Bettina som 2. suppleant.</p>
<p>9. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer</p>	<p>Der er tidligere taget stilling til, at bestyrelsen vælger repræsentantskabsmedlemmer, så det skal der ikke tages stilling til.</p>
<p>10. Eventuelt</p>	<p>Et medlem af gårdrådet fortalte, at der er en eid-fest i gården på lørdag, den 6. maj, kl. 14. Gårdrådet er en håndfuld frivillige, der arrangerer sociale arrangementer. Man vil gerne imødekomme beboerønsker til arrangementer. Det handler om at skabe kendskab og relationer i gården.</p> <p>En beboer fortalte, at Ulsøparken har haft mange gener med kørsel i forbindelse med kulturlaboratoriet. Først var det</p>

håndværkere med mere, der kørte ind. Nu er det mennesker, der skal servicere huset, der kører ind. Kan sten ikke flyttes, så man ikke kan køre ind i gården?

Desuden blev parkeringsproblemerne i afdelingen omtalt.

Afdelingsformanden fortalte, at man er ved at se på problematikken både med indkørsel og parkering.

En beboer påpegede, at afdelingen betaler ret mange penge efter beboere, der ikke betaler for istandsættelse af lejlighed. Det mente han ikke kunne være rigtigt.

Forvaltningskonsulenten fortalte, at regninger for mislighold bliver sendt videre til fraflyttede. Men det kan være dødsbo uden penge eller folk, der ikke kan betale. Og så kan regningen ende hos afdelingen. Der har desuden været ekstra fokus på syn ved fraflytning.

Der blev spurgt til, hvor ladestanderne skal stå, og hvem der betaler. Det er planlagt, at de skal stå under gåbroen – to standere med to udtag i hver. Det er organisationsbestyrelsen, der betaler for ladestanderne via dispositionsfonden – ikke afdelingen.

Forvaltningskonsulenten forklarede, at udbuddet netop er afsluttet. Det er et samlet udbud for alle afdelinger i boligselskabet. Det er delt op i 2. Der graves ledninger ned, og derpå etableres der ladestandere. Det er dem, der bruger ladestanderne, der er med til at betale dem via udbyderen. Der er en ventetid på etablering af ledningsnet. Det kan sandsynligvis ske i år.

Der blev spurgt til, om boligselskabet ikke overvejede selv at drive ladestandere. Forvaltningskonsulenten forklarede, at det ikke er lovligt.

Der blev spurgt til, hvorfor der kun er en gårdmand i afd. 605. Lokalinspektøren fortalte, at der bliver driftet på tværs af afdelingerne i Br. Str.

Det er et sikkerheds- og udstyrsspørgsmål, at det er et firma, der fjerner alger, forklarede varmemesteren på et spørgsmål fra en beboer.

En beboer synes, at ejendomskontorets kommunikation er mangelfuld. Der er ringet efter samme ting 4-5 gange.

Forvaltningskonsulenten forklarede, at man har købt et nyt system, der gør arbejdet med opgaverne i de enkelte lejemål mere overskueligt. Det skulle forhåbentlig give færre af disse situationer.

Det blev bemærket, at det er godt at skrive i stedet for at ringe, for så har man dokumentation for, at man har kontaktet ejendomskontoret.

Det blev bemærket, at det ville være dejligt at have en person fra boligselskabet, man kunne ringe til, som kunne kigge på om håndværk er udført ordentligt.

Varmemesteren forklarede, at der har været mange udfordringer med leverandører, og man forsøger ihærdigt at komme det til livs.

Der blev spurgt, om man ikke kunne advisere beboerne om skift af gårdmand.

Lokalinspektøren fortalte, at man oftest stadig ser den samme gårdmand om morgenen mellem 7 og 9. Derefter kan de deltage i driftsfællesskabsopgaver, men det er ikke sikkert, de gør. Hvis en gårdmand trækkes ud til opgaver andre steder, vil der blive suppleret med hjælp fra de øvrige gårdmænd

Afdelingsbestyrelsesmedlem supplerede med, at man lægger vægt på, at der stadig er fast gårdmand tilknyttet.

En beboer mente ikke, at 2 timer om morgenen var nok til oprydning og renholdelse. Afdelingsformanden påpegede, at så skal man afsætte flere penge til lønninger.

På spørgsmål blev det oplyst, at kameraer ved affaldsøerne på nord- og syd-siden sidder på væggen. Der blev også spurgt om, hvorvidt kameraovervågningen giver resultater i forhold til folk, der smider affald, og det gør den.

En beboer foreslog, at man kunne sætte skilt op ved affaldsøer med henvisning til containergården.

Varmemesteren fortalte som respons på en bemærkning om rotteproblemer og ting i haver, at man er i gang med at gennemgå haver for opmagasinering mm.

Der blev spurgt til, om videoovervågning blev brugt i elevatorer, da de er meget beskidte. Det afhænger af, om der er en omkostning ved det, der er blevet gjort, mente forvaltningskonsulenten. En påpegede, at det er vigtigt, at ejendomskontoret bliver gjort opmærksom på det, når der er meget beskidt i elevatorer. De bliver gjort rent to gange om ugen, men skrald fjernes, når personalet støder på det.

Afdelingsformanden fortalte, at flere beboere har efterspurgt blødere bump på sydparkeringen. Han vil gerne høre, hvad afdelingsmødet mener om det. En beboer kan godt mærke det, når man kører over bump. Varmemester bemærkede, at så kan man sætte farten ned til 10 km/t. Flere bemærkede, at bumpene er fine.

Dirigenten nedlagde derpå sit hverv, og så gjorde formanden opmærksom på, at han forventede indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde om nye regelsæt (husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog) i løbet af et par måneder.

Afdelingsmødet sluttede kl. 20.53.

For referatets godkendelse:

Brøndby, den \_\_\_\_\_ 2023

Brøndby, den \_\_\_\_\_ 2023

Torben Dybvald (formand)

Henrik Dreyer (dirigent)



# PENNEO

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

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

## Henrik Brunsgaard Dreyer

### Underskriver

Serienummer: CVR:32644287-RID:1263818947704

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-05-26 09:33:49 UTC



## Finn Torben Dybvald

### Underskriver

Serienummer: 1c19c320-f900-4a60-a170-d7fe37be05f4

IP: 91.100.xxx.xxx

2023-05-26 14:48:28 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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>