



## Referat ordinært afdelingsmøde i afd. 608-0 Dyringparken

Torsdag den 28. april 2022 kl. 19.00

Café Perlen, Hallingparken 5, 2660 Brøndby Strand

Tilstede: 15 fremmødte lejemål (30 stemmer)

Organisationsbestyrelsen: Annette Jönsson

Drift: Lokalinspektør Jakob Sinding, inspektør Sune Rasmussen

Administration: Driftschef Jan Forsberg, 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 2021
5. Godkendelse af regnskab 2021
6. Godkendelse af budget 2023
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
  - a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2024
  - b. Valg af 2 suppleanter frem til næste ordinære afdelingsmøde
9. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
10. Eventuelt

Farve på stemmesedler: Lysegul

Punkt	Referat
1. Valg af dirigent	Formanden bød velkommen, præsenterede de fremmødte fra Brøndby Boligselskab og foreslog Henrik Dreyer som dirigent. Han blev valgt. Dirigenten konstaterede, at afdelingsmødet var rettidigt og lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne.
2. Valg af referent	Lisbeth Rasmussen valgt
3. Valg af stemmeudvalg	Laila og Jack Havmand blev valgt.
4. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning for 2021	Formanden fortalte, at beretningen er omdelt. Han fortalte, at bestyrelsen ikke har siddet så længe igen – siden september, men den har haft klare mål for, hvad den gerne ville. Der har været udfordringer med parkeringspladser. Efter god dialog med drift og adm. kunne man finde ca. 20 pladser på det åbne og 30 i det lukkede område. Han gav udtryk for håb om, at det er

blevet lettere at finde plads, men kan godt se, at der stadig kan være udfordringer. Bestyrelsen ville gerne have haft parkeringsreglement oppe at vende på afdelingsmødet, men der kigges på fælles løsning i afdelingerne i Stranden.

En anden vigtig ting er, at der har ligget penge til fornyelse af legepladser. Der var været børnestormøde med hoppeborg og slushice-maskiner, hvor Hags' tilbud på legeplads blev stemt igennem af børnene.

Han påpegede, at han håber, at deltagerne på afdelingsmødet kan komme med tanker om, hvad der kan gøres ved gårdmiljø. Der er selvfølgelig ikke penge til alt, men man vil rigtig gerne høre idéer.

Derpå takkede han for fremmødet og for at få lov til at have været bestyrelse.

En beboer påpegede, at lejligheder trænger til renovering. Der er dårlig udluftning, og hun har set begyndende svamp. Hun kan ikke se, hvad legepladser fejler. Synes man skal tænke på renovering af lejermål. Med det menes vinduer, døre, toiletter.

En anden beboer påpegede, at han var enig i, at der trænger til renovering. Han får vand i soveværelset, når det blæser kraftigt. Det regner også på den lukkede altan. Radiatorerne er nedslidte.

Driftschefen forklarede, at det er rigtigt, at der går nogle år, før helhedsplanen – HP4 – kommer til Dyringparken. Men man kigger selvfølgelig på ting, der skal laves – der er lige blevet renoveret altaner og utætte vinduer i Dyringparken – så hvis der er nogen, der ikke har fået lavet det, skal de henvende sig på ejendomskontoret.

En beboer påpegede, at der har været tale om HP4 længe, og at man ikke får nok for de penge, der betales i husleje. Det har hjulpet på parkering, men det er ikke nok. Hun må nogle gange vente en halv time på parkeringsplads. Der er problemstillinger, der fylder mere end legepladser.

Dirigenten fortalte, at der er midler fra Landsbyggefonden i en helhedsplan, der ofte er længe

	<p>undervejs – ellers er der kun lejerne selv til at betale renoveringer.</p> <p>Et afdelingsbestyrelsesmedlem synes også, at lejligheden er slidt. Men han påpegede, at man bør vente lidt, for hvis man vil i gang nu, vil det være nogle ret massive huslejestigninger, der skal til. Der er ikke særlig meget renovering for de penge, en legeplads koster. Men han er også frustreret over det.</p> <p>Forvaltningskonsulenten forklarede på spørgsmål lidt om støtteprincippet fra Landsbyggefonden. Nogle renoveringsarbejder er støttede, mens andre skal afdelingen selv betale. Man prøver, når man lægger budgetter, at få lavet så meget, man kan, så der ikke kommer vand ind og rense ventilationsanlæg, indtil HP4-renoveringerne kommer. Fordi HP4 er blevet forsinket, så bliver der lappet mere og mere.</p> <p>En beboer fortalte, at hun lige er flyttet tilbage. Hun forstår godt, man ikke kan lave det hele på en gang, men hun har ringet mange gange for at få lavet altan. Det er svært at få svar på, hvor længe man skal vente.</p> <p>Inspektøren fortalte, at man reparerer altaner pt. Hvis nogen er sprunget over, så skal man kontakte ejendomskontoret. Man tager det alvorligt.</p>
5. Godkendelse af regnskab 2021	<p>Forvaltningskonsulenten gennemgik regnskabet. Resultatet viser et underskud på knap 1,8 millioner kroner. Hovedårsag er corona.</p> <p>Der er bl.a. mindreforbrug på bestyrelse og beboeraktiviteter.</p> <p>Der er bl.a. brugt mere på renholdelse. Der er blevet lagt om i organisationen med en lokalinspektør i Brøndby Strand. Desuden var overenskomstsmæssig lønstigning ikke lagt ind i budgettet.</p> <p>Der har været negative renter for første gang.</p> <p>Der er brugt flere penge på vand – det er pga. højere priser og corona.</p> <p>Der er også brugt flere penge på almindeligt vedligehold pga. brug af eksterne leverandører under corona.</p>

En beboer syntes, at en afvigelse på 2 millioner kr. er meget og spurgte til, om man ikke kunne have grebet ind tidligere. Han mente, at beboere burde have været inddraget og satte spørgsmålstegn ved stigning på renholdelse.

Forvaltningskonsulenten svarede, at der er sket 2 ting: Budgettet er blevet lagt forkert, man kan ikke forklare hvorfor. Der er taget affære, for der er lavet om på den måde lønninger er fordelt på. Der har desuden været ekstra corona-rengøring og reparationer, der skulle udføres. Der bliver holdt øje med det.

En beboer påpegede, at det ikke giver mening med de tal, der bliver nævnt, og den utilfredshed, der er. Hvad er det, der betales til?

Et afdelingsbestyrelsesmedlem påpegede, at han ikke oplever bred utilfredshed. Man har ikke kunnet få øje på mange af tingene. Han synes, at bestyrelsen skal have flere årlige gennemgange, hvor der følges op på budget. Hvis lejligheder skal shines op, så stiger huslejen.

Et andet afdelingsbestyrelsesmedlem påpegede, at man ikke kan stille nuværende ansatte til ansvar for fejl, der er blevet lavet af tidligere. Hun oplever en drift, der forsøger at rydde op og ændre på tingene. Hun er også træt af at vente på HP4, men vil gerne, når hun hører om de huslejestigninger, det kræver at få renoveret nu.

Beboeren forklarede, at hendes indvendinger er ren frustration, og at hun godt kunne tænke sig, at HP4 snart bliver til noget – og hun kan godt lide at bo her.

Forvaltningskonsulenten påpegede, at tre fjerdedele af budgetoverskridelsen skyldes corona-tiltag og renter, hvis ikke mere. Det sidste skyldes poster, der har været budgetteret forkert.

En beboer mente, at der også må have været besparelser under corona. Han vil ikke godkende noget, han ikke er enig i. Han mente ikke, at det kan forklares, hvorfor der er så høje overskridelser.

Dirigenten fortalte, at et fuldt regnskab kan hentes på ejendomskontoret.

	<p>Forvaltningskonsulenten fortalte, at der er styr på, hvad pengene er brugt til. Det, man ikke ved, er, hvorfor tidligere budget er lagt, som det er lagt.</p> <p>Afdelingsformanden fortalte, at bestyrelsen har set det fulde regnskab og synes, at beboeren skal hente det. Man skal også huske på, at budgetterne er vedtaget på afdelingsmøder. Vi sidder alle sammen med samme følelse af, at det skal gøres bedre. Det vil bestyrelsen gerne arbejde for. Han gav udtryk for, at man forstår frustrationen, men håber også, at man har fået givet udtryk for, at man gerne vil gøre det bedre.</p> <p>Regnskabet blev godkendt med:</p> <p>For: 18 stemmer Imod: 2 stemmer</p> <p>Derpå fremlagde forvaltningskonsulenten det grønne regnskab for afdelingen. Afdelingen har en lavere gennemsnitlig udledning end forsyningsselskaberne. Dermed spares der også penge på forbrug.</p>
6. Godkendelse af budget 2023	<p>Forvaltningskonsulenten fremlagde budgettet. Det indeholder en huslejestigning på 2,42% for familie- og 2,33 % for ungdomsboliger.</p> <p>Der er budgetteret med flere penge til vand, ejendomsskat og renovation. Henlæggelser – penge til ting, man gerne vil have lavet, men ikke er nødvendige - falder, da der er ryddet ud i den pga. underskud. Nogle lån er blevet lagt om og er blevet billigere.</p> <p>Variable udgifter stiger, fordi snerydning er udliciteret. Så ryger den fra en budgetpost til en anden. Samtidig sælges egne maskiner dog også.</p> <p>Udgifter til almindeligt vedligehold sættes ned, fordi man planlægger i højere grad og derved kan spare penge på at få lavet det i større puljer.</p> <p>Der er sat 6,1 millioner kr. af til planlagt vedligehold i samarbejde med bestyrelsen.</p> <p>Der er lagt pulje ind til at afhjælpe prisstigninger.</p>

	Budgettet blev godkendt med overvejende flertal.
<p>7. Indkomne forslag</p> <p>7.1 Ændring af gebyr for parkering i det lukkede område</p>	<p><i>Forslagstekst: Bestyrelsen foreslår at hæve parkeringsgebyret i det lukkede parkeringsområde fra 105 kr. til 155 kr. pr måned. Hvis vi hæver gebyret. Det er der 3 grunde til: 1. Dyringparken har ikke hævet sit gebyr for parkeringslicenser i de lukkede områder i rigtig mange år. 2. I de andre gårde ligger prisen typisk omkring 180 kr., mens vi er helt nede på 105 kr. Det er ikke et mål i sig selv at være dyre, eller koste det samme som de andre. Men forskellen er meget stor. 3. Afdelingen har netop brugt mange penge på at udvide de lukkede parkeringsområder. Det er kun fair at de parkerende betaler for dette og ikke belaster afdelingens samlede økonomi.</i></p> <p>Formanden fortalte, at man håber, det kan give en positiv indvirkning på regnskab og de omkostninger, der har været med at etablere pladser. Og så anses det som service, at man kan have sin egen plads og ikke behøver at vente.</p> <p>En beboer mente, at en stigning på 50% er voldsomt, og at det er irrelevant, at det koster 180 i en anden afdeling. Desuden kan udgifter til etablering ikke have været meget.</p> <p>En beboer synes også, det er for meget. Hun kan heller ikke forstå, hvorfor hun ikke må låne pladsen ud til nabo, når hun er på ferie.</p> <p>Et afdelingsbestyrelsesmedlem fortalte, at hun betalte 180 kr. i Kisumparken for 10 år siden. Der er også prisstigninger på service og vedligehold af porte – det skal også betales. Hvis der bliver penge til det med stigning på leje, kunne det jo være, der kunne laves flere parkeringspladser.</p> <p>Forvaltningskonsulenten fortalte, at Lejerbo også tager penge for at administrere parkeringspladserne. Der er pt. et lille underskud på parkeringssystemet.</p> <p>Et afdelingsbestyrelsesmedlem påpegede, at det er fair, at folk betaler det, det koster at have en lejet plads, så</p>



	<p>det ikke giver underskud for de andre, der ikke har en fast parkeringsplads.</p> <p>Et afdelingsbestyrelsesmedlem synes også 50% er en stor stigning – selv om han sidder i afdelingsbestyrelsen.</p> <p>Driftschefen fortalte, at 132.000 kr. er brugt på nye parkeringspladser, men størstedelen er til parkeringspladser i det fri. Stigningen dækker vedligehold og administration af de overdækkede pladser. Med stigningen er det dem, der bruger området, der kommer til at betale for det.</p> <p>Afdelingsmødet skulle derpå tage stilling til, om gebyret skulle ændret fra 105 til 155 kr. i det lukkede område.</p> <p>For: 10 stemmer. Imod: 16 stemmer.</p> <p>Forslaget faldt dermed.</p>
<p>8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter</p> <p>a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer frem til ordinært afdelingsmøde 2024</p> <p>b. Valg af 2 suppleanter frem til næste ordinære afdelingsmøde</p>	<p>Juro Gubo modtog genvalg. Songül Yildirim modtog genvalg.</p> <p>Begge kandidater blev valgt uden modkandidater.</p> <p>Admir Ramic modtog genvalg. Sonja Tawadrous stillede op. Bahar Tirpan stillede op. Derpå trak Admir sit kandidatur, og Sonja og Bahar blev valgt uden modkandidater.</p>
9. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer	<p>Det er på tidligere afdelingsmøde besluttet at valg sker af bestyrelsens medlemmer og blandt bestyrelsens medlemmer, så der skal ikke vælges.</p>
10. Eventuelt	<p>En beboer mente, at der bliver brugt meget papir fra kontorets side. Man kunne godt sende mail eller sms i stedet. Papir blander sig desuden med reklamer i postkasser.</p>

Inspektøren forklarede, at nogle kælderrum er optaget af nogle, der er fraflyttet. Derfor ved man ikke, hvem der har kælderrummene. Derfor har man været nødt til at sende varslings ud, låse kælderrum af og sætte seddel på. Så kan man henvende sig, og så ved man, at det er nuværende beboer, der bruger det.

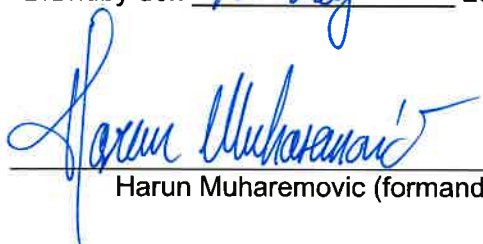
Driftschefen fortalte på tidligere spørgsmål, at man ikke må kigge på videoovervågning uden at politiet er inde over.

Dirigenten takkede og nedlagde sit hverv.

Afdelingsformanden takkede for fremmøde og input, takkede afgående suppleant og ønskede tillykke til de nye. Han gjorde desuden opmærksom på bestyrelsens træffetid torsdag i ulige uger fra 17-19.

For referatets godkendelse:

Brøndby den 10. maj 2022

  
Harun Muharemovic (formand)

Brøndby, den 10. maj 2022

  
Henrik Dreyer (dirigent)