



12. SEPTEMBER 2022

## Højstrupparken

en del af Vallensbæk Boligselskab

### Referat af ordinært afdelingsmøde (beboermøde) mandag den 29. august 2022 kl. 17.00

#### 1. Velkomst og valg af dirigent

Lejemål fremmødt: 43 i alt - 86 stemmer

Velkomst v/formand Lone Christiansen

Lone Christiansen takkede afdelingsbestyrelsesmedlem Thomas Rath for hans gode og engagerede arbejde i bestyrelsen. Thomas Rath har trukket sig fra bestyrelsen og var ikke til stede.

Der var afbud fra næstformand Preben Suhr på grund af sygdom.

Som dirigent foreslog afdelingsbestyrelsen Mikkel Warming, næstformand i Boligforeningen 3B, som blev valgt.

Mikkel Warming konstaterede, at mødet var beslutningsdygtigt.

#### 2. Valg af stemmeudvalg og referent

Stemmeudvalg: Johnny, Niels og Mikkel Warming.

Referent: Sekretær i KAB's Kundesekretariat Bente Larsen Johnsen

#### 3. Fremlæggelse af beretning

Lone Christiansen henviste til den udsendte beretning og opfordrede til tilbagemeldinger.

Der var følgende kommentarer til beretningen:



Udskiftning af hoveddøre er gået eminent, hvorimod flere beboere har oplevet, at lukning af udestuer og altaner er gået mindre godt. Blandt andet på grund af skæve vægge, utætheder og nedfaldet pus.

Det blev aftalt, at der snarest muligt indkaldes til et særskilt beboermøde vedrørende altanprojektet, hvor processen og frustrationer kan drøftes med projektledere og beslutningstagere.

Skønnes det nødvendigt, kan der eventuelt afholdes yderligere et møde omhandlende øvrige problemer.

Med de faldne bemærkninger blev beretningen enstemmigt godkendt.

#### **4. Godkendelse af driftsbudget 2023, samt fremlæggelse af årsregnskab 2021 til orientering**

Regnskab og budget blev præsenteret af kundeøkonom Lars Gordon, KAB.

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på 113.919 kr., der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2023.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 929.387 pr. 31. december 2021.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har haft renteudgifter, hvorimod der var budgetteret med renteindtægter. Derudover har vand- og eludgifterne været højere end forventet samt indbetaling af feriepenge.

Alle afdelingens opsavede henlæggelser har været tilstrækkelige til at dække udgifterne i 2021.

For at afdelingens likviditet kan betegnes som god, skal mellemregningen med Vallensbæk Boligselskab være lige så stor som afdelingens samlede henlæggelser i alt inklusiv det opsamlede resultat.

Dette er ikke tilfældet, da afdelingens mellemregning pr. 31. december 2021 er lavere end de samlede henlæggelser og resultatkonto. Dette skyldes, at der er optaget banklån til byggesagen for "Installationer".

Der var spørgsmål og opklarende svar til regnskabet:

Der var undren over overskud på vaskeriet.

Det har været opfattelsen, at den nye affaldsordning ville betyde, at det ville blive billigere, men det er siden hen gradvist blevet dyrere. Bo Mølgaard svarede, at han har været i dialog med Vestforbrændingen, men det er kommunens ansvar, og det er også der, prisen bliver fastsat.

Lige pt. kommer der ikke ekstraregninger i forbindelse med sorteringsfraktioner, men det vil der angiveligt komme på et senere tidspunkt.

Regnskabet blev med de faldne bemærkninger taget til efterretning.



Driftsbudget 2023 blev gennemgået, hvor kundeøkonom Lars Gordon orienterede om de største afvigelser.

Budgettet for 2023 udviser et overskud, der først og fremmest skyldes, at afdelingen er gået til individuelt vandregnskab. Ud over besparelsen på fælles vandforbrug, er der besparelser på forsikringer, diverse udgifter samt henlæggelser. Til gengæld stiger udgifterne til renovation, energiforbrug, administrationsbidrag samt renholdelse. På indtægtssiden falder renteindtægter samt afvikling af opsamlet overskud.

Der var følgende spørgsmål og svar til budgettet:

Spørgsmål: Hvad er årsagen til lønstigningen til driftspersonalet, og betyder det, at der kommer mere personale?

Svar: Stigningen skyldes overenskomstmæssige lønstigninger.

Spørgsmål: Hvorfor er faldet så drastisk i forhold til henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, (faldet er på ca. 300.000 kr. (konto 120)?

Svar: Der er en god opsparing i afdelingen.

Spørgsmål: Er det i langtidsplanlægningen lagt ind, at vandmålere skal udskiftes.

Svar: Ja, det er lagt ind.

Driftsbudgettet blev enstemmigt godkendt.

## **5. Forslag: Nye maskiner i 2 vaskerier PAY PER WASH PPW – Bilag**

På baggrund af, at vaskemaskinerne i de nuværende to vaskerier står for udskiftning, er der undersøgt udskiftning til et forbrugerbetalt system, hvor man slipper for at skulle investere i nye maskiner, da udgifterne til maskinkøb, drift, vedligeholdelse og beboersupport indgår i den pris, beboerne betaler for at vaske.

Martin Østergaard fra Pay Per Wash besvarede spørgsmål i forhold til det udsendte kontraktudkast.

Efter opklarende spørgsmål og svar blev der stemt. (Der var 82 stemmesedler), og forslaget blev nedstemt med stemmerne 20 for og 54 imod. 8 stemte blankt.

## **6. Behandling af indkomne forslag**

### **1. Forslag fra afdelingsbestyrelsen**

Ændring af husorden, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og installationsret



Else Pedersen, afdelingsbestyrelsen orienterede om, at katalogerne har en del indhold, der er forældet, og der er kommet nyt til, hvilket er baggrunden for revideringen af katalogerne.

Spørgsmål og svar:

### **Husordenen for Højstrupparken:**

Spørgsmål til ordlyden af sidste afsnit på side 9:

*"Beboeren skal ved henvendelse til ejendomskontoret selv sørge for at boligen ikke er tilgængelig, når beboeren forlader boligen"...*

Det blev aftalt, at afdelingsbestyrelsen undersøger det nærmere med henblik på eventuelt at tage punktet helt ud.

Spørgsmål til punktet om Haver på side 3:

*"Hvem sørger for, at haver og terrasser holdes ryddelig og rengjort m.m.?"*

Svar: Det gør driften på opfordring.

Spørgsmål til punktet om Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber m.m. på side 5:

*"Der er ønske om, at der i 13. linje indføres, el-løbehjul",*

Svar: Tilføjes blev vedtaget.

### **Råderetskataloget:**

Spørgsmål på side 1:

*"Kan man få godtgørelse (uden om den kollektive råderet), hvis man selv laver en forbedring? Der mangler at stå: Godtgørelse ved fraflytning, inden forbedringen er afskrevet."*

Forslag til side 2 om, at punktet om *"Energibesparende arbejder"* tages ud på baggrund af, at hvis der er noget man ikke må, så skal det ikke stå i kataloget.

Spørgsmål til ordlyden på side 5 omhandlende *"De oprindelige lagte fliser må ikke fjernes"...*  
*"Hvad nu, hvis der slet ingen fliser har været?"*

Svar: Der er nogle steder, hvor der ikke er lagt fliser, men hvis der er, skal der søges om ændring.

Spørgsmål til side 4:

*"Gulvbelægning": Der bør stå: "Sammenhængende gulvbelægning (køkken og entre)".*

Svar: Drøftes i afdelingsbestyrelsen.

### **Vedligeholdelsesreglementet:**

Spørgsmål til side 1:

*"A-ordning" i overskriften skal fjernes.*



Svar: Det bliver rettet til.

Spørgsmål til side 3, punktet om "Vægge":

*"Malerbehandlet med Rutex/filt med plastikmaling"... Ifølge beboer er det helt galt, da det skaber fugt i lejlighederne.*

Det blev aftalt, at afdelingsbestyrelsen drøfter det med driften.

### **Installationsret**

Intet at bemærke.

Med de foreslåede revideringer samt faldne bemærkninger/ændringer, det er pålagt afdelingsbestyrelsen at se på, blev katalogerne enstemmigt godkendt på nær én, som stemte blank.

### **2. Forslag fra Højstrupparken 63, st. tv.:**

*Udeareal:*

*Forslag: Få lukket hullet i hækken ud for nr. 63, da utroligt mange går den vej, og unge mennesker kommer den vej og bruger cykler og stativ som hyggested.*

Det blev godkendt, at hullet lukkes solidt.

### **3. Forslag fra Højstrupparken 56, st. tv.**

*Forslag: At beboere i Højstrupparken kan vælge at anvende den individuelle råderet ved inddækning af altaner og terrasser til opsætning af w100 fra Sunparadise (tidligere Windoor) i stedet for kun den kollektive råderet.*

Forslaget blev vedtaget.

### **4. Forslag fra Højstrupparken 29, st. tv.**

*Forslag: Hegn ved gavl kan være som hegn mod fællesarealerne.*

*Ændring af højde, så man kan vælge 180 højt eller samme højde som det mod fællesarealet.*

Forslaget blev forkastet med stemmerne 10 for og resten imod.

### **5. Forslag – anonym**

*Forslag om, at cykelstativer ud for nr. 29 udvides, som det blev vedtaget sidste år.*

Forslaget bortfaldt med henvisning til referatet fra sidste møde samt, at det er indeholdt i budget for 2023. (Der er indhentet priser på stativerne, og omkostningen ligger på omkring 37.000 kr. ekskl. moms og installation).

### **6. Forslag – anonym**

*Forslag om, at træer mellem blok 1 og 2 bliver kraftigt beskåret.*



Svar: Træerne bliver allerede beskåret og kan ikke beskæres yderligere.

Forslaget faldt.

## **7. Forslag – anonym**

Hvordan skal altaner og terrasser se ud ifølge husordenen?

Forslaget frafaldet med henvisning til den tidligere gennemgang af husordenen.

## **7. Valg af formand for en 2-årig periode**

Lone Christiansen var på valg og blev genvalgt uden modkandidater.

## **8. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

Claus Weichel og Else Pedersen var på valg og blev genvalgt for en 2-årig periode uden modkandidater.

Thomas Rath er trådt ud af bestyrelsen, og suppleant Lasse Folkjær er trådt i stedet.

Zenia Thorgaard blev genvalgt som suppleant (1. suppleant), Jens Hovmand (2. suppleant) og Johnny Jørgensen (3. suppleant) alle for en 1-årig periode.

Forslag om at udvide afdelingsbestyrelsen blev forkastet.

## **9. Valg af repræsentantskabsmedlemmer**

Det blev enstemmigt vedtaget, at valg af repræsentantskabsmedlemmer foretages af afdelingsbestyrelsen.

## **10. Eventuelt**

Det blev foreslået, at der gribes ind i forhold til, at afdelingens affaldscontainere benyttes af personer som ikke bor i afdelingen.

Svar: Det er ikke muligt at komme til livs uden beviser.

Affaldssorteringen volder for nogle beboere problemer, og man ser frem til nye anvisninger, når de nye affaldsfraktioner skal tages i brug.

På spørgsmål til udvalget for ladestandere svarede Zenia Thorgaard, at man har ventet på, at rørprojektet skulle afsluttes, da de har fyldt på pladsen, hvor ladestanderne skulle etableres. Nu forventes, om/og hvornår firmaet for ladestandere kan levere.



Der var endvidere forslag om at etablere to nye parkeringspladser ved skellet ved transformatorstationen som kompensation for de pladser, der skal tilgå el-ladestanderne.

Der åbnes for beboernes radiatorer den 1. september 2022.

Mødet sluttede kl. 19.45.

Lone Christiansen takkede for et godt møde og for god ro og orden!