



Bestyrelsesmøde den 04/08/26 Kl. 17.30 Ladegårdsparken 107

Dagsorden:

Deltagere fra bestyrelsen:

Uffe Frejdal Nielsen, Gunner Nielsen,
Jesper Reenberg, Susanne Nielsen,
Jørgen Pedersen, Lars Slyngborg
og Sultan Akyol.
Seham Ebrahim og Bo Ruhwald var fravæ-
rende.

Øvrige deltagere:

Louay Al Zouki

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

Referat: Dagsordenen blev godkendt.

2 Godkendelse af referat

Der er ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 2. juni 26.

Det indstilles, at referatet godkendes.

Referat: Referatet blev godkendt.

3 Driften

3.1 Legepladser

Vi har modtaget den årlige legepladsgennemgang fra legepladsinspektør. Der er en del steder, hvor de ikke lever op til legepladsreglerne. Der sker udbedring med de mest graverende sikkerhedsmæssige steder hurtigt og derefter løbende hen over august måned.

Referat: Dette blev taget til efterretning.

3.2 Hækklipningen

Hækklipningen er færdig for juni måned. Der er steder på P-pladserne, der ikke helt lever op til kontrakten, men i år blev tiderne overholdt. Det er aftalt, at der ved 2. klipping til september sikres, at hækkene bliver lige og den aftalte højde overalt.

Parterrehaverne indvendigt, som er beboernes ansvar, er der omdelt reminder om, at de ifølge husordenen skal have dem klippet indvendigt inden udgangen af juni måned. Det er ikke sket alle steder, som så vil medføre en påtale.

Daghaverne: Der er en del, der mangler at få klippet hækken. Havebrugerne skal have en reminder, så de får klippet. Husk, at de hække max. må være 160 cm.
Referat: Dette blev taget til efterretning.

4 Boligsocialt ungdomsarbejde

4.1 Plan for opstart efter ferien.

Referat: Louay orienterede om lommepengeordningen, hvor der nu skal udskiftes to deltagere.

Han opfordrede til at give ham besked, hvis man ser børn og unge, der er i færd med noget ulovligt eller det, der ligner. Uffe gjorde også opmærksom på, at der kan indberettes på det særlige whistleblower-telefonnummer.

Onsdag åbner aktivitetscontaineren efter ferien.

5 Formanden

5.1 Afdelingsmødet den 25/8/26

Beretning. Regnskab. Forslag.

Emner til beretningen fra bestyrelsen.

Referat: Uffe efterlyste input fra bestyrelsen til beretningen.

Regnskab har i år været længe undervejs. Ekstraordinært BM-gennemgang sammen med eventuelle indkomne forslag.

Referat: Uffe oplyste, at regnskabet endnu ikke er helt færdigformuleret, selv om tallene er korrekte.

Bestyrelsens forslag til afdelingsmødet og prioritering.

Referat: Uffe gennemgik forslagene.

Vedr. forslag 1 om aktiviteterne i afdelingen var der opbakning fra bestyrelsen.

Vedr. forslag 2 om varmforsyningen var der opbakning fra bestyrelsen.

Vedr. forslag 3 om ændring af husordenen var der ligeledes opbakning fra bestyrelsen.

På valg er formanden, Susanne, Seham, Sultan og Jørgen, der udtræder, da han fraflytter.

Referat: Gunner foreslås som referent, og direktøren foreslås som dirigent.

Til bestyrelsen genopstiller Susanne. Uffe spørger Seham om evt. genvalg. Sultan ønsker ikke genvalg.

Bilag til behandlelig og fremlæggelse på afdelingsmødet:

Forslag 1: Afdelingsmøde beboeraktiviteter. Forslag indsendt af administrationen.

Forslag 2: Varme. Indstillet af vedligeholdelsesudvalget.

Forslag 3: Ændringer i Husordenen. Indstillet af vedligeholdelsesudvalget.

5.2 Affaldshåndteringen.

Notat fra advokat vedr. prisstrukturen fra Fors/Kommunen. Bilag.

Referat: Uffe forelagde det udsendte bilag fra advokaten vedr. prisstrukturen for affald. Det overlodes til vedligeholdelsesudvalget at behandle sagen.

5.3 Tagrenoveringen

Status og udfordringer. Der er lige nu stillads på 4 blokke. Der har været nogle udfordringer med stilladsarbejdet. De har ikke helt holdt sig til aftalen om, at boldbanen bag blok 4 kunne anvendes til materialeplads. Materialet er blevet placeret i gårdrummet uden afdækning og indhegning, hvilket har givet børn mulighed for at klatre og lege på materialet og dermed risiko for ulykker.

Blok 1 er så langt fremme, at der er lukket af og tagpap er ved at blive monteret.

Referat: Uffe beklagede, at arbejderne ikke i fornødent omfang tager hensyn til, at de arbejder i et boligområde, og at de ikke kun benytter de områder, der er stillet til rådighed for materialer.

5.4 Motionsklubben

Udskiftning i redskaber. Der har været gennemgang af redskaberne, og enkelte er så nedslidte, at de foreslås udskiftet. Vi har modtaget tilbud på nye redskaber. Der indstilles, at motionsklubben indgår som en aktivitet under aktivitetsudvalget.

Referat: Uffe redegjorde for undersøgelsen vedr. udskiftning af redskaber. Der var debat om brugen af vægttræning i lokalet, herunder behovet for, at frivillige påtager sig opgaven med at administrere lokalet. Aktivitetsudvalget påtager sig opgaven med at beskrive anvendelsen af lokalet, herunder udvælgelse af udstyr.

5.5 Facebook-administration

Drøftelse af brug af Facebook og øvrig information. Der er behov for, at vi tager stilling til, hvorledes vi skal kommunikere til beboerne. Nyhedsbreve, hjemmeside, skærme og Facebook.

Referat: Uffe oplyste, at problemet med skærmen i vaskeriet i 105 løses i morgen. Uffe tager sagen om uregelmæssigheder i forbindelse med reservationer af maskiner op med Nortec.

Hjemmesiden er p.t. nede. Uffe har haft møde med en beboer, der frivilligt vil etablere en ny hjemmeside. Han præsenterede det første oplæg. Det arbejdes der videre med.

6 Aktivitetsudvalget

6.1 Faste aktiviteter i LP. Bilag.

6.2 Sommerfest 29/8/26.

Referat: Lars oplyste, at der mangler frivillige til sommerfesten, og han er ikke selv i stand til at stå for arbejdet med arrangementet.

Uffe tager op med boligselskabet, om der kan frigøres en ansat til at være med til arrangementet. Dermed fastholdes arrangementet.

7 Vedligeholdelsesudvalget

Referat af udvalgsmøde den 20/7/26

7.1 Projekt udsmykning af Aktivitetshus

Maleren er gået i gang den 20/7, og maleriet vil formentlig være færdigt i løbet af tre uger.

7.2 Varmecentral i nr. 31

Der er udfordringer med varmecentralen i nr. 31. Der tabes vand i for store mængder, så der er fejlsøgning i gang. Derudover er der en brænder, der er gået i udu. Den kan repareres for ca. kr. 8.500,- + moms. Er igangsat. Kedlerne undersøges for lækage, og i bedste fald kan problemet svejses. I værste fald en ny kedel.

7.3 Kaffemaskiner i vaskerierne

Maskinerne er ved at være nedslidte. Især den i vaskeri 151. Der er igangsat en analyse på omkostningen og indtjeningen ved at have kaffemaskinerne i vaskerierne. Bestyrelsen tager stilling til, om de i næste regnskabsår udskiftes eller nedlægges ud fra den opgørelse, der er på forbrug og omkostninger.

Udvalget afventer en analyse over forbruget. Kommer, når ferien er forbi.

7.4 Rengøring af lokaler

Rengøring af vaskerier og lokaler i Ladegårdsparken var indtil efteråret internt arbejde. Ved bestyrelsesskiftet i 2023 blev det hele udliciteret med en betydelig forringelse af kvaliteten af rengøringen. Da den nuværende bestyrelse kom til, blev vaskerierne igen internt arbejdsområde, da renholdelse af disse en vigtig del af det indtryk, beboerne får af afdelingen. Derudover lever vi nu igen op til aftalen med Nortec om kvaliteten i vaskerierne.

Det indstilles, at vi også bearbejder de øvrige lokaler, der skal rengøres, og de kvaliteter og muligheder der er.

Referat udvalget: Vi indstiller til bestyrelsen, at afdelingen selv bør stå for rengøringen i lokalerne, idet der evt. bør ansættes en rengøringsassistent efter FOA-overenskomst på deltid.

7.5 Aktivitetshuset Oprydning

I huset står der en del redskaber, der blev doneret, da huset åbnede. De bruges ikke, men står bare og fylder op. Det indstilles, at de fjernes og kasseres.

Referat udvalget: Gymnastikredskaberne bliver ikke brugt, og der var tilslutning til indstillingen.

7.6 Opgangene og el-køretøjer

Der skal udarbejdes plan for, hvordan problemet kan løses på en måde, som ikke indebærer betaling fra boligselskabet, men hvor der decentralt er muligheder for opladning.

7.7 Istandsættelse af Cafeen

Skal der laves et projekt, hvor der indgår ændringer, eller skal den alene have en opfriskning med maling.

Referat: Det indstilles, at bestyrelsen vælger mellem to muligheder – kun maling eller maling kombineret med blænding af dobbeltdør og flytning af sodavandsautomat til placering sammen med køleskab.

7.8 Forslag til afdelingsmødet omkring varmeproblematikken

Der behandles et forslag, der fremlægges på bestyrelsesmødet den 4/8/26, så forslaget kan fremlægges på afdelingsmødet den 25/8/26. Bilag.

Referat udvalget: Der var tilslutning til indstillingen. Gunner redigerer forslaget.

7.9 Opgangene Brandsikkerhed

Forslag til afdelingsmødet om ændring af husordenen i overensstemmelse med forslaget, hvis det vedtages. Bilag.

Referat udvalget: Der var tilslutning til at få ændret husordenen, så det bliver muligt at udsætte lejere, der ikke efterkommer påbud om at få fjernet eksempelvis el-scooter fra en opgang. Uffe laver udkast til ny bestemmelse i husordenen.

Referat: Uffe oplyste, at den ene kedel i varmecentralen nu er svejset, og der spildes tilsyneladende ikke mere vand. Det ligger dog fast, at kedel nr. 2 er kaput.

Der var tilslutning til at forsøge at få hjemtaget rengøringen af lokalerne som beskrevet.

Vedr. istandsættelse af Cafeen var der tilslutning til løsningen med flytning af sodavandsautomaten som beskrevet.

Beretningen fra udvalget blev i øvrigt taget til efterretning.

8 Udeudvalget

8.1 Krathegn

Referat: På afdelingsmødet efterlyses frivillige til at etablere.

8.2 Udvikling af forarealer foran blokkene ud mod stamvejen

Referat: Udvalget har endnu ikke taget stilling til det fremsendte tilbud.

8.3 Renovering af grillpladser

Referat: Sagen tages op igen af udvalget som budgetønske.

8.4 Fældning af egetræ ud for opgang 135

Referat: Træet er dødt. Der må indhentes flere tilbud.

9 Orientering organisationsbestyrelsen

Referat: Uffe orienterede om, at der skal ansættes en afløser for driftschef Lasse Knudsen, der er stoppet. Ansættelsen kan nok først ske til 1. november.

10 Beboerhenvendelse

10.1 Henvendelse om udskiftning af indvendige døre i lejemål.

Referat: Uffe oplyste om en henvendelse fra en beboer, der er utilfreds med, at man skal betale til Nortec for at oplade sin elbil.

Jesper ønskede at få en ordning, så evt. gæster med elbil kan få opladet ved brug af hans beboerlicens.

Det undersøges, om der kan laves en ordning, så folk udefra kan benytte lade-standerne.

Vedr. henvendelse om placering af el-scootere har Uffe forespurgt Nortec om muligheden for opladning til el-scootere. Firmaet har dog endnu ikke en færdig løsning.

Vedr. henvendelse om udskiftning af indvendige døre har Uffe svaret, at indvendige døre ikke kan udskiftes med standarddøre, som købes i et byggemarked.

11 Mødeplanlægning 2. halvår 2026

Bestyrelsesmøder	Hovedtema	Ansvarligt beboer-fremmøde
1/9/26	Konstituering	
6/10/26	Drift	
3/11/26	Budget 2027-28	
1/12/26	Jul og Nytår. Drift januar til marts	

Afdelingsmøder		
25/08/26	Ordinært afdelingsmøde	
18/11/26	Budgetmøde	

12 Eventuelt

Lars rejste spørgsmålet om hygiejneproblemer i Humørklubben. Han foreslog, at Sultan får mulighed for at bede en person, der giver lugtproblemer i lokalet, gå hjem og tage et bad, inden vedkommende får lov at komme igen. Uffe lovede at

undersøge, om det er muligt at stille sådanne krav, eller hvordan problemet kan løses.

.

Dagsorden: Uffe Frejdal Nielsen

Referat: Gunner Nielsen