

Mødereferat

Referat af: Afdelingsmøde i Albertslund Boligselskab afdeling Syd

Afholdt: Onsdag den 9. april 2025 klokken 19.00

Deltagere: 55 lejemål (110 stemmer)

1. Velkomst

Formand for afdelingsbestyrelsen Brian Overgaard bød velkommen til mødet og fortalte, at tilstede ved mødet var også ejendomsleder Peter Hovgaard fra Bo Vest / AB Syd og ejendomsmester Burkay Kerpic fra Bo-Vest / AB Syd.

2. Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsen foreslog Philip Blixen fra Eksterndirigent.dk, og han blev valgt. Dirigenten konstaterede at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt.

3. Valg af referent

Susanne Blixen fra Eksterndirigent.dk blev foreslået som referent og valgt.

4. Valg af stemmetællere

Der blev valgt 2 stemmetællere

5. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet

Forretningsorden for afdelingsmøder i AB Syd var udsendt sammen med dagsordenen. Der var ingen bemærkninger eller indvendinger til forretningsordenen, som herefter blev godkendt.

6. Godkendelse af dagsorden

Der var ingen bemærkninger eller indvendinger til dagsordenen, som herefter blev godkendt.

7. Beretning 2024/2025 fra bestyrelsen. Bilag 1

Beretningen var udsendt sammen med dagsordenen. Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål til beretningen, som herefter blev godkendt.

8. Fremlæggelse af regnskab 2024.

Ejendomsleder Peter Hovgaard fortalte, at afdelingen overordnet set var kommet ud af 2024 med et overskud på 5.180.571 kr. Der havde i løbet af 2024 været udgifter for i alt kr. 97,3 mio. kr. og indtægter på i alt 102,5 mio. kr.

Peter gennemgik de væsentligste afvigelser i regnskabet 2024 i forhold til det, der var budgetteret for 2024. Regnskabet var udsendt på forhånd.

Konto 106: Ejendomsskat

Besparelsen på ca. 2,45 mio kr. skyldes ny midlertidig ejendomsvurdering.

Konto 109: Renovation

Besparelse på 66 tkr. Udgift til dagrenovation er steget mindre end forventet ved budgetlægning.

Konto 111: El og varme til fællesarealer

Besparelse på 55 tkr. Prisen på el er faldet og er dermed lavere end forventet ved budgetlægning.

Konto 114: Renholdelse

Besparelse på ca. 1,75 mio. kr. Der har været færre lønudgifter, da der er sparet en stilling væk samtidig med, at der har været perioder med ubesatte stillinger. Derudover har der været færre udgifter til snerydning og sommeraflysere.

Konto 116: Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Besparelse på ca. 1.99 mio. kr. der er dækket af henlæggelser på ca. 1.99 mio. kr. skyldes at udskiftning af legeplads, carporte og facader samt belysning i terræn og TV inspektioner af kloak udskydes til 2025. Derudover blev rensning af ventilationssystem billigere end forventet. Det modsvares delvist af at hegn er udskiftet i 2024 i stedet for 2023.

Konto 119: Diverse udgifter

Besparelse på 59 tkr. Der har været færre udgifter til bestyrelsesaktiviteter.

Konto 125: Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder

Afvigelsen på 445 tkr. skyldes en forskydning mellem budget på de støttede og ustøttede lån til helhedsplanen jf. konto 127.

Konto 126: Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

Afvigelse på -154 tkr. Der har været færre afskrivninger på råderetssager end forventet ved budgetlægning. Den lavere afskrivning modsvares af en lavere indtægt på konto 201.

Konto 127: Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v.

Afvigelse på ca. -3.3 mio. kr. Det sidste lån vedrørende helhedsplanen er ikke hjemtaget som forventet. Det har ikke driftspåvirkning, da der er givet tilsvarende lavere tilskud fra kapitaldepot på konto 204.

Konto 131: Renteudgifter

Afvigelse på ca. 2,8 mio. kr. Kursgevinsten udgør 933 tkr. og ligger tilsvarende som indtægt på konto 202. Kursreguleringen overføres til konto 401 henlæggelser. Derudover er der renteudgifter til kapitaldepot.

Konto 202: Renteindtægter

Afvigelse på ca. 3,3 mio. kr. Der er en positiv forrentning af mellemregningen. Derudover er der bogført kursgevinst jf. konto 131.

Konto 204: Driftssikring og anden særlig driftsstøtte

Afvigelse på ca. -2,8 mio. kr. Der er en mindre udbetaling fra kapitaldepot vedrørende helhedsplanen pga. færre låneydelser, se også kommentar konto 127.

Konto 206: Korrektioner vedrørende tidligere år

Der er en afvigelse på 178 tkr. Afvigelsen skyldes primært el vedrørende materialegården, advokatsalær og tidligere afskrevne fordringer.

9. Afstemning om regnskab for 2024.

Regnskab for 2024 blev godkendt enstemmigt af afdelingsmødet.

10. Behandling af indkomne forslag.

10 A). Jeg vil bede afdelingsmødet om stemme ja til at annullere beslutningen om Parkeringsregler og afgifter i gårdhavehusene.

Mvh. [REDACTED]

Forslagsstiller var ikke til stede til at motivere forslaget.

En beboer indleverede følgende ændringsforslag til hovedforslag A:

Ændringsforslag 10 A). Afdelingsmødet bedes stemme ja til at annullering af forslag om parkeringsordning, vedtaget på afdelingsmødet d. 20.04.24

Der var en længere debat om konsekvenserne ved at stemme for eller imod forslaget.

Der blev gået til afstemning om ændringsforslag 10 A.

Ændringsforslag 10 A) blev ikke vedtaget.

Dirigenten henviste til forretningsordenens punkt 10, som siger at hovedforslaget bortfalder, hvis ændringsforslaget vedtages. Da det ikke var tilfældet at ændringsforslaget blev vedtaget, gik afdelingsmødet til afstemning om hovedforslaget.

Hovedforslag 10 A) blev ikke vedtaget.

10 B). Hvis ovenstående forslag bliver nedstemt.

Jeg vil bede afdelingsmødet om at stemme ja til at forslaget om parkerings regler sendes til urafstemning i AB Syd, så alle der ikke kan komme også får en mulighed for at stemme.

Mvh. [REDACTED]

Info: Omkostning ved urafstemning ca. kr. 20.000,00 – 25.000,00.

Forslagsstiller var ikke til stede til at motivere forslaget.

En beboer indleverede følgende ændringsforslag til hovedforslag 10 B):

Ændringsforslag 10 B). Hvis forslag A bliver nedstemt skal følgende tilføjes en eventuel urafstemning: Annullering af forslag om parkeringsordning, vedtaget på afdelingsmødet d. 20.04.24

En beboer spurgte ind til hvordan omkostningen ved urafstemning kunne være så høj. Ejendomslederen forklarede, at det var den estimerede omkostning ved at gennemføre en urafstemning. Der er mange arbejdsgange ved en urafstemning og procedurer, der skal overholdes. Der skal trykkes og omdeles stemmesedler. Der skal bruges tid på at modtage og optælle stemmerne. Selve optællingen skal foregå på en betryggende måde og kontrolleres af en uvildig instans, så resultatet ikke kan betvivles. Så der skal bruges en del udgifter både til direkte omkostninger til trykning af materiale og optælling, men der skal også bruges en del timer på omdeling mv.

Der blev gået til afstemning om ændringsforslag 10 B.

Ændringsforslag 10 B) blev ikke vedtaget.

Dirigenten henviste til forretningsordenens punkt 10, som siger at hovedforslaget bortfalder, hvis ændringsforslaget vedtages. Da det ikke var tilfældet at ændringsforslaget blev vedtaget, gik afdelingsmødet til afstemning om hovedforslaget.

Hovedforslag 10 B) blev ikke vedtaget.

10 C)

Parkeringsordning / regler i Liljens kvarter, med regler som i punkt. F for at sikre at beboerne i Liljens kvarter har parkeringspladser til rådighed, da som forholdene er i dag, er der store udfordringer pga. Next elever og personale holder på pladserne og forholdene bliver ikke bedre når den nye multihal åbner.

Dette punkt udgår hvis der stemmes nej til punkt A og B.
Hilsen Bestyrelsen i AB Syd.

Punkt 10 C udgår.

10 D)

Parkeringsregler for p-pladser med el lade stander kun for elbiler og hybridbiler under opladning.

Dette punkt udgår hvis der stemmes nej til punkt A og B.

Hilsen Bestyrelsen AB Syd.

Punkt 10 D udgår.

10 E)

Regler for parkeringsordning i AB Syd.

1. Parkering kun med tilladelse

- Fast beboerparkering kræver en parkeringsregistrering.

2. Korttidsparkering

- Øvrige beboere og gæster uden tilladelse må parkere i op til 30 minutter med P skive.

3. Parkeringsbåse

- Parkering må kun ske i afmærkede parkeringsbåse.

4. Ladepladser

- P-pladser med lade stander er forbeholdt elbiler og hybridbiler under opladning.

5. Registrering af køretøjer pr. adresse

- Hver adresse kan registrere op til 3 private køretøjer samt 1 firmabil tilknyttet en beboer.

6. Gæsteparkering

Hver husstand kan få tildelt 4 faste gæstekort, der kan bruges til én gæst per kort ad gangen.

- De faste gæstekort er primært til familie eller andre faste besøgende.
- Derudover kan der benyttes op til 30 ekstra engangsgæstekort pr. måned (hver gælder 24 timer).
- Hjemmepleje og udrykningskøretøjer har fri parkering.

7. Særlige tilladelser

- Faste håndværkere, der arbejder regelmæssigt på ejendommen, kan få en fast parkeringstilladelse.
- Øvrige håndværkere og servicebiler kan få midlertidig tilladelse via en ansøgning til parkeringsadministrationen.
- Der kan søges om dispensation for særlige behov.

8. Fri parkering i weekender og på helligdage

- Beboere og gæster må parkere frit uden tidsbegrænsning eller gæstekort.

Mvh. [Redacted Signature]

Forslagsstiller var ikke til stede til at motivere forslaget.

Der var en længere debat om forslaget. Forslag 10 F blev på samme tidspunkt debatteret, således at afdelingsmødet havde mulighed for at tage stilling til de to forslag, der omhandler samme tema - parkeringsordning i AB Syd.

Der blev gået til afstemning:

Forslag 10 E) blev ikke vedtaget.

10 F)

På afdelingsmøde den 24.04.2024 blev der vedtaget parkeringsordning for hele AB Syd. Løsningen bliver en digital løsning via app. For dem som ikke har denne mulighed kan man stadigvæk få parkeringskort og gæstekort via ejendomskontoret.

Udkast til regler for parkeringsordning:

Parkering kun med tilladelse.

Øvrig parkering max. 15 Min. P-skive påbudt.

Kun i p-båse.

P-pladser med el lade stander kun for hybrid biler / el biler. Der henstilles til at man fjerner bilen når den er færdig med at lade.

Der kan registreres max. 3 biler pr. adresse.

(Der kan kun registreres biler, som er tilmeldt adressen)

Der kan bruges 20 gæstekort tilladelser pr. måned. (Gæstekort tilladelses gælder 24 timer.)

Parkeringen deles op således bor man i rækkehusene kan man kun få parkerings tilladelse til p-plads områder, i Hvalens kvt. Elefanten kvt. Krebsens kvt. Løvens kvt.

Bor man i gårdhusene kan man kun få parkerings tilladelse til plads områder i Lærkens kvt. Mågens kvt. Vibens kvt. Storkens kvt. Faklens kvt. Klokkens kvt. Kronens kvt. Stjernes kvt. Liljens kvt.

Hilsen Bestyrelsen AB Syd.

Flere beboere havde spørgsmål til muligheden for at registrere fx firmabil, "delebarns" bil eller lejebil mv.

Ejendomslederen forklarede at det naturligvis var muligt at få registeret en bil, som ikke var tilmeldt adressen, man skulle blot fremlægge anden form for dokumentation på at bilen var lovligt tilknyttet adressen fx attest fra arbejdsgiver eller lignende. Ejendomslederen opfordrede til, at man ved specialtilfælde kontaktede ejendomskontoret.

Der blev stillet 3 ændringsforslag:

Ændringsforslag 10.1 F)

Det blev foreslået at:

"Der kan registreres max. 3 biler pr. adresse." blev ændret til:

"Der kan registreres max. 2 biler pr. adresse."

De resterende punkter uændret.

Ændringsforslag 10.1 F) blev vedtaget.

Dirigenten henviste til forretningsordenens punkt 10, som siger at hovedforslaget bortfalder, hvis ændringsforslaget vedtages. Da ændringsforslaget blev vedtaget, bortfaldt hovedforslaget.

Ændringsforslag 10.2 F)

Det blev foreslået at:

"Øvrig parkering max. 15 Min. P-skive påbudt." blev ændret til:

“Øvrig parkering max. 2 timer. P-skive påbudt.”

De resterende punkter uændret.

Ændringsforslag 10.2 F) blev ikke vedtaget.

Dirigenten henviste til forretningsordenens punkt 10, som siger at hovedforslaget bortfalder, hvis ændringsforslaget vedtages. Da det ikke var tilfældet at ændringsforslaget blev vedtaget, gik afdelingsmødet til afstemning om ændringsforslag 10.3 F).

Ændringsforslag 10.3 F)

Det blev foreslået at:

“Øvrig parkering max. 15 Min. P-skive påbudt.” blev ændret til:

“Øvrig parkering max. 30 Min. P-skive påbudt.”

De resterende punkter uændret.

Ændringsforslag 10.3 F) blev vedtaget.

Dirigenten henviste til forretningsordenens punkt 10, som siger at hovedforslaget bortfalder, hvis ændringsforslaget vedtages. Da det ikke var tilfældet at ændringsforslag 10.2 F blev vedtaget, var hovedforslaget med den af ændringsforslag 10.1 F og 10.3 F vedtagne ændring vedtaget.

Afdelingsmødet bekræftede dette ved afstemning om hovedforslaget med den af ændringsforslag 10.1 F og 10.3 F vedtagne ændring.

Forslag 10 F blev vedtaget med den af ændringsforslag 10.1 F og 10.3 F vedtagne ændring.

Ejendomskontoret sørger for at følgende vedtagne regler for parkeringsordning bliver implementeret hurtigst muligt.

Parkering kun med tilladelse.

Øvrig parkering max. 30 Min. P-skive påbudt.

Kun i p-båse.

P-pladser med el lade stander kun for hybrid biler / el biler. Der henstilles til at man fjerner bilen når den er færdig med at lade.

Der kan registreres max. 2 biler pr. adresse.

(Der kan kun registreres biler, som er tilmeldt adressen)

Der kan bruges 20 gæstekort tilladelser pr. måned. (Gæstekort tilladelses gælder 24 timer.)

Parkeringen deles op således bor man i rækkehusene kan man kun få parkerings tilladelse til p-plads områder, i Hvalens kv., Elefanten kv., Krebsens kv. og Løvens kv.

Bor man i gårdhusene kan man kun få parkerings tilladelse til plads områder i Lærkens kv., Mågens kv., Vibens kv., Storkens kv., Faklens kv., Klokkens kv., Kronens kv., Stjernes kv. og Liljens kv.

10 G)

Jeg vil bede afdelingsmødet om at stemme ja til at:

Bestyrelsen bør se på andre løsningsmodeller hvad angår gårdhavehusenes facader.

Der er vist fokus på at få dem skiftet helt ud og det virker som en meget dyr løsningsmodel.

Jeg vil anbefale at der kigges på at facaderne bliver malet, som i Vest hvilket ser meget flot ud. Argumentet for ikke at male dem, er at det må man ikke ifølge den nye lov om asbest. Men det passer ikke, loven om asbest omhandler kun nedtagning af asbest og der er ingen lov der siger at det ikke må males. Asbest tage i hele landet bliver rensset og malet uden problemer.

Det er også muligt at kigge på at få sat nye facader uden på de gamle, uden at skulle fjerne asbestpladerne, og det er heller ikke ulovligt, men helt sikkert betydeligt billigere end at fjerne de eksisterende plader. Asbest er ikke farligt i fast form og der er ikke fare ved de plader vi har i facaderne. Husk på at der er kun beboerne i AB syd til at betale regningen.

Mvh. [REDACTED]

Info fra bestyrelsen:

Byg i Bo vest er ved at undersøges hvad mulighederne der er for facaderne i gårdhavehusene og hvad der er rentabelt på sigt. Der er ingen lette løsninger på renovering af facaderne.

Forslagsstiller var ikke til stede til at motivere forslaget.

Ejendomslederen fortalte, at det ikke var muligt at male pladerne, da de allerede var i en forfatning, hvor en omkostning fuld afrensning af pladerne for at de kan males, ikke vil være rentabel pga. pladernes alder og stand.

Da der allerede var igangsat initiativer til at undersøge mulighederne, besluttede afdelingsmødet at punktet udgik.

10 H)

Jeg vil bede afdelingsmødet at stemme ja til at der bliver lavet og husstandsomdelt en pjece der lægger vægt på beboerdemokrati og vigtigheden i at møde frem ved afdelingsmøder.

Mvh. [REDACTED]

Info fra bestyrelsen.

Ligger på AB Syd hjemmeside og AB's hjemmeside.

Forslagsstiller var ikke til stede til at motivere forslaget.

En beboer pointerede det ironiske i at forslagsstiller taler om vigtigheden i at møde frem ved afdelingsmøder, men ikke selv var til stede på nærværende afdelingsmøde.

Der blev gået til afstemning:

Forslag 10 H) blev ikke vedtaget.

10 I). Opstilling af lade standere.

Hvis DK skal opnå grøn omstilling, er infrastrukturen altafgørende.

Der er mange og jeg selv inkluderet, som ikke tør tage springet, til at skifte til elbil fremfor

forbrændingsmotor, når det ikke er muligt at lade fra hjemmet. Derfor foreslår jeg, at der stilles 8-10 lade standere op pr. P-plads, samt at der tillades at beboere, som har carport, får lov til at opstille privat lade stander her. Her kan B-ordningen måske tillades at bruge.

På forhånd tak.

Mvh. [REDACTED]

Info fra driften:

Det har ikke været muligt at nå at undersøge om det er muligt at opsætte yderligere el lade stander ud over de 44 vi er ved at opsætte i afd. samt regne på huslejekonsekvensen af dette forslag.

B-ordning kan ikke bruges til opsætning af el lade stander i carportene.

Afdelingsmødet besluttede at lade punktet udgå.

10 J). El lade stander projekt AB Syd.

Vi har fået et tilskud på kr. 37.500,00 fra OK, som de foreslår vi kan bruge til 1 stk. Dobbelt El stander i Hvalens kv. + egenbetaling på kr. 2500,00. Ingen husleje konsekvens da vi stadigvæk er indenfor det beløb som blev vedtaget til el lade stander projektet kr. 660.000,00.

Der modtages yderligere et tilskud fra OB på kr. 25.000,00. Eller vi kan få dem som rabat på de nuværende vedtaget el lade stander i AB Syd.

Projektet er sat i gang 10 af de 11 steder, da Liljens kv. må vente indtil afklaring med Albertslund Kommune er på plads omkring ejerskabet af p-pladserne i Liljens kv.

Bestyrelsen indstiller der stemmes ja til en dobbelt el lade stander i Hvalens kv. da der Fundet mulighed for 2 nye p-pladser.

Hilsen Bestyrelsen AB Syd

En beboer spurgte ind til hvad der lå i, at der er fundet mulighed for 2 nye p-pladser.

Bestyrelsen svarede at der var mulighed for at etablere nogle helt nye p-pladser udover dem, der i forvejen er i AB Syd. Antal og placering er ikke fuldkommen fastlagt, men minimum 2 helt nye parkeringspladser.

Der blev gået til afstemning.

Forslag 10 J) blev vedtaget. Ejendomskontoret sørger for at der bliver etableret en dobbelt el lade stander i Hvalens kv. udover de el lade standere, der allerede er besluttet.

10 K).

2 stk. fartbump 30 kmt. På hver af de 5 stamveje i Faklens kv., Klokens kv., Kronens kv., Stjernes kv. og Liljens kv.

Etablering af fartbump kræver tilladelse fra Albertslund kommune, da stamvejene er kommunens. Og gives der tilladelse, er det afd. AB syd som skal afholde alle udgifter til etablering og vedligeholdelse.

Kr. 375.000,00 afskrevet over 10 år, lån i egne midler.
Husleje konsekvens 0,05 % svarende til kr. 0,49 pr. m² pr. år.
Svarende til for et lejemål på 93m² kr. 45,57 pr. år.

Forbehold for der kan lånes i egne midler og Albertslund kommune giver tilladelse.
Hilsen Bestyrelsen AB Syd

Der var en længere debat om, hvor det var hensigtsmæssigt at etablere fartbump, om støjgener og om udformningen af fartbumpene. Flere beboere fortalte om høj fart i forbindelse med formodet handel med stoffer.

Ændringsforslag 10.1 K), at der skal etableres fartbump i alle kvarterer undtagen Klokkens kv. t.

Der blev gået til afstemning om ændringsforslag 10.1 K.

Ændringsforslag 10.1 K) blev ikke vedtaget.

Dirigenten henviste til forretningsordenens punkt 10, som siger at hovedforslaget bortfalder, hvis ændringsforslaget vedtages. Da det ikke var tilfældet at ændringsforslaget blev vedtaget, gik afdelingsmødet til afstemning om hovedforslaget.

Hovedforslag 10 K) blev vedtaget. Ejendomskontoret sørger for at igangsætte etablering af 2 stk. fartbump 30 kmt. på hver af de 5 stamveje i Faklens kv., Klokkens kv., Kronens kv., Stjernes kv. og Liljens kv.

11. Valg til bestyrelsen, på valg er.

Thomas Tuck (genopstiller)

Christina Hartvig (genopstiller)

Tom Søndergaard (genopstiller)

Mark Brandys (stiller op)

Hvert lejemål havde 2 stemmer og man skulle pege på 3 kandidater. Stemmerne fordelte sig på følgende måde:

- Thomas Tuck: 66 stemmer.
- Christina Hartvig: 64 stemmer.
- Tom Søndergaard: 50 stemmer.
- Mark Brandys: 30 stemmer

Thomas Tuck, Christina Hartvig og Tom Søndergaard blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

12. Valg af suppleanter, på Valg er.

Kim Nielsen (genopstiller)

Ulla Khadraoui (genopstiller ikke)

Linda Thygesen (stiller op)

Mark Brandys (stiller op)

Hvert lejemål havde 2 stemmer og man skulle pege på 2 kandidater. Stemmerne fordelte sig på følgende måde:

- Kim Nielsen: 39 stemmer.
- Linda Thygesen: 54 stemmer.
- Mark Brandys: 49 stemmer

Linda Thygesen og Mark Brandys blev valgt som suppleanter for 1 år.

13. Valg af repræsentanter til AB.

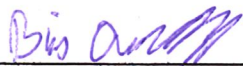
Bestyrelsen foreslår at afdelingsbestyrelsen er selvvalgt og resten af pladserne blive valgt på afdelingsmødet. Ved fravær udvælger afdelingsbestyrelsen de tomme pladser.

Afdelingsmødet besluttede ved afstemning, at afdelingsbestyrelsen inklusive suppleanter er selvvalgt og at afdelingsbestyrelsen frit kan råde over de resterende pladser også ved sygdom eller andet fravær.

14. Eventuelt

Flere emner var oppe at vende under eventuelt. Under punktet eventuelt, kan der ikke tages beslutninger. Der blev derfor opfordret til, at man i god tid inden næste afdelingsmøde kontakter ejendomskontoret, hvis man har beslutninger, som man ønsker afdelingsmødet, tager stilling til. Hvis der skal være mulighed for at beregne en eventuel huslejekonsekvens, skal forslaget være fremme i så god tid, at ejendomskontoret har mulighed for at behandle forespørgslen og om nødvendigt indhente priser mv.

Dirigent Philip Blixen takkede for god ro og orden. Formand for afdelingsbestyrelsen Brian Overgaard takkede de fremmødte for et godt afdelingsmøde og mødet blev hævet.



Brian Overgaard, formand



Philip Blixen, dirigent