

Mødereferat

Referat af: Afdelingsmøde i Albertslund Boligselskab afdeling AB Syd

Afholdt: Onsdag den 10. september klokken 19.00

Deltagere: 46 lejemål (92 stemmer)

1. Velkomst

Brian Overgaard bød velkommen til mødet.

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

Axel 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 AB Syd havde ikke været udsendt sammen med indkaldelsen. Forretningsordenen blev vist på salens storskærm. En beboer gjorde opmærksom på at det var svært at tage stilling til noget man ikke havde haft mulighed for at gennemgå. Ejendomslederen beklagede, at den ikke var kommet med ud og lovede at den fremover ville blive udsendt sammen med resten af materialet. Afdelingsmødet godkendte forretningsordenen med 84 stemmer for. Der var 4 stemmer imod og 4 stemmer hverken for eller imod.

6. Godkendelse af dagsorden.

Indholdet i punkt 9 var hoppet ned og blevet til punkt 10 i den endelige dagsorden.

Afdelingsmødet besluttede at rette dagsordenen til følgende:

1. Velkomst.
2. Valg af dirigent.
3. Valg af referent.
4. Valg af stemmetællere.
5. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet.
6. Godkendelse af dagsorden.
7. Fremlæggelse af budget for 2026. Bilag 1.
8. Afstemning om budget for 2026.
9. Behandling af indkomne forslag.
10. Eventuelt.

Dagsordenen blev godkendt med 88 stemmer for og 4 imod.

7. Fremlæggelse af budget for 2026. Bilag 1.

Ejendomslederen gennemgik de væsentligste ændringer i budgettet for 2026 i forhold til budgettet for 2025. Budgetforslaget var udsendt på forhånd og ville give en huslejestigning på 2,29 %. Ejendomslederen kunne fortælle, at man forventede stigende udgifter til fx renovation og administrationsbidrag til BO-Vest.

Af større vedligeholdelsesopgaver i 2026 nævnte ejendomslederen følgende:

Maling facader Rækkehusene.

Opstart renovering facader Gårdhavehusene.

Opstart renovering skure Gårdhavehusene.

Opstart renovering carporte Gårdhavehusene.

Gummibelægninger legepladser.

Asfaltering p-pladser Gårdhavehusene.

Ejendomslederen fremviste en graf over afdelingens "budgetkonto" for de kommende 30 år.

Ejendomslederen fortalte, at der er sat kr. 50.000,00 af til beboeraktiviteter i år 2026.

8. Afstemning om budget for 2026

For: 80 stemmer

Imod: 0 stemmer

Hverken for eller imod: 12 stemmer

Budget 2026 blev godkendt af afdelingsmødet

9. Behandling af indkomne forslag.

A. Beboerlokale i Storkens kv. 12. Ændring af nuværende ejendomskontor så der bliver plads til beboerlokale, som også kan lejes af beboerne til fest m.m.

Leje pris 1 dag fra kl.12 til næste dag kl.12. kr. 1000,00. Depositum kr. 2500,00.

Tilbage betaling af depositum, modregnes evt. ødelagte ting / manglende ting og manglende rengøring.

Budget for ombygning af ejendomskontor. Budget kr. 200.000,00 over 10 år. med en afskrivning på 20.000,00 kr. pr. år, så giver det 0,03 % svarende til 0,26 kr. pr. m².

Stigning bolig på 93 m². kr. 24.18 pr. år. Bolig på 108 m². kr. 28.08 pr. år.

Forbehold for at der kan lånes i egne midler og myndigheds godkendelse.

Hilsen Afd. Bestyrelsen.

Forslaget blev debatteret af afdelingsmødet. En beboer syntes, at der manglede informationer, hvortil afdelingsbestyrelsen lovede at der ville komme regler for brugen og at afdelingsbestyrelsen

ville præsentere et forslag på næstkommende afdelingsmøde. En anden beboer mente at et depositum på 1.000 kr. var mere passende, men der var flere, der påpegede at det var for lidt fx hvis der skulle gøres ekstra rent eller der var ting, der var ødelagt og at det er besværligt efterfølgende at skulle opkræve i forhold til at kunne afregne direkte i depositummet.

Ejendomskontoret ville stadigvæk have plads til deres aktiviteter og personale bedyrede ejendomslederen. Ejendomslederen gjorde opmærksom på at forslaget var betinget af at der kan lånes i egne midler og eventuelle nødvendige myndighedsgodkendelser.

Der blev gået til afstemning:

For: 76 stemmer

Imod: 2 stemmer

Hverken for eller imod: 14 stemmer

Forslaget A blev vedtaget. Ejendomskontoret påbegynder arbejdet med at omdanne en del af ejendomskontoret til beboerlokale.

B. Hej jeg har indkomne forslag 1 selskabslokale. Jeg syntes vi har tidligt snakkede om det. Men vi har ikke hørt noget.

Forslaget B blev trukket af forslagsstiller.

C. Tilføjelse til parkerings regler i Ab Syd, at ejendomskontoret får beføjelser til at i særlige tilfælde, får lov til at dispenserer for parkeringsreglerne i Ab syd, hvis det ikke er til gene for andre, dette for at skabe mere fleksibilitet i parkeringsordningen.

Ejendomslederen bekræftede, at forslaget umiddelbart var teknisk og praktisk muligt.

Det blev oplyst, at det fx kunne være et familiemedlem, der regelmæssigt passer en syg beboer, lånebiler ved værkstedsbesøg eller andre tilfælde, hvor ejendomskontoret vurderer at der kan gives dispensation uden at det er til gene for andre.

Der blev gået til afstemning:

For: 88 stemmer

Imod: 0 stemmer

Hverken for eller imod: 4 stemmer

Forslaget C blev vedtaget. Ejendomskontoret har derfor beføjelser til i særlige tilfælde at dispensere for parkeringsreglerne i Ab syd, hvis det ikke er til gene for andre.

D. Jeg vil gerne foreslå, at gæsteparkeringen ændres fra 30 minutter til 2-3 timer. Den nuværende tidsbegrænsning gør det besværligt, når man får gæster, fordi de hele tiden skal ud og stille p-skiven. Det betyder, at både beboere og gæster føler sig presset til at holde øje med uret frem for at nyde besøget, og det kan give en oplevelse af, at gæster ikke rigtig er velkomne. Samtidig er de 20 gæstetilladelser hurtigt opbrugt, da de også bruges til familie og sociale arrangementer. Med en tidsramme på 2-3 timer ville gæster kunne blive længere uden at føle sig stresset, og ordningen ville stadig sikre, at pladserne ikke optages hele dagen. Jeg håber, bestyrelsen vil tage dette forslag til overvejelse, da det vil skabe en mere fleksibel og imødekommende løsning for alle beboere.

Der var en længere debat med argumenter både for og imod. Nogle var glade for de nuværende regler andre syntes det var en god idé at ændre til fx 2-timers parkering, mens nogle argumenterede for, at det kun skulle gælde i dele af afdelingen.

En beboer stillede ændringsforslag om at forslaget kun skulle gælde i på "Nordsiden".

Der blev gået til afstemning om ændringsforslag D:

Ændringsforslag D 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 D blev ikke vedtaget.

E. Kære bestyrelse. Jeg vil gerne henvende mig i forhold til de nuværende parkeringsregler i området, hvor der kun er tilladt parkering i 30 minutter.

Jeg oplever, at den korte tidsbegrænsning skaber en del udfordringer i hverdagen. Eksempelvis kommer min søn ofte på besøg, og i nogle tilfælde overnatter han. Med de nuværende regler er han nødt til hele tiden at afbryde besøget for at gå ud og stille p-skiven. Det betyder, at vi mister meget af den tid, vi egentlig gerne vil bruge sammen, og det skaber unødigt besvær.

Jeg vil derfor gerne foreslå, at man ændrer parkeringstiden fra 30 minutter til 2-3 timer. En længere tidsramme vil gøre det mere fleksibelt for beboere og deres gæster, uden at det forringer mulighederne for parkering for andre. Tværtimod vil det være en imødekommende løsning, der skaber større trivsel og bedre rammer for fællesskabet i boligområdet. Jeg håber, bestyrelsen vil tage forslaget med til overvejelse, da det uden tvivl vil gøre en stor forskel for mange af os, der får besøg af familie og venner.

På forhånd tak for jeres tid og indsats.

Forslaget E blev trukket af forslagsstiller.

F. Ønsker flytning til anden placering eller nedtagning af "legehus med rutsjebane" på legepladsen ved mågens kv. 17. Det er yderst sjældent at selve legeredskabet bliver brugt til andet end at klatre og sidde på taget, Da legeredskabet står placeret tæt på haven (mågens kv. 17A) er det yderst generende at man ikke kan opholde sig i egen have uden at have børn som stirrer direkte ind i haven.

Derudover har vi også alle vinduer i samme retning og man kan derfor se direkte ind i hele hjemmet med mindre gardinerne skal være trukket for.

Hvis ikke det skal fjernes helt så ønsker jeg at det bliver omplaceret til et andet sted hvor det ikke genere og forhindre beboere i at opholde sig privat i egne haver.

Forslagsstiller begrundede forslaget. Der var flere positive kommentarer og der blev gået til afstemning.

For: 88 stemmer

Imod: 0 stemmer

Hverken for eller imod: 4 stemmer

Forslaget F blev vedtaget. Ejendomskontoret sørger for at legehus med rutsjebane på legepladsen ved mågens kv. 17 bliver fjernet eller omplaceret.

G. Vi vil komme med et forslag ang komfur.

Da man ikke kan få et ordentligt komfur med induktion og fyrolyse synes vi det kunne være et godt forslag at hvis man køber sit eget at man ikke selv skal opbevare det nu værene komfur men at det er boligselskabet / ejendomskontoret der skal opbevare dette da vi ikke kan se hvor vil ellers skulle opbevare dette selv.

Ejendomslederen bekræftede, at forslaget ville være praktisk muligt at gennemføre og at man faktisk allerede tillod dette.

En beboer stillede forslag om at ejendomskontoret ikke skulle gemme komfuret til ét specifikt lejemål, men at det kunne indgå i en pulje, som kunne bruges til andre lejemål også.

Der blev gået til afstemning om ændringsforslag G.

Forslaget G blev vedtaget. Ejendomskontoret skal derfor sørge for opbevaring af komfur hvis man selv køber sit eget. Ejendomskontoret skal sørge for at der kommer et lignende standardkomfur i lejligheden, hvis lejer fraflytter eller igen ønsker et komfur stillet til rådighed af afdelingen.

H. Vi vil også komme med et forslag ang fuger på badeværelsene

Da fugerne er meget svære at holde rene så og sige kan man ikke få dem rene, ville det så ikke være en god ide med en vejledning om hvordan man kan få disse rug fuger rene eller få lagt nogle ny fuger der er til at holde rene.

Der var en debat om hvorvidt det var denne specifikke beboers betonfuger, der var lavet forkert eller om det var et generelt problem. Beboere, der mener at deres fuger er lavet forkert skal tage kontakt til ejendomskontoret, så de kan vurdere sagen.

Nogle beboere havde modtaget rengøringsvejledninger, andre havde ikke. Ejendomslederen fortalte, at der kommer nye vejledninger til hvordan man holder sine overflader herunder hvordan fuger skal rengøres. Man vil sørge for at også nyttilflyttere modtager disse.

En beboer var bekymret for om man nu fik en regning for ikke at overholde rengøringsstandarder, selvom man havde fulgt tidligere vejledninger. Ejendomslederen bekræftede, at man ikke modtager regning, hvis man i øvrigt har fulgt de til enhver tid gældende anbefalinger. Man kan ikke blive pålagt en udgift med tilbagevirkende kraft.

Forslaget H blev trukket af forslagsstiller.

I. Jeg vil gerne forslå ændringer til råderetskataloget. Nå man har lavet ændringer i sin bolig eller have der kræver reetablering ved fraflytning skal det være muligt at tilbyde nye lejere at overtage ændringerne med det ansvar der følger i forbindelse med reetableringen og evt depositum.

Det vil sige har man evt. etableret træ terrasse, opsat skur m.m skal ny lejer tilbydes at overtage ændringerne inden den fraflyttende beboer bliver bedt om reetablering.

Hvis der er opkrævet depositum for ændringerne, vil ny lejer skulle betale dette hvis bibeholdelse af ændringerne ønskes bevaret. Den fraflyttende lejer vil i det tilfælde få det indbetalte depositum tilbage.

Forslagsstiller præsenterede sit forslag.

Dirigenten henviste til den korrespondance, der var gået forud for mødet mellem forslagsstiller og Bo-Vest's juridiske afdeling, som vurderer det er ulovligt at træffe en sådan beslutning, idet det

ikke er muligt for et afdelingsmøde at træffe beslutning, som ikke lovligt kan træffes af afdelingsmødet eller som strider mod lovgivningen.

Grundet de juridiske udfordringer samt det faktum, at beslutningen kan risikere at påføre beboere eller boligorganisationen en økonomisk forpligtelse, var dirigenten af den klare opfattelse at afdelingsmødet ikke gyldigt kunne træffe en sådan beslutning og afviste derfor at sætte forslaget til afstemning.

Flere beboere mente ikke, at dirigenten havde mandat til at afgøre om et forslag kunne komme til afstemning. Beboerne mente, at det var afdelingsmødet, der bestemmer hvilke forslag, der kommer til afstemning. Dette blev dog afvist af dirigenten. Et forslag om at udskifte dirigenten blev ikke fulgt op af et egentligt mistillidsvotum og afdelingsmødet fortsatte.

Forslagsstiller stillede følgende ændringsforslag, som dirigenten accepterede at sende til afstemning på afdelingsmødet.

Jeg vil gerne forslå ændringer til råderetskataloget. Nå man har lavet ændringer i sin bolig eller have der kræver reetablering ved fraflytning skal det være muligt at tilbyde nye lejere at overtage ændringerne med det ansvar der følger i forbindelse med reetableringen og evt depositum.

Det vil sige har man evt. etableret træ terrasse, opsat skur m.m skal ny lejer tilbydes at overtage ændringerne inden den fraflyttende beboer bliver bedt om reetablering.

Hvis der er opkrævet depositum for ændringerne, vil ny lejer skulle betale dette hvis bibeholdelse af ændringerne ønskes bevaret. Den fraflyttende lejer vil i det tilfælde få det indbetalte depositum tilbage.

Forslaget stilles med forbehold for at Organisationsbestyrelsen efterfølgende godkender at afdelingsmødet lovligt kan træffe en sådan beslutning.

5 lejemål forlod afdelingsmødet, således at der var 41 lejemål og 82 stemmer tilbage.

Der blev gået til afstemning:

For: 43 stemmer

Imod: 2 stemmer

Hverken for eller imod: 14 stemmer

Forslaget I blev vedtaget. Ejendomskontoret sørger for at forslaget bliver forelagt Organisationsbestyrelsen.

J. At det tillades at bytte bi-lejemål carporte.

Det blev præciseret at begge parter skal have en carport for at kunne bytte.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal. Såfremt man ønsker at bytte bi-lejemål carporte, skal man henvende sig til udlejningen i Bo vest, der sørger for opdatering af lejekontrakter mv.

K. I forbindelse med kommende renovering af carporte og skure og gennemopbygningen i Kronens kv. Efter branden er vi blevet mødt med opdateret brandkrav iht. BR 18 et afstandskrav på 2,5 m mellem carporte og skure og boligerne. For at kunne få bygge tilladelse. For at kunne få byggetilladelse og dermed kunne komme i gang med gennemopbygningen efter branden og renoveringerne af afd. skure og carporte.

Stilles forslag om at carport plads som er tættere på boligerne end 2,5 m og som gør de nye brandkrav ikke kan overholdes, dette bi-leje mål carport opsiges / nedlægges og fremover ikke en del af carporten. Men p-pladsen lejes forsat af nuværende lejer hvis ønskes, når nuværende leje opsiger sit bi- lejemål. Overgår p-pladsen til fri p-plads. Og ikke en plads man kan leje.

I forbindelse med den kommende renovering af carportene stiler myndighederne krav om at carportene opfylder de nuværende brandkrav, da det grundet den omfattende renovering teknisk betragtes på lige fod med nybyg. Der vil derfor være en del carporte, der skal nedlægges.

En beboer stillede følgende ændringsforslag som tillæg til det oprindelige forslag:

BO-Vest skal sikre, at lejere med bi-lejemål, der uforskyldt og permanent mister sin carport efter renovering og genopbygning tilbydes den eller de første ledige carporte i rimelig afstand fra det oprindelige bi-lejemål eller bopæl uden hensyn til en eventuel venteliste!

Der blev gået til afstemning om forslaget med de foreslåede ændringer:

Forslaget blev vedtaget med stort flertal. Ejendomskontoret sørger for at de nye retningslinjer bliver implementeret.

10. Eventuelt

En beboer syntes ikke at de nuværende grønne affaldsspande var brugbare indenfor og ville øre om der var et alternativ.

Ejendomskontoret har ikke andre grønne skraldespande end de nuværende.

En beboer havde en udfordring med at få etableret fliser til parkering af miniscooter i haven og det var ikke fuldkommen klart, hvad der var besluttet på et tidligere afdelingsmøde.

Beboeren blev opfordret til at henvende sig på ejendomskontoret, så hans sag kunne blive behandlet individuelt efter de gældende regler.

En beboer mente, at nogle skure ureglementeret blev brugt af enkeltpersoner ved at de har sat egen hængelås på.

Ejendomskontoret var opmærksomme på problematikken, og vil snarest klippe alle uautoriserede hængelåse og rydde skurene.

En beboer ønskede bredere carporte i forbindelse med renoveringen.

Ejendomskontoret sørger for at al plads bliver udnyttet så vidt muligt, men grundet de nye afstandskrav vil det formentlig ikke være muligt at gøre dem større end i dag, selvom der nedlægges nogle carporte.

En beboer spurgte ind til parkeringssituationen i Liljens kvarter.

Ejendomslederen oplyste, at man var i dialog med kommunen og pressede på så godt som muligt, men at kommunen var meget tunge at danse med. Der skulle være møde mellem Bo vest og kommunen et par dage efter afdelingsmødet, hvor kommunen havde lovet at komme med en afklaring. Ejendomslederen håbede at der ville komme en afklaring, men man var før blevet skuffet, så han ville ikke love noget!

En beboer spurgte ind til vejbump.

Også her oplyste ejendomslederen, at det var kommunen der skal give tilladelse og at man arbejder på sagen.

Dirigent Philip Blixen takkede for god ro og orden, og mødet blev hævet.

Dato 2/10-25

Brian Overgård
Brian Overgård, formand

Dato 30/09/2025
Philip Blixen
Philip Blixen, dirigent