

Mødereferat

Referat af: Afdelingsmøde i Albertslund Boligselskab afdeling Etagehusene

Afholdt: Mandag den 15. september klokken 18.30

Deltagere: 23 lejemål (46 stemmer)

1. Velkomst ved bestyrelsesformanden

Christel Steve Hansen 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

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

4. Valg af stemmetællere

Der blev valgt 2 stemmetællere:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

5. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet

Forretningsorden for afdelingsmøder i AB etagehusene blev godkendt.

6. Godkendelse af dagsorden.

Dagsordenen blev godkendt.

7. Beretning fra bestyrelsen, og godkendelse af denne

Formand for afdelingsbestyrelsen fortalte, at man havde brugt meget tid på et vanskeligt samarbejde med den gamle ejendomsleder. Man glædede sig derfor til samarbejdet med den nye i det nye driftsfællesskab med AB Syd og ejendomslederen Peter. Driftsfællesskabet er foreløbigt i en prøveperiode på 6 måneder og belært af tidligere erfaringer undlader man at lukke Etagehusenes eget ejendomskontor ned ligesom man ikke frasælger materiel. Efter prøveperioden skal der tages stilling til, om der er overkapacitet på materiel, kontorplads mv., og hvad der skal ske med dette. Fordelen ved driftsfællesskabet er udover at det kan drives mere effektivt og

derfor billigere, at man ved sygdom kan dække ind i de forskellige afdelinger. Det betyder også, at ejendomskontoret er åbent hver dag. Benny og Morten vil stadigvæk som udgangspunkt passe arealerne i Etagehusene.

I forhold til helhedsplanen er der nogle uoverensstemmelser i BBR-registret, som skal rettes før Landsbyggefonden kan behandle ansøgningen.

Etagehusene er gået sammen med VA om at gøre kanalen mere hyggelig og der er blevet lavet nogle udendørs malerier ligesom der senere på året vil komme noget lyskunst.

En beboer mindede om hvor dyrt det havde været for afdelingen sidste gang man havde forsøgt at blive sammenlagt med to andre afdelinger.

Formand for afdelingsbestyrelsen gentog, at de havde en prøveperiode på 6 måneder og at beboerne vil blive inviteret til afstemning inden der bliver taget beslutning om endeligt driftsfællesskab.

Der var en længere debat om opmåling af lejlighederne. Mange var enige om at der måtte være noget galt med den nuværende opmåling.

Ejendomslederen gjorde opmærksom på at ikke alle lejligheder kunne sammenlignes direkte, da visse fællesarealer tæller med i BBR for den enkelte lejlighed, således at en gavllejlighed fx ikke kan sammenlignes direkte med en midterlejlighed. Men der er en oprydning i gang, så lejlighedernes arealer kan noteres korrekt.

En beboer kunne ikke forstå, at der skulle komme en fra ejendomskontoret og besigtige forud for en VVS-opgave i stedet for at tilkalde VVS'eren direkte.

Ejendomslederen Burkaj forklarede at de fx var blevet kaldt ud til en opgave, som beboeren havde beskrevet som en fejl med VVS'en, men da de var kommet derud viste det sig at være en elektrikeropgave. Så for at ramme rigtigt i forhold til opgavebeskrivelse og spare afdelingen for penge, skal ejendomskontoret som udgangspunkt besigtige opgaven først. Nogle gange kan ejendomskontoret selv orden en opgave og det sparer også afdelingen for penge.

Beboeren havde haft en aftale med ejendomskontoret to gange uden at der var kommet nogen. Ejendomskontoret beklagede at det var sket og fortalte, at de var i gang med at implementere systemer for netop at undgå sådanne situationer.

Beretningen blev godkendt med applaus.

8 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 5,23 %. Ejendomslederen kunne fortælle, at man forventede stigende udgifter til fx renovation, ejendomsskat grundet ny midlertidig vurdering, og administrationsbidrag til BO-Vest, ligesom opsparingen øges for at dække fremtidige udgifter til vedligeholdelse. På den anden side forventes opsparingen til istandsættelse ved fraflytning at være tilstrækkelig, så der henlægges ikke til denne post i budget 2026.

Af større vedligeholdelsesopgaver i 2026 nævnte ejendomslederen følgende:

- Udskiftning af tagrender
- Udskiftning af nedløbsrør
- Gennemgang af ventilationsanlæg
-

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

Ejendomslederen fortalte, at der er sat kr. 58.000 af til beboeraktiviteter i år 2026.

Ejendomslederen fortalte, at man var i gang med at få lagt bygningsdele og deres forventede restlevetider ind i system, så man bedre kan budgettere fremadrettet i forhold til planlagt vedligeholdelse, helhedsplan mv.

8. Afstemning om budget for 2026

For: 42 stemmer

Imod: 0 stemmer

Hverken for eller imod: 4 stemmer

Budget 2026 blev godkendt af afdelingsmødet

9. Indkomne forslag – se bilag 2.

A. Ændringsforslag af parkeringsregler.

Jeg forslår at afdelingen ophæver den eksisterende ordning med 2 timers gratis parkering, og i stedet sikrer beboerne fuld råderet over parkeringspladserne – ved hjælp af PARQO-appen, som vi for nylig har taget i brug med rigtig gode resultater. Den fungerer effektivt og brugervenligt, og derudover kan man supplere med en separat målrettet løsning for erhvervsdrivende, fx via licenser eller et særligt gæstesystem.

En alternativ løsning kunne være at indføre gæsteregistrering for erhvervsdrivende, ved hjælp af en tablet som stilles til rådighed hos den erhvervsdrivende. Gæsterne taster selv deres oplysninger ind på tabletten ved ankomst - en metode der både er moderne og effektiv.

Dette setup ses ofte i større virksomheder og på underholdningssteder som biografer, hvor gæster bruger tablet – eller reception- registrering ved ankomst.

Det handler ikke alene om bekvemmelighed – det handler om respekt for dem der bor her, og om at sikre at beboere ikke gentagne gange stilles i en situation, hvor de må hente deres ejendele langt væk eller stå med børn uden en fair parkeringschance.

Jeg håber, at afdelingen vil tage dette forslag med i evalueringen af parkeringsregler, og se det som et udtryk for både beboernes behov og ønsket om fælles trivsel.

Forslag stillet af [REDACTED].

Forslagsstiller motiverede forslaget med at man oplevede problemer nede ved skolen.
En beboer henstillede til at ejendomskontoret tager fat i kommunen.

Ejendomslederen fortalte, at der var planlagt et møde med kommunen om netop denne udfordring.

Efter en længere debat om hvad der var hensigtsmæssigt, blev det besluttet at ændre forslaget, således at de nuværende to timers gratis parkering ændres til 1 times gratis parkering. Ændringer træder i kraft i P6 og P7 snarest muligt og afdelingsbestyrelsen får mandat til at udvide ændringen fra to timer til en time til afdelingens andre parkeringsområder såfremt ejendomskontoret vurderer at det er hensigtsmæssigt.

Det blev oplyst, at alle eksisterende parkeringsregler stadigvæk er gældende.

Der blev gået til afstemning:

For: 44 stemmer

Imod: 0 stemmer

Hverken for eller imod: 2 stemmer

Ændringsforslaget blev godkendt af afdelingsmødet. Ejendomskontoret sørger for at ændringen bliver effektueret. Ændringen træder først i kraft, når skiltningen er opdateret.

B. Ændringsforslag af husordenen. Punkt – husdyr

Nuværende ordlyd = Du må max holde 2 katte i boligen. Katte skal holdes indendørs, og må ikke færdes ude i afdelingen.

Ændringsforslag:

Du må max holde 2 katte i boligen. Katte skal holdes indendørs, og må ikke færdes ude i afdelingen.

Det er ikke tilladt at holde hund.

Dog er det muligt af passe en hund i op til 7 dage inden for en 3 måneders periode, hvis ejendomskontoret informeres inden pasningen. Og hundepasningen må ikke være til gene for andre beboere.

Forslag stillet af bestyrelsen.

Der var en længere debat om hundehold, retten til at passe hund i afdelingen og muligheden for at sanktionere "ulovlige" hunde.

En beboer stillede følgende **ændringsforslag B1)**:

Du må max holde 2 katte i boligen. Katte skal holdes indendørs, og må ikke færdes ude i afdelingen.

Det er ikke tilladt at holde hund.

Dog er det muligt af passe en hund, hvis ejendomskontoret informeres inden pasningen. Og hundepasningen må ikke være til gene for andre beboere.

En beboer stillede følgende **ændringsforslag B2)**:

Du må max holde 2 katte i boligen. Katte skal holdes indendørs, og må ikke færdes ude i afdelingen.

Det er Ikke tilladt at holde hund.

Dog er det muligt af passe en hund, i op til 14 dage inden for en 3 måneders periode på betingelse af at ejendomskontoret informeres inden pasningen. Og hundepasningen må ikke være til gene for andre beboere.

Der blev gået til afstemning om **ændringsforslag B1)**

For: 5 stemmer

Imod: 37 stemmer

Hverken for eller imod: 4 stemmer

Ændringsforslag B1) blev ikke vedtaget.

Dirigenten henviste til forretningsordenens punkt 8, som siger at hovedforslaget bortfalder, hvis ændringsforslaget vedtages. Da det ikke var tilfældet at ændringsforslaget blev vedtaget, gik afdelingsmødet til afstemning om **ændringsforslag B2).**

Der blev gået til afstemning om **ændringsforslag B2)**

For: 21 stemmer

Imod: 12 stemmer

Hverken for eller imod: 11 stemmer

Ændringsforslag B2) blev vedtaget. Det er derfor muligt af passe en hund, i op til 14 dage inden for en 3 måneders periode på betingelse af at ejendomskontoret informeres inden pasningen. Hundepasningen må ikke være til gene for andre beboere.

Ejendomskontoret sørger for at opdatere husordenen. Ændringen træder i kraft med det samme.

C. Flere cykelstativer i cykelkælderens ved nummer 22

Så det er muligt at låse sin cykel fast. Der er flere cykler end der er pladser i cykelstativet. Ville det være muligt at gøre så knallerter, barnevogne og cykelanhænger kunne stå i det rum som er til venstre inde for døren.

Forslag stillet af [REDACTED] .

Knallerter må ikke komme indenfor, da det betragtes som farligt gods.

Det blev oplyst, at det forventes at der afholdes "cykelrazzia" i november måned.

Efter en debat om emnet, blev det aftalt at ejendomskontoret kigger på om rummet kan bruges til barnevogne og cykelanhængere og ejendomskontoret sørger for ekstra cykelstativer udenfor.

Forslagsstiller trak forslaget.

D. Cykelskuret på parkeringspladsen ved nummer 32, bedre tag og sider på så cyklerne ikke bliver fyldt med sne og våde når det regner.

Forslag stillet af [REDACTED]

Da forslaget har økonomisk konsekvens, kan der først stemmes om det, når der er sat økonomi på.

Det blev enstemmigt besluttet af afdelingsmødet at ejendomskontoret skal undersøge økonomien og der skal stemmes om forslaget på næstkommende afdelingsmøde.

10. Eventuelt

Formand for afdelingsbestyrelsen gjorde opmærksom på at telefonnummeret til ejendomskontoret stadigvæk er det samme: 88 19 02 57

Der var en længere debat om snerydning.

Ejendomslederen fortalte, at snerydning starter klokken 7 om morgenen og slutter klokken 22.

Dette gælder både hverdage og weekender. Snerydning fortsætter indtil, der er klargjort og saltet i hele afdelingen. Personalet har "snevagter" fra 1. november til 1. april.

En beboer gjorde opmærksom på at svalegangen kunne blive meget glat.

Ejendomslederen fortalte at man var opmærksom på problematikken, og at man var i gang med et forsøgsprojekt i forhold til trædækket. Såfremt forsøgsprojektet viser sig at fungere godt, bliver det udbredt til hele afdelingen.

Flere beboere gav udtryk for at de glædede sig til at afprøve det nye driftsfællesskab med AB Syd.

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



Christel Steve Hansen, formand



Philip Blixen, dirigent