

Mødereferat

Referat af: Afdelingsmøde i Albertslund Boligselskab afdeling Blommegården

Afholdt: Torsdag den 11. september klokken 18.00

Deltagere: 13 lejemål (26 stemmer)

1. Velkomst

Næstformanden for afdelingsbestyrelsen Dennis Skjoldborg bød velkommen til mødet.

Til stede var også Driftschef for BO-VEST Anders Pflug

2. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Kirsten Simonsen, og hun blev valgt. Dirigenten konstaterede at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt.

3. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet

Forretningsorden for afdelingsmøder var udsendt sammen med indkaldelsen. Der var ingen indvendinger til forretningsordenen, som dermed blev godkendt.

4. Valg af referent

Frida fra Eksterndirigent.dk blev foreslået som referent og valgt.

5. Valg af stemmetællere

Der blev valgt 2 stemmetællere:

- Miamaja
- Gitte

6. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

Næstformanden berettede om afdelingens arrangementer siden sidste møde.

Omkring julen havde der været den traditionelle pyntning. Der var også afholdt fastelavn.

Arbejdsdagen var blevet aflyst da der var for få der kunne deltage.

Derudover havde der været en sommerfest, samt spontan fællesspisning i løbet af sommeren.

Det blev bemærket at invitationer til spontane arrangementer som fællesspisning kommer ud i beboernes private Facebook gruppe, og at man kan holde sig orienteret derinde.

En beboer tilføjede at der var brugt tid på at undersøge mulighederne for at lave fartriller eller chikaner på stien, for at få folk til at sætte farten ned. Det blev bemærket at det skal koordineres med Kirsebærgården, men der er en klar mulighed for at få det lavet. En anden beboer påpegede, at riller potentielt vil være til stor lydmæssig gene for de beboere der bor lige ud til cykelstien, så chikaner er en rigtig god idé at arbejde videre med, men riller vil være en dårlig idé.

Under applaus blev beretningen godkendt.

7. Behandling af indkomne forslag.

1. Maling af karnapperne

Der er blevet indhentet to tilbud for maling af karnapperne, siden sidste års beboermøde. Prisen for at få malet de 80 karnapper ville være ca. 235.000 uden moms, plus/minus 20-30 tusinde. Umiddelbart er der ikke forskel i kvaliteten af arbejdet. Ved det billigste tilbud er der dog ikke medregnet stillads.

Beboer spurgte ind til hvorvidt der skulle ny fugemasse ved sammenføjningerne på karnapperne, da det muligvis er krakeleret og porøst nogle steder. Der blev aftalt at ejendomskontoret skal tjekke det inden, så man ved om det skal indgå i arbejdet.

Der var tvivl om hvorvidt der kunne være et billigere tilbud på malingen af karnapperne, og det blev aftalt at ejendomskontoret først skulle vurdere om der skulle laves ny fuge, og derefter indhente 3 nye tilbud (muligvis fra nye firmaer).

Det blev bemærket at der tidligere var udført malerarbejde under dårlige vejrforhold som nu var krakeleret, og at dette ikke bør gentages når karnapperne bliver malet.

Driftschefen tilføjede at der i langtidsplanen er afsat penge til maling af karnapperne, men at beslutningen om at indhente nye tilbud er fornuftig.

Forslaget blev udsat indtil der er indhentet 3 nye tilbud.

II. Renovering af fælles beboerhotel

Beboerne skulle beslutte hvad der skulle gøres ift. renovering af det fælles beboerhotel. Næstformanden foreslog at Blommegården koncentrerede sig om den ydre vedligeholdelse af beboerhotellet, fordi dette skal gøres i al fald, og siden beboerhotellet ligger på Blommegårdens matrikel er det i sidste ende deres ansvar. Ifølge næstformanden vil det koste omkring 65.000 for den ydre vedligeholdelse, og han foreslår at de låner i egne midler og får det gjort, og ifølge næstformanden vil det ikke koste dem en huslejestigning da de ligger højt ift. henlæggelser.

Der blev udvist tvivl om hvorvidt beboerhotellet er deres ansvar, fordi det de sidste mange år har været fælles for alle de 9 afdelinger, og en beboer foreslog at søge i AB dispositionsfonden til projektet.

Der blev udtrykt et ønske blandt beboerne om at vente med at træffe en beslutning indtil de vidste hvad de andre afdelinger havde sagt til spørgsmålet om renoveringen.

Beboerne talte om hvorvidt Blommegården ville have råderet over beboerhotellet hvis de tager ansvaret for renoveringen, og næstformanden mente at det ville de. Der blev talt om hvorvidt de kunne ende med at få en indtægt på at udleje beboerhotellet, og næstformanden svarede at Blommegården ville få indtægten til deres henlæggelser da de ville skulle bruges på vedligeholdelse, hvis Blommegården tager ansvar for renoveringen.

En beboer spurgte om kontoret var en del af renoveringsprojektet, og næstformanden svarede at renoveringen af det indre, kun var for beboerhotellet og ikke konteret.

Driftschefen blev spurgt hvorvidt det kunne passe at udlejning af beboerhotellet og kontoret ville blive Blommegårdens indtægt. En beboer spurgte også om hvorvidt Blommegården skulle have en større del af indtægten lige nu, da de muligvis betaler ejendomsskat for beboerhotellet. Driftschefen gav udtryk for at beboerne kunne stille konkrete spørgsmål til ham, og så ville han vende det med en jurist fra BO-VEST.

Desuden bemærkes det at beboerhotellet har haft en meget lille indtægt i regnskabet, og driftschefen sagde at han ville finde en forklaring på dette.

Beboerne talte om hvorvidt de kunne være interesserede i at udføre noget af arbejdet selv.

Beboerne ville gerne vide hvilke opgaver der præcis indgår i tilbuddet for renovering, så de også kan vurdere om de vil lave noget af det selv.

Beboerne talte om hvorvidt det kunne betale sig at overtage administration af udlejning af beboerhotellet.

Det blev konstateret at nedrivning af beboerhotellet også ville være en besværlig og dyr proces.

Da beboerne besluttede sig for at vente med at træffe beslutning før de ved, hvad de andre afdelinger siger, blev forslaget udskudt .

Forslaget blev udsat til et ekstraordinært møde .

8. Orientering om regnskab og godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år

Driftschefen for BO-VEST orienterede om regnskab og budget 2024 og konkluderede et overskud på 399.412 kr. Overskuddet overføres til resultatkonto og der budgetteres afviklet over 3 år.

Efter spørgsmål fra beboer blev det bemærket at overskuddet ikke må gå til at kompensere for en huslejestigning, men skal gå til henlæggelser , selvom der allerede er budgetteret til henlæggelser for året. Det skyldes politiske beslutninger om at der skal spares mere op i henlæggelser fordi der ikke længere er mulighed for at søge om midler andetsteds .

Det blev pointeret af driftschefen at hvis huslejen forsøges at holdes for meget nede, kunne man få et stort efterslæb, og at overskuddet blot var usædvanligt stort .

Beboerne gav udtryk for at der skal stå i indkaldelsen at man har mulighed for at indhente det udvidede regnskab og budget, ved at henvende sig skriftligt, eller hente det på ejendomskontoret.

Driftschefen gennemgik forslag til budget for 2026. Der foreslås en huslejestigning pr. 1 januar 2026 på 2,37%. Driftschefen gennemgik tallene for de forskellige konti, hvoraf det fremgik hvad der var budgetteret med i 2026.

Beboer spurgte hvorvidt der var en grænse for hvor meget huslejen må blive, og driftschefen svarede at han ikke kender grænsen for hvor høj husleje der kan opkræves grundet stigende udgifter

Beboer spurgte hvad 'renholdelse' indeholder, og det blev svaret at størstedelen er lønninger, men det også indebærer licenser til ejendomskontorets programmer.

Beboer spurgte hvad der ville ske hvis der kom underskud et år, og driftschefen svarede at man så ville tage af overskuddet fra det forrige år, men hvis der er underskud flere år i træk, vil huslejen stige for at kompensere. Beboerne talte om hvorvidt man kunne gå i minus et enkelt år, og så trække på overskuddet fra året, så man i teorien kunne undgå en enkelt huslejestigning.

Løsningen anbefales ikke af driftschefen .

Flere beboere pointerede at de ikke var utilfredse med de dele af budgettet der omhandlede vedligeholdelse, men at der muligvis var andre ting man kunne skrue på. Dog afslog driftschefen at man kunne skrue på tallene da grundejerforeningen ikke tillader dette. Samtidig ville man skubbe en udgift længere frem hvis man skubber til vedligeholdelsen, så det er meningsløst.

Driftschefen pointerer at de har med en lukket økonomi at gøre, og overskuddet vil blive en indtægt de følgende år.

Beboere gjorde udtryk for at der manglede dokumentation for hvorfor ejendomsskatten ser ud som den gør. Næstformanden påpegede at ejendomsskatten var sat højere for at undgå et underskud, da man stadig afventer en ny ejendomsvurdering fra Skat .

Driftschefen fortalte at man regner med at de største udgifter for 2026 vil være løbende udskiftning af køkkener, udskiftning af fjernvarmeunits og maling af karnapper.

En beboer spurgte ind til om man må betale hele sit køkken af på én gang, eller om man bliver nødt til fortsat at betale det af i installationer. Næstformanden svarede at man skulle have betalt det af da man flyttede ind, men at det var en fejl de ikke havde fået det at vide. Beboeren ville gerne have det undersøgt om det kunne passe, og driftschefen sagde at han ville finde lovteksten .

Lovteksten er som følger:

”Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 94. Den nye lejer, der flytter ind i en bolig, hvor den tidligere lejer har gennemført forbedringer m.v., skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften, og som ophører, når nedskrivningsperioden udløber, jf. § 92.”

En beboer spurgte ind til hvor mange køkkener der ikke allerede er udskiftet med råderetten og dermed hvor mange originale køkkener der er i gården. Driftschefen vil følge op på det .

Driftschefen har efterfølgende undersøgt sagen, og der er 17 sager på køkkener og dermed 27 originale køkkener tilbage.

Beboerne ville gerne have undersøgt hvad man gør med indtægter og udgifter ved beboerhuset og beboerhotellet. Indtægter og udgifter for beboerhuset redegjorde kassereren for. For så vidt angår beboerhotellet, vil driftschefen undersøge dette .

Driftschefen har efterfølgende undersøgt sagen og er vendt tilbage med følgende:

Der har i 2024 være indtægter i beboerhuset på i alt kr. 3.400. Indtægter og udgifter fordeles i de 9 afdelinger ud fra antal lejemålsenheder, hvilket betyder at hver afdeling har fået en indtægt på omkring $3.400/9 = 377$ kr.

Beboerne talte om hvorvidt det var klogt at stemme budgettet ned, og om det ville gøre en forskel.

Et lejemål havde forladt mødet og der var nu 12 lejemål til stede (24 stemmer).

Der blev stemt om hvorvidt budgettet for 2026 kunne godkendes.

For budgettet: 10 stemmer

Imod budgettet: 12 stemmer

Hverken for eller imod: 2 stemmer

Forslag til budget 2026 blev ikke vedtaget .

Det blev herefter meddelt, at herefter vil budgettet gå videre til Organisationsbestyrelsen, som så vil tage stilling til om beboernes beslutning fastholdes, eller om OB vil fravige den og gennemtvinge budgettet på trods af beslutningen.

9. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter

De tre kandidater til afdelingsbestyrelsen Rudi Mielskov, Kirsten Simonsen og Dennis Skjoldborg trak sig fra valget.

I stedet stillede 3 nye kandidater op, som blev valgt ind i afdelingsbestyrelsen.

Navn: Angiv stemmetal

Louise Henriksen nr 12 16 stemmer, flertal

Gitte Maxwell nr 20 17 stemmer, flertal

Dorthe Kielstrup nr 2 16 stemmer, flertal

Dirigenten opfordrede de nye bestyrelsesmedlemmer om at deltage i kursus for nye i bestyrelsen.

10. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

To nye repræsentanter til AB blev valgt:

- Louise Henriksen
- Tanja Mielskov

11. Eventuelt

Beboerne talte om hvorvidt prisen for udlejning af fælleshus når man ikke er beboer er for lav. Det blev bemærket at reglerne for udlejning til personer udefra er at en beboer skal være til stede, eller skal hænge sine kontaktoplysninger i fælleshuset, så denne person har ansvar for fælleshuset.

Beboerne udtrykte et behov for at kende til transaktioner vedrørende fælleshuset. Beboerne vil også vide om driften bliver dækket af indtægter fra udlejning, men ifølge næstformanden bliver fælleshuset ikke lejet ud godt nok til dette.

Beboerne talte om legepladsen 'Æbleskroget', og beslutningen om at den skal nedlægges. Beboerne spurgte hvorfor der ikke var sat skilte op, da de havde fået at vide at legepladsen var farlig, og om der bliver taget hånd om afspærring af legepladsen.

Det blev påpeget at driftschefen kan udpege en repræsentant der kan deltage i møderne hos grundejerforeningen, og hermed blive opdateret ift. legepladsen.

Beboerne talte om husordenen, og om at holde sin have pænt. Hvis man oplever at husordenen ikke overholdes, kan man kontakte ejendomskontoret.

Det blev bemærket at der skal ordnes fælles ukrudt i hjørnerne.

Beboerne talte også om vedligeholdelse på nordsiden, hvor der er behov for at blive rengjort for alger, muligvis en gang om året. Driftschefen bemærkede at det kunne lægges ind i langsigsplanen, men at det muligvis ville medføre en ekstra udgift.

Det blev også bemærket at rengøring af taget der er fyldt med mos, allerede ligger i langsigsplanen.

En beboer foreslog at de gik en havevandring for at vurdere om nogle haver trængte til vedligeholdelse, for at håndhæve husordenen.

13. Afslutning ved dirigenten

Dirigenten Kirsten Simonsen takkede for god ro og orden, og mødet blev hævet.



Louise Henriksen, formand



Kirsten Simonsen, dirigent