



Referat af ordinært beboermøde

2. september 2025, kl. 19:00 i beboerhuset

37 husstande var fremmødt

1. Velkomst v. formanden

Hans bød velkommen til mødet.

2. Valg af dirigent

Claus Heje blev valgt.

Claus konstaterede at mødet var rettidig indkaldt og beslutningsdygtig.

3. Valg af referent

Helle Thomsen fra BO-VEST blev valgt.

4. Valg af stemmetællere

■■■■■ og ■■■■■ blev valgt.

5. Godkendelse af forretningsorden

Godkendt

6. Behandling af indkomne forslag med budgetkonsekvens

i. **Forslag til reol i materialegård**

Opsætning af en simpel bytte-/gratis-reol i containergården (anslået udgift under 1.000 kr.). Formålet er at give beboerne mulighed for at aflevere brugbare ting, som andre kan få glæde af, i stedet for at de smides ud. Der henvises til, at andre boligafdelinger allerede har lignende ordninger.

Forslaget kan finansieres på eks. aktivitet på PPV-planen og har derfor ingen budgetkonsekvenser.

Der var generel opbakning til forslaget.

Ansvar: Kim, Grønneled 10 tilbød at tømme reolen efter behov.

Indehold: Det blev aftalt, at beboerne selv kan stille ting på reolen, men kun mindre ting af en ordentlig standard, så den ikke kommer til at fremstå som en losseplads.

Placering: Som mulig placering af reolen blev der foreslået området, hvor trillebørene står i dag.

Kommunikation: Afdelingens Facebook-gruppe kan bruges, hvis beboerne ønsker at gøre opmærksom på ting, de har stillet på reolen.

Forslaget blev godkendt.

ii. ***Forslag om ombygning af tørreplads til cykelplads, se bilag 2***

Tørrepladsen ved nedgangen til kælderen omdannes til overdækket cykelskur, da pladsen ikke bruges til tørring, og kældertrappen er for stejl til cykler.

Liselotte og Hans har gennemgået skuret. Det konstateredes, at skuret er råddent, og det anbefales derfor ikke at bruge penge på at overdække. Hvis der skal etableres et skur, skal der bygges et helt nyt.

Cykelparkering i kælderen:

Det blev meddelt, at der ikke må stå cykler i gangene i de tidligere store cykelkældre.

En lejer meddelte, at han havde undersøgt forholdet, og ifølge Teknisk Forvaltning må kælderen godt bruges. ***På torsdag kommer brandinspektøren på inspektion, hvor der forventes en endelig afklaring.***

Tørreplads til uoverdækket cykelparkering:

Da det er besværligt at komme op fra kælderen, **blev det besluttet at ændre tørrepladsen til midlertidig uoverdækket cykelparkering.**

Pladsen bliver omdannet til et uoverdækket cykelskur, hvor den eksisterende K-nøgle (som alle beboere har) skal anvendes. Løsningen er omkostningsfri og blev vedtaget.

Forslaget blev godkendt.

iii. ***Forslag 3 og 4 (driftssamarbejde)***

Driftssamarbejdet ønsket tages op til genovervejelse og en ny afstemning til marts. Beboerne oplever udfordringer med det nuværende driftssamarbejde, bl.a. længere kommandovej, mindre tilgængelighed til ejendomsfunktionær og vanskeligheder for ældre beboere ved personligt fremmøde. Der er også utilfredshed med pasning af udearealerne.

Der blev fremsat to forslag:

- a. At emnet tages op på næste beboermøde i marts med henblik på en ny afstemning. I den mellemliggende periode undersøges muligheden for et driftssamarbejde med Banehegnet, evt. med fælles bade og andre faciliteter for personalet.
- b. At den nuværende ordning tilbagerulles

Driftssamarbejdet, som blev indført i februar 2025, gav anledning til en livlig debat. Flere beboere udtrykte utilfredshed med ordningen, bl.a. på grund af længere

kommandovej, oplevet mindre tilgængelighed til ejendomskontoret og udfordringer for ældre beboere. Der blev også peget på mangler i pasningen af udearealerne samt uklarhed om kontaktoplysninger og åbningstider.

Bestyrelsen og ejendomslederen redegjorde for:

- At der har været opstartsvanskeligheder, men nye medarbejdere nu er ansat, så bemandingssituationen er tæt på at være løst.
- Ejendomskontoret er tilgængelig, og for at sikre ekstra kapacitet er der en ekstra medarbejder på telefonerne om mandagen..
- At driftssamarbejdet giver mindre sårbarhed, bredere kompetencer og på sigt bedre effektivitetstal.
- At der er økonomiske konsekvenser ved at træde ud af et driftssamarbejde, og at en økonomisk gennemgang i sig selv også vil medføre udgifter.
- At dele af udearealerne passes af Nordstern, hvilket ikke skal lægge driftssamarbejdet til last.
- At kontaktoplysninger (nyt telefonnummer og åbningstider) er sendt ud til alle beboere og hængt op i infoskabene.
- Ældre og gangbesværede: Parkeringsbilletter bliver afleveret i lejernes postkasse.
- Det har fra starten af driftssamarbejdets indgåelse været muligt at booke en medarbejder fra driften til en snak i Solhusene. Den ordning er kun blevet brugt 3 gange.

Der blev rejst spørgsmål om, hvem i bestyrelsen der har ansvaret for udearealer, og ønske om tydeligere kommandoveje.

Ændringsforslag:

De to indledende forslag blev sammenfattet til ét, som blev sendt til skriftlig afstemning:

Bestyrelsen pålægges at forberede en gennemgang af en tilbagerulning af driftssamarbejdet med Læhegnet/Nørreland og Blokland, herunder hvad det koster at lave den økonomiske beregning. Dette skal fremlægges på næstkommende ordinære afdelingsmøde.

Afstemning:

- 42 stemte for
- 18 stemte imod
- 1 stemte blank

Forslaget blev dermed vedtaget.

7. Godkendelse af budget 2026

Thomas gennemgik det udlevede budget, som udviser en huslejestigning på 3,45 %.

Planlagte større vedligeholdelsesopgaver i 2026 er:

- Maling af træfacader
- Udskiftning af udvendige kældertrapper
- Løbende udskiftning af el-tavler og køkkener

Budgettet blev godkendt.

8. Beretning v. formanden

Status fra bestyrelsen

- Der bruges fortsat en del tid på helhedsplanen. Vi håber snart at kunne afslutte arbejdet med fejl- og mangellisten.
- Udearealer:
 - Der er etableret stauder i Hennings bed og i det runde bed ved Solporten.
 - Afrensning af borde i området ved blomsterne er påbegyndt. To borde er færdige. På grund af udfordringer med vandlogistik må resten af bordene på legepladsen formentlig vente til næste år.
- Beboerhuset:
 - Der er udarbejdet en logistikliste over køkkenets indhold og placering. En mappe er lavet, så brugere kan se, hvor tingene skal stå.
 - Opdatering af interiøret er påbegyndt for at skabe et lyst og indbydende hus.
 - Opgaver er blevet omrokeret, så de giver bedre sammenhæng.
- Vandskader:
 - Særligt i Blok 1 har der været problemer.
 - Årsagen er en fejl i kloakken. Der er dialog med Nordstern om en løsning.
 -
- Tryghed:
 - Der arbejdes aktivt på at få stoppet den omsiggribende handel med stoffer på ejendommen og i området omkring Mina Kebab.
 - Der samarbejdes med relevante instanser.
- Kommende beboermøde:
 - Et nyt møde indkaldes hurtigst muligt.
 - Punkter til drøftelse: fibernet, skråstræk, fjernsyn og tv-løsning.
 - Vi opfordrer til, at så mange som muligt deltager, så vi kan få en god og livlig debat.

Beretningen blev godkendt.

9. Behandling af indkomne forslag

Ingen

10. Godkendelse af regler for udlejning af ekstra kælderrum

Blev godkendt.

11. Eventuelt

Klubbernes fortsatte benyttelse af kælderfaciliteterne

Der blev spurgt ind til, hvordan man skal forholde sig til klubberne, og om kælderfaciliteterne fortsat kan benyttes. Endelig afklaring afventer brandmyndighedernes besøg på torsdag.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Mødet sluttede kl. 21:40

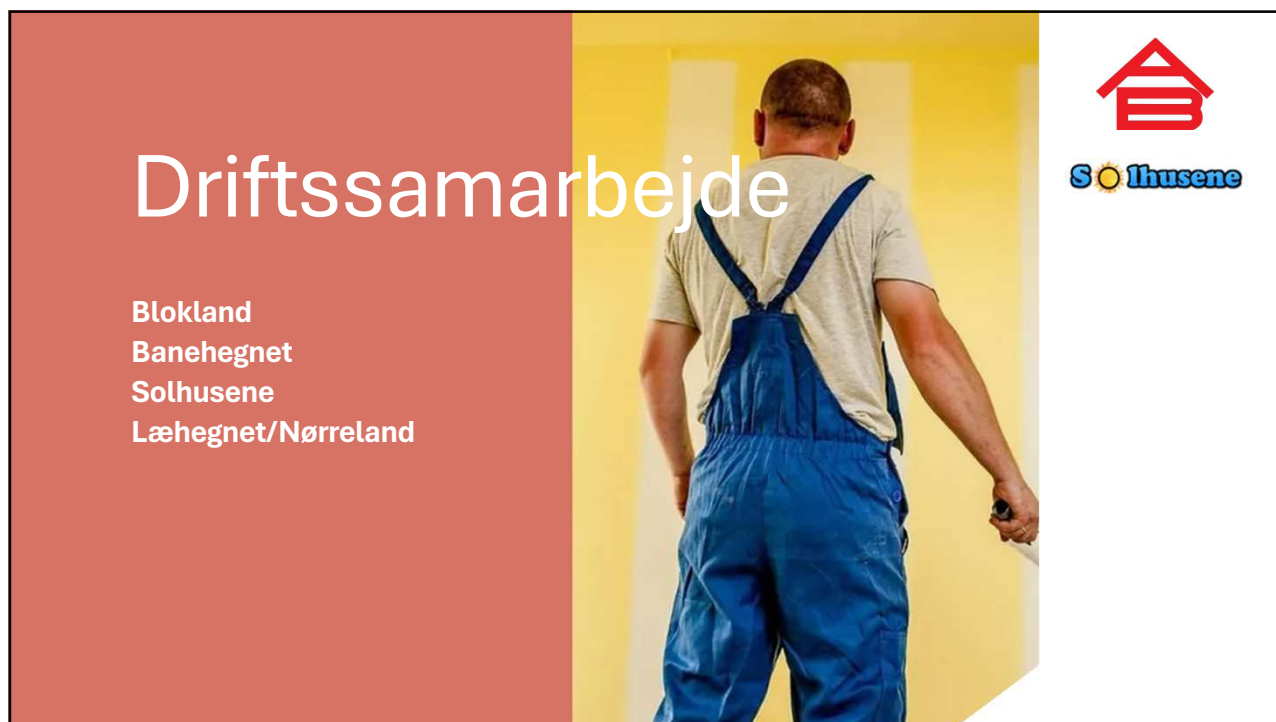
dato:

dato:

Hans Bindslev
afdelingsformand

Claus Heje
dirigent

Nedenstående slides blev benyttet ved budgetmødet den 02-09-2025 under pkt 6 forslag 3 og 4 for at anskueliggøre baggrunden for beslutningen af driftssamarbejdet mellem Blokland, Læhegnet/Nørreland og Solhusene som afdelingen stemte for ved budgetmøde 11-09-2025.



1



Driftssamarbejde: Hvorfor

- Større effektivitet, Mindre sårbarhed ved ferie sygdom osv.
- Bedre udnyttelse af medarbejderressurserne og kompetencerne
- Større job tilfredshed, flere kollegaer i dagligdagen,
- Centralt koordineret beboerservice samt Hker
- Bedre direkte ledelse, øget kvalitet i opgaveløsning
- Bedre udnyttelse af maskinparken.
- Aktivering af lokaler
- Bunden opgave fra regering og folketing.
- Lavere husleje.

2



Driftssamarbejde: Hvorfor

Albertslund boligselskab udvikling effektivitetstal

Emne	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Region	76,7	78,8	79	79,1	81	80,6	81,1	81,3		
Kommune	72,5	72,8	72,9	73,6	75,6	75,3	76,8	80,8		
Organisation	65	64,6	63,8	66,9	69,5	68,4	69,3	72,4		
Solhusene	64	63	61	62	65	65	60	62,0		
Albertslund Syd	77	80	81	86	88	89	92	95,0		
Albertslund Vest	76	72	79	95	95	95	96	97,0		
Etagehusene	60	62	60	71	68	67	61	70,0		
Albertslund Nord	58	64	64	63	65	64	70	79,0		
Capellavænget	63	61	59	59	61	59	64	66,0		
Miravænget	64	65	62	64	64	62	70	72,0		
Kirsebærgården	59	61	62	63	69	67	64	65,0		
Blommegården	64	63	63	67	67	64	64	66,0		
Troldnøddegården	62	62	60	59	67	66	66	68,0		
Rigelvænget		63	61	63	66	67	68	70,0		
Eskebuen	63	62	60	59	66	64	68	70,0		
Rimbuen	62	62	58	62	67	66	64	65,0		
Oldbuen	64	64	60	62	65	63	64	67,0		

3



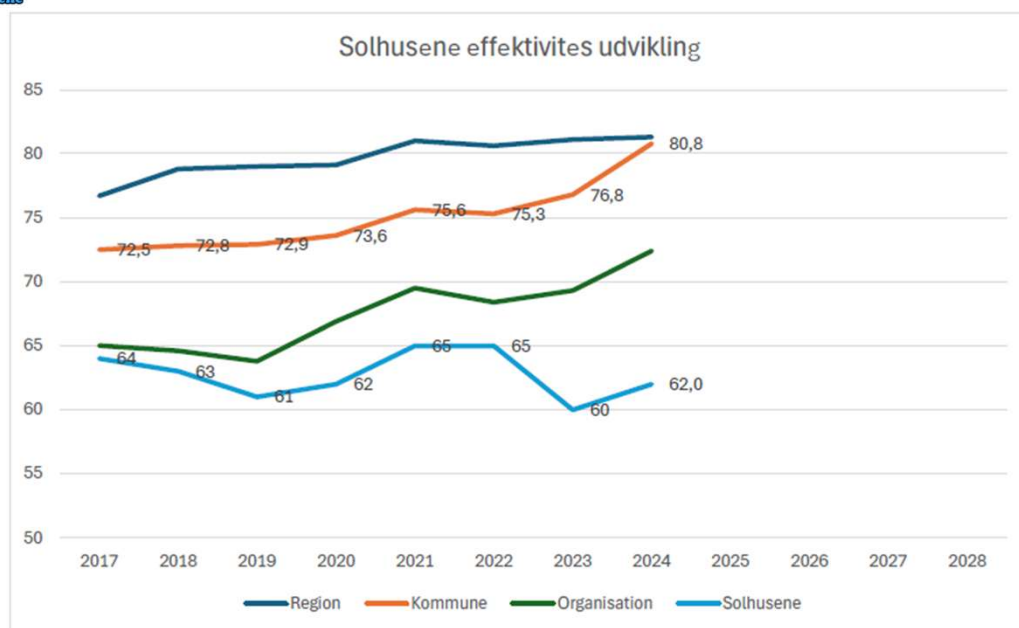
Afgrænsede driftsudgifter som benyttes som sammenligningstal

Indflydelse	Konto	Kontonavn	Budget 2026	Budget 2025	Regnskab 2024
	109	Renovation	640	585	579
	110	Forsikringer	254	253	238
	111	El og varme i fællesarealer	202	223	422
	112	Administration	1.035	990	1.051
	114	Renholdelse	1.608	1.651	1.454
	115	Almindelig vedligeholdelse	225	250	247
	117	Istandsættelse ved fraflytning	607	0	423

4



Driftssamarbejde: Hvorfor



5



Solhusene

Økonomi

Afdelingerne vil opnå besparelser.

- **Personale:**
Den samlede lønsum bliver fordelt mellem afdelingerne.
- **Maskinfælleskab**
Eksisterende maskiner købes/sælges til fællesskabet. Alle nye maskiner indkøbes herefter fælles. Der bliver mulighed for lave større investeringer, som kan lette driften og med besparelser til følge.

6

**Solhusene****Økonomi**

**Solhusene vil ved driftssamarbejde opnå en besparelse
på budget 2025 på mellem:**

208.000 og 241.000

I procent giver det en besparelse på huslejen mellem:

**og**