

Mødereferat

Referat af: Afdelingsmøde i Banehegnet

Afholdt: Torsdag den 11. september 2025, kl. 19:00

Deltagere: 34 husstande

1. Velkomst v/bestyrelsesformand Torben Riedel

Torben indledte mødet med at byde velkommen.

2. Valg af dirigent

Efter forslag fra bestyrelsen blev Johnnie Flindt, formanden fra Gadekæret og afdelingens kontaktperson i organisationsbestyrelsen valgt.

Johnnie konstaterede, at der var rettidigt indkald, og mødet dermed var beslutningsdygtigt.

3. Valg af referent

Efter forslag fra bestyrelsen blev Helle Thomsen fra BO-VEST valgt.

4. Godkendelse af dagsorden

Johnnie gennemgik dagsordenen, som blev godkendt.

5. Godkendelse af forretningsordenen

Forretningsordenen blev godkendt.

6. Valg af stemmeudvalg

Der blev ikke valgt et stemmeudvalg, da der ikke var brug herfor.

7. Godkendelse af referat fra regnskabsmødet den 7. april 2025

En lejer ønskede ikke at godkende referatet, idet den paragraf, der var citeret under punkt 8b, efter lejers opfattelse ikke havde noget med depositum til sikkerhed for reetablering af råderetsarbejde at gøre.

Jeppe Ulrich, driftschef oplyste, at der var tale om en fejl, og at den korrekte henvisning rettelig skulle være til **§ 85, stk. 2**. Lejeren tolkede bestemmelsen sådan, at det var afdelingsmødet, der skulle tage stilling til, om der skulle betales depositum til sikkerhed for reetablering.

Jeppe præciserede herefter, at § 85, stk. 2, lyder:

“Stk. 2. De arbejder, der er omhandlet i stk. 1, kan være forbedringsarbejder og arbejder, som ikke er forbedringer. Afdelingsmødet kan, for så vidt angår arbejder, der ikke er forbedringsarbejder, beslutte, om lejeren skal foretage reetablering ved fraflytning. Hvis lejeren skal foretage reetablering, skal lejeren betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne.”

Det blev understreget, at bestemmelsen klart og tydeligt fastslår, at **hvis en lejer skal foretage retablering, skal lejeren betale et rimeligt depositum til sikkerhed herfor**. Dette krav står selvstændigt og er ikke afhængigt af den foregående sætning, hvor det er afdelingsmødet, der beslutter, om der skal ske retablering.

Referatet blev herefter godkendt.

8. Behandling af indkomne forslag med budgetkonsekvens

- a) **Tilskud til ældreklubben på 10.000 kr. – Huslejekonsekvens på 0,08%**
"Ældreklubben søger om tilskud på 10.000 kr. til skovtur og aktiviteter for klubbens medlemmer i 2026.

Når vi har foredrag på programmet, prøver at t invitere alle beboerne i Banehegnet, så flere får glæde af tilskuddet.

Vi er p.t. 41 medlemmer, hvoraf de fleste er aktive og møder op om mandagen.

Vi prøver at holde egenbetalingen på arrangementer på et rimeligt niveau, så alle kan være med:

Men alting er blevet dyrt, så tilskuddet til ældreklubben er meget vigtigt for vores klub og medlemmer."

Det skal søges og beboermødet skal godkende af der bruges 10.000 via 119, som afsættes hvert år. Tilskuddet er allerede indeholdt i det omdelte budget for 2026.

Er godkendt i forbindelse med godkendelse af budget 2026 punkt 9.

9. Godkendelse af budget 2026

Torben præsenterede det husstandsomdelte budget 2026, som giver en samlet huslejestigning på 5,21 %.

- 1,71 % udgør den reelle huslejestigning.
- Den resterende del af stigningen skyldes beslutningen om nye skodder, som blev vedtaget på afdelingsmødet i juni 2023. Dengang blev det besluttet at optage lån, og afdragene starter nu.

Der er taget ca. 3,5 mio. kr. fra henlæggelserne, og lånet forventes at udgøre ca. knap 8 mio. kr. (der kan ske en regulering i afdraget, når der er lånehjemtaget, hvilket sker i sidst i 2025).

Spørgsmål og bemærkninger fra beboerne:

- Utilfredshed med, at afvigelsesforklaringer i budgettet var ufuldstændige og derfor svære at forstå.
- Spørgsmål til, hvorfor el-udgiften er sat højere, når elafgiften er bortfaldet. Thomas præciserede, at bortfaldet af elafgiften kun vedrører fællesforbruget, og at der desuden er tale om et forslag fra den siddende regering, som endnu ikke er besluttet.
- Flere beboere efterlyste mere fyldestgørende information fra både afdelingsbestyrelsen og administrationen, så beslutningsgrundlaget bliver mere gennemsigtigt.

Henvisning:

Thomas henviste til referatet fra afdelingsmødet i juni 2023, hvor beslutningen om skodderne og lånehjemtagelsen blev truffet.

Budget 2026 blev herefter godkendt.

10. Behandling af indkomne forslag

a) **Tilføjelse til husorden – Bytte af carporte**

BO-VEST har meddelt afslag på ansøgningen begrundet med, at det ikke står i husordenen, at det er tilladt.

Beboermødet ansøges derfor om at godkende en ændring, så bytte bliver muligt. Der er ingen økonomiske konsekvenser forbundet hermed. Derimod gør det tingene lettere for lejerne.

I husordenen afsnit "Biler – parkering", indføres nyt afsnit som følger:

"Lejere i afd. 53 med bil kan efter ansøgning få anvist en carport i bebyggelsen af BO-VEST, når der er en ledig carport.

Såfremt to lejere af carporte ønsker bytte af carport, skal der rettes henvendelse til BO-VEST, der forestår dette og sender godkendelse heraf til de to lejere."

Forslaget blev vedtaget.

b) **Forslag om fibernet**

"Vil bestyrelsen stå for en undersøgelse af, hvor mange i Banehegnet der har fastnet, med henblik på en kollektiv tilmelding til fibernet?"

Forslaget blev frafaldet.

c) **Forslag om ændring af parkeringsregler**

"Foreslår vores parkeringsordning ændres fra 2 timer fri parkering til 15 min. Blokland har fået låger ud mod Banehegnet. Så vil mange af deres gæster sandsynlig holde i de 2 timer i Banehegnet, fordi det vil være nemmere at gå ind i haven.

Det samme vil tænkeligt gøre sig gældende, hvis/når de skal holde fest i Bloklands beboerhus, da det er tættere på end deres egen p-plads."

Drøftelse og ændringsforslag:

- Det blev foreslået at ændre fra **15 til 30 minutter**, så der er tid til at hente en gæstebillet.
- Thomas oplyste, at administrationen arbejder på en **app-løsning**, hvor beboere kan registrere gæster med en personlig kode. Der vil stadig være **fysiske gæstebilletter** som supplement.
- En beboer foreslog i stedet en tidsramme på **1 time**, så dårligt gående gæster får mulighed for at hente en gæsteparkering og placere den i bilens forrude inden for tidsrammen. Andre beboere pegede på, at man kan udlevere en gæstebillet til faste gæster allerede ved deres besøg, så de har den klar til næste gang og dermed undgår problemet.

Ændringsforslag

Parkeringsordningen ændres fra 2 timer fri parkering til 30 min.

Formål:

Ændringen skal sikre, at flest mulige parkeringspladser er til rådighed for afdelingens egne beboere.

Forslaget blev vedtaget med flertal.

11. Orientering om grønt projekt ved bestyrelsen

Projektets indhold:

Bestyrelsen har arbejdet med et grønt projekt ved blokkene ud mod banen, der omfatter 5 bede i alt. Et professionelt firma har udarbejdet forslag med:

- Planter, der er gode for insekter.
- Bunddækkeplanter og stauder, som dækker jordbedene.
- Variation i blomstringstidspunkter, så der kommer blomster flere gange i løbet af sæsonen.
- Planter, der på sigt kræver minimal vedligeholdelse.

Derudover skal der fjernes ca. 20 cm overskudsjord. Jord herfra bruges til en bakke på plænen, som sås til med græs eller blomster.

Økonomi:

- Tilbud: 141.000 kr. (er først modtaget efter dagsorden er omdelt)
- Der søges fonde til at finansiere en del af beløbet. F.eks. kan VA's grønne fond give op til 25.000 kr.
- I budgettet er der afsat 80.000 kr., som kan anvendes til projektet. Med fondsmidler og tilskud vurderes det, at projektet kan gennemføres inden for de økonomiske rammer.

Drøftelse:

- Der blev spurgt til vedligeholdelse, drift og grogaranti. Planterne er valgt, så de passer til jordforholdene, men kræver ekstra pleje det første år samt vanding i tørre perioder.
- En beboer ønskede en driftsteknisk begrundelse med angivelse af, hvor mange timer vedligeholdelsen kræver.
- Det blev foreslået, at projektet eventuelt opdeles i flere etaper.
- Det blev påpeget, at afdelingsmødet tidligere har vedtaget, at bedene skal anlægges.

Beslutning:

Projektet blev vedtaget med flertal, og der arbejdes videre med at indhente nyt tilbud og søge fonde.

12. Eventuelt

- Der blev spurgt, om der har været nedsat et **parkeringsudvalg**
 - Forslag om at omdanne nogle yderpladser til **MC-pladser** kan blive fremsat på næste beboermøde.
- Det blev bemærket, at driften havde udfordringer, da Ken blev syg. Fremover bør opgaver ikke afhænge af én person, så arbejdet kan fortsætte, selv hvis nogen bliver syge.
- Der planlægges et selvstændigt møde om **A-til-B ordningen**.

Torben afsluttede mødet og takkede for god ro og orden.



Torben
formand



Johnnie
dirigent