



26 marts 2026

Referat beboermøde

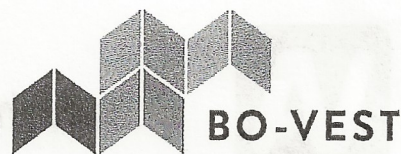
26. marts 2026 kl. 19.00 Beboerlokalet, Banehegnet 19-23

Antal fremmødte: 40 Antal husstande: 39 Antal stemmer: 78

Fra Bo-vest: Ejendomsleder Thomas Kofod

Gæster: Vinie Hansen VA og Helle Lemb.

1. Valg af dirigent. Vinie Hansen er valgt.
2. Valg af referent. Helle Lemb er valgt.
3. Godkendelse af forretningsordenen. Godkendt.
4. Godkendelse af dagsorden. Der bliver spurgt til, hvorfor solceller ikke er på dagsordenen. Er det glemt? Thomas siger noget om solceller under evt. Ellers ingen kommentarer – så den er godkendt. Ingen kommentarer til dagsordenen til antenneforeningen – den er også godkendt.
5. Valg af stemmeudvalg. Hvis skriftlig afstemning – så klarer Vinie og en fra forsamlingen det – hvis ikke skriftligt – så klarer Vinie det alene.
6. Godkendelse af referat fra budgetmøde 11. sep. 2025: En har kommentarer til referatet – der fremgår af referatet at en beboer ikke kunne godkende da der var henvist til forkert paragraf – nu fremgår områdechef Jeppe Ulrich forklaring. Beboeren er meget utilfreds – for det Jeppe har skrevet er hans mening men ikke er en beslutning. Så beboeren siger nu at det punkt slettes i referatet og at vi fremover skal være enige om at det er beboernes referat – og det vil han gerne bede forsamlingen tage stilling til.
Vinie konkluderer – at det, der er skrevet i referat af Jeppe Ulrich skal slettes – er der enighed om dette? – Ja der er enighed.
7. Aflæggelse af bestyrelsens beretning v. afdelingsbestyrelsen. Se bilag 1
Torben fremlægger beretningen. Der har været mange møder – driftsstrukturen ændres. Bestyrelsen har ville have en anden struktur, hvilket der har været arbejdet på. 3 løsninger – de to af dem kan de ikke bruge – så de går med den løsning med en ejendomsmester som ref. til en driftschef i Bo-vest.
Ken er blevet opsagt – hvilket bestyrelsen ikke er blevet involveret i.
B-ordning – slid og ælde – nogle lejligheder er efter bestyrelsens opfattelse blevet sat i stand op til 4 gange på et halvt år.



26 marts 2026

Det grønne udvalg – har lavet volde og beplantning
Forskønnelse af de grønne områder – det skulle der arbejdes videre med.
B-A ordning er ikke løst – det har taget meget tid i bestyrelsen – så der er endnu ikke taget stilling til om man skal gå fra en B til A ordning men for nuværende kan der ikke tages stilling.

Man ved ikke om der er optaget lån til skodder.

Ændring til BB-net – der har bestyrelsen sonderet terræn for om de kan få det billigere et andet sted. AF86 er meget billigere – det skal alle være med til at træffe beslutning om.

Kommentarer til beretningen: På budgetmødet var der budgetteret med et underskud – nu er der i regnskabet et overskud. Havde man vidst det til budgetmødet, at der ville være et overskud, så kunne man der have foreslået ændringer. Der foreslås at 3 kvartals regnskab kommer til at stå i en kolonne, så man til budgetmødet kan se om der er overskud – og om der kan flyttes penge fra et sted til noget andet. Vinie opsummerer, at det er en budgetopfølgning som allerede sker. Det kan koste ekstra hvis der skal være sådan en ekstra kolonne.

Beder om at råderetsreglerne gennemarbejdes igen. Mener, at det er Ejendomskontorets behov der tilgodeses og ikke beboerne. Råderetsreglerne skal ikke være noget beboerne slår sig på.

Afd. Bestyrelsen skal arbejde på en servicedeklaration som Ejendomskontoret skal servicere ud fra.

Thomas kommenterer:

Afdelingen her er er normeret med 3.3 mand – de 0,3 er Thomas. Blev afdelingen passet til punkt og prikke ved førstemandens lange sygefravær sidste år. Nej det gjorde den ikke, men det er naturligt, at når der er en sygemelding så er det svært at nå det hele. Vi i driften valgte at prioritere ind- og fraflytninger. Og alle disse blev udført til tiden.

Så er det korrekt, at vi har måtte købe en mand ude fra, men det har ikke kostet afdelingen noget. Den sygedagpengerefusion vi har modtaget svarer til den udgift afdelingen har haft til at købe den mand ude fra. Der er flere ting i denne beretning der er på kanten af sandheden og dette er direkte forkert og det ved bestyrelse godt.

Vi har i perioden med førstemandens sygemelding og efterfølgende ferieafholdelse gjort hvad vi kunne, men det er jeg klar over, bestyrelsen ikke mener men det er korrekt.

Der kom en skrivelse i Albertslund Posten, hvoraf det fremgik, at vi må hyre folk ude fra, så de grønne områder kan opprioriteres. Dertil sagde de to ejendomsfunktionærer - nej det skal vi nok selv klar – og det burde de anerkendes for.

I forhold til regnskabet så kan Thomas ikke kende det med, at vi budgetterer med et underskud, for det gør vi ikke, vi budgetter til nul. Det er det vi kalder balanceløje.

Det er renteindtægter, som er skyld i det store overskud. Længe har Bo-vest/VA ikke taget renteindtægter med i budgettet. Det gøres der nu, men med en konservativ tilgang budgettering, så man sikrer sig det holder.

Råderetskatalog – vi behandler alle sager ud fra det katalog, som er vedtaget i 2023. Det man slår sig på er, at der lovmæssigt fremgår, at det man som lejer laver, ikke må koste



26 marts 2026

naboen noget. Hvis man fx laver en fliseterrasse, så må det aldrig koste overboen eller naboen noget. Det har altid været sådan, men nu er der endnu mere fokus på det. Jeg kan godt forstå, at nogen kan syntes at det er for firkantet, men det må ikke koste noget for naboen.

I forhold til service på ejendomskontoret. Når vi er dem vi skal være, så får I leveret den service vi skal – men vi i driften er også sat i verden til at administrere inden for den ramme lovgivning giver.

Torben giver Thomas ret i, at de to ”drengene” virkelig har knoklet 2 gange om året får bestyrelsen status på regnskabet – Thomas har ret i, at det er renter, som er årsagen til overskuddet. Var der ikke tilskrevet så mange renter var vi gået ud i et nu.

Der bliver spurgt til punktet om B til A ordningen – i start 1990 gik de fra A til B – det tog kun 1 år. I 2022 blev det forslået at gå fra B til A ordning. Det er 4 år siden, hvorfor tager det så lang tid?

Der bliver spurgt til om det er afdelingsmødet, som vedtager råderetskataloget. Man skal kunne redegøre for, hvilke love det er man henviser til. Er det det vi aftaler, som er gældende? Hvornår har vi godkendt det? Der er flere som ikke husker det.

Tage i forhold til B-A ordning – ja det har taget lang tid – og det har stort set været på alle møder. I december lovede Jeppe Ulrich, at man kunne nå at have noget klar til mødet i dag – det har man så ikke kunne nå.

Thomas gør opmærksom på, at det er væsentlig nemmere at gå fra A til B ordning. Der skal laves mange beregninger.

Der bliver sagt, at det måske er svært at gå fra A til B ordning, men så inddrag beboerne og finde løsningen i Banehegnet.

Vinie og Thomas oplyser, at bestyrelsen er inde over det.

En fra bestyrelsen oplyser, at det er korrekt som Thomas siger, at beboerne har godkendt råderetskataloget.

Der bliver oplyst, at råderetsreglerne ligger på nettet, men konklusionen fra det møde er ikke nedskrevet og nye beboere får det ikke udleveret. Det burde nok have været fremlagt så forsamlingen kunne ”godkende” det igen.

Det bliver bemærket, at i forhold til sygdom så har hun oplevet, at de ansatte har henvendt sig til beboerne for hvad skal de lave – hun mener også at brevet i AP var berettiget.

Vinie opfordrer til, at vi stopper med at omtale personale.



26 marts 2026

Vi kan tale om et servicekatalog – hvad kan vi få for pengene mm som skal aftales med bestyrelsen.

Torben konkluderer, at der skal udleveres en husorden og råderetskatalog når folk flytter ind.

Forslag om, at når vi uddeler husorden og råderetskatalog – så også noget om kildesortering.

Torben har noteret sig det bestyrelsen tager med fra mødet - det om 3. kvartal – råderetskataloget – gebyrer – servicedeklaration – beboervejledning i alle forhold – husorden – råderetskatalog og kildesortering ved indflytning.

Tage forslår et årshjul.

Beretningen enstemmigt vedtaget.

8. Fremlæggelse af Beboeraktivitets og afdelingsbestyrelsesmidler. Herunder div. klubber.

Tage fremlægger regnskabet – de har brugt 5.600 kr.

Lene for pensionsklubben fremlægger regnskabet – der har været 2 arrangementer, hvor man har brugt 10.000 kr.

Vinie siger at de har taget det til efterretning, at de to regnskaber skal sendes med ud sammen med dagsordenen – så vi kan ikke bede om godkendelse nu da forsamlingen først ser regnskaberne nu.

9. Godkendelse af afdelingens regnskab. Se bilag 2

Torben fremlægger regnskabet – renovationen er blevet dyrere – også fordi der ikke kildesorteres korrekt.

Der er sparet penge på renholdelse.

Konto 115 er den konto man henter penge på til uforudsete udgifter. Den konto påvirker huslejen.

Konto 116 Langtidsplanen – også en besparelse der, for udgiften til løbende vedligeholdelse har ikke været så høj. Denne konto påvirker ikke huslejen.

Udgiften på vaskeri er steget

Stor renteindtægt – derfor stort overskud, men sådanne renter kan man ikke budgettere med.

Budgettet for 2025 er overholdt – hvis vi lige ser bort fra de renter.

Der bliver spurgt til, hvad der sker med overskuddet – de lægges ind på konto 407 – der lægges overskud og underskud oplyser Torben .



26 marts 2026

Det bliver bemærket, at det er 4. år i træk at der er overskud – ærgerligt at de penge ikke kan bruges til noget. – har vi brugt 1,4 mil. til fraflytninger – tab af lejlighed?

Thomas svarer, at de konti hun henviser til er opsparingskontoer – 120 – 4,3 mil. Er penge som skal bruge til kommende vedligeholdelsesarbejder – altså penge som der hensættes/spares op.

Konto 122 – 130.000 kr. er en opsparing til fælles konto i forbindelse med fraflytning. Indvendig vedligeholdelse er de penge der hensættes til vedligeholdelseskontoen som hører til lejligheden.

Tab af lejelejlighed – er når folk stikker af fra regningen. Afdelingen lægger ud, men VA går efterfølgende ind og dækker.

Der bliver spurgt til hvad konto 117 dækker. Thomas oplyser, at de 329.000 kr. er nødvendige arbejder ved fraflytning, som ikke kan hentes på lejemålenes vedligeholdelseskonto

En bemærker at der på en konto, har været budgetteret med 2 mil, men kun brug 1 mil. Er vi ved at blive en opspareret forening? Torben oplyser at de er meget opmærksomme på det – grunden til den forskel er at udgifterne har været væsentlige mindre end de forventede da de i 2024 lavede budgettet.

Regnskabet enstemmigt godkendt.

10. Orientering om Grønt projekt. (Bedene langs banen) v afdelingsbestyrelsen
Karen Margrethe orienterer – Der mangler kun svar fra den sidste fond – det får de om ca. 4 uger. De kan ikke gå i gang før de har det svar. Får vi ikke penge fra den sidste fond, så skal der tages stilling til, hvorfra de så skal hentes. Projektet bliver i år, men om det bliver før sommerferien, kan hun ikke sige. I tilbuddet er der efterpleje af bedene – Hun forslår at der sammen med referatet fra dette møde også sendes materiale ud om, projektet.

Der er afsat penge i budgettet til projektet også. Bedene er den størrelse som de har nu.

Vinie spørger om, hvad står der i referatet fra det møde, hvor projektet blev fremlagt?

Der står i referatet, at projektet er vedtaget med flertal – dengang kendte man ikke økonomien, men kan bedene laves inden for rammen, så kan det sættes i gang uden yderligere godkendelse på beboermødet. Kan bedene ikke laves inden for rammen, så kan det ikke godkendes.

11. Indkomne forslag.
Forslag fra Ulrich B Nielsen. Bilag A
A1: Aflåsning af skralderum – har set at andre smider affald her – som ikke bor her.
Bestyrelsen oplyser at der er låse på alle rum – men nogle har sat en skrue i så palen slås fra



26 marts 2026

– også en udfordring med hjemmeplejen – de kan ikke komme ind når der er låst og så smider de affaldet udenfor. Deres Beekey virker ikke. Thomas oplyser, at kommunen er rykket.

Kan kommunen kontaktes igen for hjemmeplejen er virkelig dårlige til at kildesortere.

A2: Etablering af Videoovervågning - bestyrelsen opfordres til at undersøge det.

A3: Forslag om tydelig snerydningsplan. Opfordring til bestyrelsen om en snerydningsplan.

A4: Etablering af MC. parkeringspladser. Opfordring til et parkeringsudvalg så MC ikke bruger alm. P-pladser.

A5: Bedre skiltning til beredskabet. Bestyrelsen oplyser at skiltningen er aftalt med beredskabet for 15 år siden. Der er faktisk en del skilte. Afd. Bestyrelsen tjekker op med beredskabet om det er okay med skiltningen.

Forslag fra Tove Meyling. Bilag B.

B1: Bedene ud mod banen. Oplyser at forslaget er stillet før det kom på dagsordenen

B2: B til A ordning. – afventer

Forslag fra Marianne Lassen. Bilag C

Gebyr ved udeblivelse fra maskine reservationer i vaskeriet.

Thomas orientere om, at vi kan godt gøre det sådan, at man skal betale fx 10 kr. hvis man ikke bruger sin tid. Det er dog sådan, at har man ikke brugt sin vasketid, så åbnes maskinen op efter 15 min. Spærringen er kun 15. min.

Afstemning om der skal gebyr på – 6 stemmer for – resten imod - så forslaget falder.

Forslag fra Marianne Lassen og Lise Vestergaard. Bilag D.

Montering af gitterporte i Gård 2 og 3.

Overslag 30.000,- Huslejekonsekvens: 0,23%

Ved beslutning lægges opgaven ind i budgettet for 2027.

Afstemning: flest stemmer imod – forslaget er faldet.

12. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for en 2-årig periode
På valg:
Flemming Davgaard modtager genvalg. Det gør han desværre ikke.
Tage Westergaard. Modtager ikke genvalg.
Ulrich B. Nielsen og Michael Karlsen vil gerne stille op.
De er hermed valgt.
13. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for en 1-årig periode
På valg: Cannie Hansen. Modtager ikke genvalg.
Ingen nye suppleanter valgt
14. Valg af revisor for en 1-årig periode
På valg: Jytte Christensen. Modtager genvalg. Hun er hermed valgt.



26 marts 2026

15. Valg af 1 revisor suppleant for en 1-årig periode
Ingen kandidater ønskede at opstille.

16. Eventuelt.

En forslår i forhold til overvågning, at det skal være over det hele – af hensyn til narko. Staten giver tilskud til sådan noget – det kan vi måske søge om.
Thomas orientere om samarbejde med politiet – for man bliver provokeret af deres åbenlyse salg. Han advarer mod at tage billeder af dem på tæt hold. Tag hellere billeder ud af vinduet, men især billeder af de bilernes nummerplader, af dem som sælger.
Bestyrelsen går videre med det.

Har vi skiftet rengøringselskab? Blev der ikke sagt noget om det i starten?
Det handler om en forkert kontering og det er korrekt, at der i beretningen blev nævnt det – men der er ikke skiftet rengøringselskab – der har været personalemæssige udfordringer.

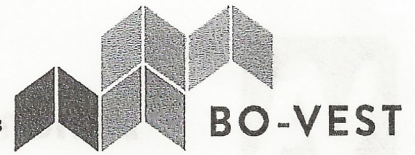
19.5. er der generalforsamling i VA – så opfordring til at deltage i det.
Der er også valg til HOFOR – opfordring til at stemme.

Solceller – på taget af vaskeriet og beboerlokale – det skulle der laves en beregning på, men det har vi ikke hørt noget om.
Thomas oplyser, at det står på aktionslisten som der gennemgås på hvert bestyrelsesmøde. Udfordringen er, at der er opsagt mange medarbejdere på hovedkontoret deriblandt hende, som skulle lave den beregning. Thomas har henvendt sig igen for hvem gør det så – det må forventes når den nye organisation er på plads at beregning kan laves.

Antenneforeningen:

1. Orientering fra antenneudvalget.
Samlet underskud på 250.000 kr. Underskuddet kommer af for lidt opkrævet på copy-dan/KODA afgift, da disse er blevet pålagt moms pr 01-07-2025 samt for lidt betaling til TV-pakkerne.
Når der laves budget – så kender man faktisk ikke prisen fra Yousee – og når prisen offentliggøres, så er prisen væsentlig højere end budgettet. Det er grunden til underskuddet. De penge skal indbetales.
Det er bla. også grunden til, at bestyrelsen ser efter andre udbydere – det kommer der et oplæg om på et tidspunkt. Uanset om vi får ny udbydere, så har vi stadig det underskud som skal betales.

Dem som ikke er medlem af antenneforeningen – skal de også betale? Alle betaler til service på anlægget og alle betaler til afvigelser på budget, altså både underskud og overskud og de udgifter der er forbundet til vedligehold af anlægget.



26 marts 2026

2. Valg af 2 medlemmer til antenneudvalget for en 1-årig periode.
På valg:
Flemming Davgaard. Modtager ikke genvalg.
Tage Westergaard. Modtager ikke genvalg.
Torben Riedel og Ulrich B. Nielsen stiller op – og de er valgt.
3. Valg af 1 suppleant til antenneudvalget for en 1-årig periode.
Michael Karlsen stiller op og bliver valgt.
4. Eventuelt.
Intet.

22/4-26 *Ulrich B. Nielsen*

Dato

Dirigent

Formand