



Referat af Lundegårdens afdelingsmøde 2024

Afholdt over to dage 5. marts og 10. april

5. marts 2024

(1. del) Ordinært afdelingsmøde i Lundegården

Afholdt den: 5. marts 2024, kl. 19:00, Ballerup Rådhus, Atriet, 2750 Ballerup

Til stede: 112 lejemål (ved mødestart)

Fra KAB: Michael Glenvad Andersen (Kundechef), Lars Gordon Madsen (Kundeøkonom), Christel Starup Adelby (Faglig koordinator) og Mads René Stender (Sekretær)

Derudover deltog Ballerup Ejendomsselskabs formand John Olsen.

Referent: Christel Starup Adelby

Der var til det ordinære afdelingsmøde den 5. marts 2024 fremmødt i alt:

- 112 lejemål svarende til 224 stemmer
- (justering kl. 19:59) 111 lejemål svarende til 222 stemmer
- (justering kl. 20:40) 109 lejemål svarende til 218 stemmer
- (justering kl. 20:41) 108 lejemål svarende til 216 stemmer
- (justering kl. 20:50) 107 lejemål svarende til 214 stemmer

1. Velkomst og valg af dirigent

Formanden bød velkommen til Lundegårdens ordinære afdelingsmøde og foreslog Bent Lyngsig fra BL som dirigent. Forsamlingen godkendte Bent Lyngsig som dirigent.

Dirigenten kunne konstatere, at det ordinære afdelingsmøde var lovformeligt varslet og derved beslutningsdygtigt.

Der blev fra forsamlingen påpeget, at der mangler et punkt der hedder ”Valg til repræsentantskabet”. Punktet blev tilføjet dagsordenen.

2. Valg af stemmeudvalg og referent

John Olsen (formand for Ballerup Ejendomsselskab), Sussie Henriette Petersen (Broens Kvarter 34), Helle Solhof-Nielsen (Grævlingens Kvarter 29), Michael Glenvad Andersen (kundechef) og Erik Sønderlev (afdelingsbestyrelsen) blev af forsamlingen valgt til stemmeudvalg.

Referat Christel Starup Adelby, fra KAB, blev af forsamlingen valgt som referent.



3. Fremlæggelse af beretning

Den skriftlige beretning er omdelt til samtlige beboere i Lundegården den 20. februar 2024.

Beretningen blev drøftet og der var en del spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen:

- Er affalds- og parkeringsudvalg stadig aktive?
Det kunne bestyrelsen bekræfte, at det var
- Hvorvidt det er tilladt at opsætte overvågningskamera?
Det er ikke tilladt at opsætte nogle former for effekter og/eller installationer, hvis det ikke står nævnt som en tilladt installation i afdelingens reglementer
- Afdelingsbestyrelsen orienterede om, at der afholdes møde vedrørende problematikken omkring driftsfællesskabet den 23. marts 2024
- Et par stykker fra forsamlingen ytrede bekymring omkring projektet vedrørende fjernelse af beplantning, og der blev sat spørgsmålstejn ved, hvorvidt dette var afstemt med de omkringboende beboere.
Afdelingsbestyrelsen har ikke talt med alle beboere herom – men en del af dem og de beboere man har været i dialog med, har været positivt stemt for det kommende initiativ. Afdelingsbestyrelsen ytrede dog også, at man ikke er interesserede i at alt skal fældes/fjernes – afdelingsbestyrelsen er splittet i forhold til fjernelse af hække. Der blev appelleret til at man kommunikerede ud inden eventuel fjernelse/fældning
- Plantning af hæk ved fodhegn ved multibanen er blevet vedtaget som forslag på tidligere afdelingsmøde (2019). Dette er endnu ikke blevet iværksat.
Driften undersøger nærmere herom og bekræftede, at hvis det er besluttet på et afdelingsmøde så skal det naturligvis effektueres
- Er der stadig et aktivt køkkenudvalg?
Det bekræftede afdelingsbestyrelsen, at der er, og at der på nuværende tidspunkt nørkles med juraen – bl.a. er køkkener under kollektiv råderet på dagsordenen som et senere punkt.
- Kommentar vedrørende at der angiveligt manglede at blive omdelt referat fra ordinært afdelingsmøde den 15. marts 2023.
Det er vedtaget ikke at omdele referat fra afdelingsmøde, men det burde have været omdelt til beboere, som er fritaget for elektronisk post. Referatet ligger tilgængeligt på Lundegårdens hjemmeside: <https://mit-lu.dk/afdelingsbestyrelsen/aarsmoeder/>
- En længere redegørelse omkring affald og containere
- Kommentarer til trappen ved Træets Kvarter (ved affaldsstationen).
Bestyrelsen orienterede om, at der ikke kommer nogen ny trappe her. Der etableres i stedet en rampe. Det var meningen, at det skulle have været med i tidligere projekt, men var desværre ikke medtaget i budgettet.

Beretningen blev af forsamlingen enstemmigt taget til efterretning.

4. Fremlæggelse af årsregnskab til orientering

Regnskabet er rettidigt omdelt til samtlige beboere i Lundegården den 20. februar 2024.

Lars Gordon Madsen gennemgik Lundegårdens regnskab for 2022/2023.



Regnskabet blev drøftet, og er der var blandt andet følgende spørgsmål fra forsamlingen til det fremlagte regnskab:

- Spørgsmål til forbrug omkring planlagt vedligeholdelse. Kan afdelingsbestyrelsen se/følge med i disse posteringer.
Ja, det kan afdelingsbestyrelsen.
Der udarbejdes langtidspan hvor man kan se hvad beløbene skal benyttes til.
- Hvor mange lån har Lundegården i alt og hvornår indfries disse?
Liste over aktuelle lån i Lundegården vedlægges som bilag til referatet.

Regnskabet for 2022/2023 blev af forsamlingen taget til efterretning.

5. Fremlæggelse af driftsbudget til godkendelse

Driftsbudgettet er rettidigt omdelt til samtlige beboere i Lundegården den 20. februar 2024.

Lars Gordon Madsen fra KAB gennemgik Lundegårdens driftsbudget for 2024.

Budgettet blev drøftet, og der var blandt andet følgende spørgsmål fra forsamlingen til det fremlagte driftsbudget:

- En kommentar om at niveauet af henlæggelser til planlagt vedligehold var meget højt i forhold til, hvordan niveauet tidligere har været.
Afdelingsbestyrelsen oplyste, at der gennem årenes løb ikke er blevet henlagt nok midler til vedligeholdelse. Derfor har beboerne i Lundegården heller ikke haft så store huslejestigninger, som de burde have haft
- Udgifter til ejendomskontoret. Det er blevet dyrere.
Der er ved sammendrift aldrig blevet lovet besparelser, men ressourcerne benyttes langt mere optimalt, fortalte kundechefen Michael G. A. og selskabets formand John Olsen
- Tilskud fra Landsbyggefonden. Hvorfor er tilskuddet faldet ca. 1,5 mil.kr.?
Tilskud fra Landsbyggefonden skal dække, hvis der kommer et underskud i afdelingen, og det har der ikke været

Budgettet for 2024/2025 blev godkendt af forsamlingen.

For: 218 Imod: 4

6. Indkomne forslag

Forslag 1

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen i Lundegården
Kollektiv individuel råderet

Forslaget blev debatteret blandt de fremmødte beboere.
Forsamlingen vedtog forslaget. For: 208 Imod: 8 Blank: 0

Forslag 2

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen i Lundegården
Forslag om hårde hvidevarer



Forslaget blev drøftet blandt de fremmødte beboere, og der blev blandt andet stillet spørgsmål om, hvorvidt man havde overvejet en overgangsordning, således at forslaget ikke træder i kraft pr. dags dato? Afdelingsbestyrelsen svarede hertil, at man havde overvejet dette og var åben for en drøftelse herom her til aften.

Der blev stillet ændringsforslag, hvor det forslås, at såfremt forslaget vedtages, så træder det ikke i kraft pr. dags dato, men i stedet pr. den 1. juli 2025. Forsamlingen vedtog ved håndsoprækning ændringsforslaget.

Beboerne blev bedt om at stemme om, hvorvidt hårde hvidevarer skal overgå til beboerne pr. den 1. juli 2025 og at der i så fald skal indkaldelse til ekstraordinært afdelings møde, hvor der er grundlag for at sige hvad det vil koste at udskifte samt beslutte hvor gamle hårde hvidevarer skal være.

Forslaget faldt. For: 72 (ja) Imod: 134 (nej) Blank: 2

Forslag 3

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen i Lundegården
Ændringer i vores regelsæt

Forslagsstiller fremlagde forslaget for forsamlingen.

Forslaget blev debatteret blandt de fremmødte beboere, og der var ønske om, at man delte forslaget op i forhold til afstemningen. Dirigenten bad om forsamlingens tilkendegivelse til at forslaget deles op i bidder. Dette godkendte forsamlingen.

Forsamlingen vedtog samtlige de i forslaget beskrevne rettelser. Dog blev der stillet ændringsforslag til delen omkring "afskærmning under baldakin". Ændringsforslaget gik på, at det ændres til "Uden reetableringspligt". Forsamlingen vedtog ændringsforslaget.

Forslag 4

Forslagsstiller: Gedens Kvarter 21
Markering af cykling forbudt på stierne

Forslagsstiller fremlagde forslaget for forsamlingen.

Afdelingsbestyrelsen fremlagde ændringsforslag.

Forslaget blev debatteret blandt de fremmødte beboere. Forsamlingen vedtog forslaget, som stillet af Gedens kvarter 21.

Forslag 5

Forslagsstiller: Voldens Kvarter 6
Genbrug af genbrug

Forslagsstiller var gået, men forsamlingen godkendte, at en anden beboer fremlagde forslaget for forsamlingen.

Forsamlingen vedtog forslaget.



Forslag 6

Forslagsstiller: Voldens Kvarter 15

Rampe i Voldens kvarter

Forslagsstiller fremlagde forslaget for forsamlingen.

Forslaget blev debatteret blandt de fremmødte beboere.

Forsamlingen vedtog forslaget.

Forslag 7

Forslagsstiller: Kalvens Kvarter 7

SMS-ordning

Forslagsstiller fremlagde forslaget for forsamlingen.

Der var ingen økonomi på forslaget. Det tilkendes gives, at man ønsker, at der arbejdes videre med forslaget. Forsamlingen vedtog, at det undersøges, om der kan laves en SMS-ordning, og afdelingsbestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Forslag 8

Forslagsstiller: Kalvens Kvarter 7

Udlisitering af det grønne arbejde

Forslagsstiller fremlagde forslaget for forsamlingen.

Der var ingen økonomi på forslaget. Det tilkendes gives overfor afdelingsbestyrelsen, at man ønsker, at der arbejdes videre med forslaget. Forsamlingen vedtog, at det undersøges, om det grønne arbejde skal udlisiteres, og afdelingsbestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Forslag 9

Forslagsstiller: Harens Kvarter 17

Solcelleanlæg

Det blev ved mødestart (under punkt 1) stemt omkring, hvorvidt de to fremmødte personer, der ikke er beboere i Lundegården, måtte få adgang til afdelingsmødet, for at få lov til at supplere/besvarer eventuelle spørgsmål til forslaget. Forsamlingen vedtog at de to personer måtte deltage på mødet under pågældende punkt/forslag. (For: 119 Imod: 92 Blank: 11)

Forslagsstiller fremlagde forslaget for forsamlingen, og de to fremmødte personer kom med supplerende kommentarer og besvarede spørgsmål fra forsamlingen.

Forslaget blev debatteret blandt de fremmødte beboere.

1. del af Lundegårdens ordinære afdelingsmøde sluttede kl. 22:26. Der indkaldes til fortsættelse af Lundegårdens ordinære afdelingsmøde, hvor de resterende punkter bliver behandlet.



(2. del) Fortsættelsen af ordinært afdelingsmøde i Lundegården

Afholdt den: 10. april 2024, kl. 19:00, Ballerup Rådhus, Atriet, 2750 Ballerup

Til stede: 47 lejemaal (ved mødestart) 48 lejemaal (kl. 19:18)

Fra KAB: Søren Holm (Ballerup Ejendomsselskabs nye kundechef)

Derudover deltog Ballerup Ejendomsselskabs formand John Olsen.

Der var til fortsættelsen af det ordinære afdelingsmøde den 10. april 2024 fremmødt i alt:

- 47 lejemaal svarende til 94 stemmer
- 48 Lejemål svarende til 96 stemmer

Velkomst, valg af dirigent, referent og stemmeudvalg (hvis dem, der blev valgt den 5. marts 2024, ikke er til stede/ønsker at forblive valgt).

Referent: Kundechef Søren Holm

Dirigent: Bent Lyngsig fortsatte som dirigent

6. Behandling af indkomne forslag

Forslag 9 (fortsat)

Forslagsstiller: Harens Kvarter 17

Solcelleanlæg

Ændringsforslag vedtaget, afdelingsbestyrelsen kommer med et oplæg til beslutning på et efterfølgende afdelingsmøde.

Udvalg nedsat med følgende medlemmer: Harens Kvarter 17, Hundens Kvarter 29 samt afdelingsbestyrelsen og administrationen

Forslag 10

Forslagsstiller: Broens Kvarter 39

Klimaskærm

Der kan ikke stemmes om forslaget, da der ikke er økonomi med forslaget

Afdelingsbestyrelsen og administrationen er klar over problemet og er i gang med at undersøge det samt andre problemer i Lundegården. De arbejder videre med de alvorlige problemer, som er i Lundegården

7. Valg til BSU

- a) Valg af 2 medlemmer til BSU (2-årig periode)
- b) Valg af 2 medlem til BSU (1-årig periode)
- c) Valg af suppleanter til BSU (1-årig periode)

Fire beboere valgt. De konstituerer sig sammen med den siddende formand.

De fire er: Hesten 7, Grævlingen 29, Ræven 54, Træet 44



8. Valg af 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for en 2-årig periode

På valg er Janne Gudmar (genopstiller), Kenneth Solhof-Nielsen (genopstiller), Per Kolding (genopstiller) og Per Nielsen (genopstiller)

Da der var nok opstillede, trak Per Kolding sig.

Følgende er valgt til afdelingsbestyrelsen

- Janne Gudmar (med 70 stemmer)
- Tine Landin (med 69 stemmer)
- Dennis Hansen (med 69 stemmer)
- Kenneth Solhof-Nielsen (med 63 stemmer)

To opnåede ikke valg.

9. Valg af 3 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for en 1-årig periode

På valg er Thomas Petersen (genopstiller), Bjarne Kristensen (genopstiller) og vakant plads

Følgende blev valgt som suppleanter

- Anne Correll (med 86 stemmer)
- Thomas Petersen (med 70 stemmer)
- Martin Grønbech (med 65 stemmer)

To opnåede ikke valg

10. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

I lighed med tidligere år overgives bemyndigelsen til afdelingsbestyrelsen.

11. Eventuelt

Der blev spurgt ind til et tidligere afdelingsmøde, hvor der angiveligt blev truffet beslutning om videoovervågning. Hvorfor er denne beslutning ikke udført?
Afdelingsbestyrelsen og administrationen undersøger sagen.

Der var klager over forskellige mangler såsom vinduer og andet, som servicecenteret ikke har sørget for.

De forskellige driftsproblemer løses i samarbejder med administrationen.

Fortsættelsen af Lundegårdens ordinære afdelingsmøde den 10. april 2024 sluttede kl. 20:30.

Dirigent Bent Lyngsig

Afdelingsformand, Kenneth Solhof-Nielsen



Afdelingsbestyrelsens kommentarer til referatet

Referatet er efter vores mening korrekt for det, der skete og blev sagt på mødet. Der er dog nogle ting, vi vil kommentere på, for selv om referatet er korrekt, kan det sagte på mødet være forkert eller uddybet...

Ad punkt 1 og 10

Det fremgår, at der manglede et punkt om valg til repræsentantskabet. Det er ikke korrekt.

I både normalvedtægter og i Ballerup Ejendomsselskabs vedtægter står, at hvis et afdelingsmøde har vedtaget at uddelegere kompetencen til afdelingsbestyrelse, sætter man ikke punktet på igen. Ikke før en beboer stiller det som forslag på lige fod med andre forslag.

De jurister, vi har talt med, forstår det sådan. Kun KABs jurister forstår det anderledes.

Ad punkt 3

Vedr. plantning af hæk ved fodhegn ved multibanen sagde vores daværende kundechef, at han ville se på det, og hvis det var vedtaget, skulle hækken selvfølgelig plantes.

Han vidste udmærket godt, at det var vedtaget, for afdelingsbestyrelsen har siden det tidlige forår 2022 gentagne krævet at hækken kom op. Både i 2022 og 2023 blev det lovet, at hækken ville blive sat om efteråret.

Afdelingsbestyrelsen via Grønt udvalg sagde, at planterne i hækken skulle være forskellige og gerne blomstrende og/eller med bær, så vi ville få en større biodiversitet end blot med én type plante.

Efter afdelingsbestyrelsens rundgang med SSP vedtog vi, at det skulle være lave planter (der stadig kunne dække fodhegnet), så de gående ikke ville være så utrygge som ved en høj hæk.

Dette var kundechefen også vidende om.

Ad punkt 5

Både selskabets formand og daværende kundechef sagde på mødet, at det aldrig havde været nævnt, at et driftsfællesskab ville være en økonomiske besparelse.

Det er ikke sandt.

Organisationsbestyrelsen har fået at vide, at der årligt ville kunne spares 500.000-1.000.000 kr. Da Lundegården er næsten halvdelen af selskabet, ville vi kunne spare op mod en halv million kroner.

Ad punkt 11

Med hensyn til overvågning af p-pladser fik vi den daværende kundechef til at undersøge mulighederne.

Han vendte tilbage med samme informationer, som flere beboere oplyste på afdelingsmødet.

Der er ganske rigtigt muligt at lave overvågning, men der er dog så mange krav og regler, at vi blev rådet til at undlade overvågning.

Et af kravene er, at overvågningsfilmen kun må ses af overordnet funktionær, og det ikke vil være muligt. Derfor ville opsætning af overvågningsudstyr være en tom gestus og penge ud ad vinduet, da filmen ikke vil blive set.

Dette burde vi have meldt til alle i afdelingen. Det har vi ikke gjort, hvilket vi beklager.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen