

Afdelingsmøde 2026

Lundegården



Lundegård forår 2026

Mødet afholdes tirsdag den 24. marts 2026

på Baltoppen

Baltorpvej 20, Ballerup

Indholdsfortegnelse:

Praktisk information	side 3.
Dagsorden	side 4.
Bestyrelsens beretning	side 5.
Bestyrelsens redegørelse for forslag og projekter	side 9.
Regnskab 2024/2025	side 20.
Budget 2026/2027	side 24.
BSU beretning og præsentation	side 28.
Indkomne forslag	side 32.
Forretningsorden	side 35.
Til noter	side 37.

PRAKTISK INFORMATION

Ved indgangen vil der blive udleveret stemmesedler til brug ved valgenes gennemførelse. Du må ikke adskille stemmesedlen. Dirigenten fortæller dig, hvilke numre der skal bruges.

Husk, dit gule sundhedskort som bevis på, at du er beboer i Lundegården.

Adgang og stemmeret til afdelingsmødet har lejerer og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand uanset størrelse har to stemmer – dette gælder naturligvis også ungdomsboligerne.

Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Adgang – uden stemmeret – har også selskabets ledelse og repræsentanter for denne.

Afdelingsmødets beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede.

Mødet er røgfrit. Der vil blive holdt rygepauser undervejs.

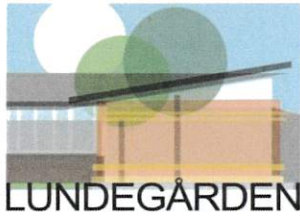
Tak til vores samarbejdspartnere, som er med til at holde sammen på det hele

- ↳ de involverede i forbindelse med affaldshåndtering mm.
- ↳ de involverede i forbindelse med etablering af p-båse mm.
- ↳ på ejendomskontoret
- ↳ kunde-/driftschef
- ↳ økonomimedarbejder
- ↳ BSUs bestyrelse

Med venlig hilsen og håbet om et godt møde

Afdelingsbestyrelsen





Dagsorden

- 1. Velkomst og valg af dirigent.**
- 2. Valg af stemmeudvalg og referent.**
- 3. Bestyrelsens beretning.**
- 4. Fremlæggelse af årsregnskab og godkendelse af driftsbudget.**
- 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**
- 6. Valg af suppleanter.**
- 7. Valg af medlemmer til Beboer Socialt Udvalg og afstemning om navneændring af BSU.**
- 8. Behandling af indkomne forslag.**
- 9. Eventuelt.**

Beretning – Ordinært afdelingsmøde i Lundegården

I forbindelse med det ordinære afdelingsmøde i Lundegården aflægger afdelingsbestyrelsen hermed sin beretning. I modsætning til tidligere år har bestyrelsen valgt at udarbejde både en beretning og en redegørelse. Baggrunden herfor er, at der har været udtrykt utilfredshed med manglende overblik over status på de opgaver og forslag, der er vedtaget på afdelingsmøderne.

Redegørelsen er opbygget med henblik på at give et klart overblik over, hvilke beslutninger der er truffet, samt den aktuelle status på de enkelte punkter. Der kan forekomme visse overlap mellem beretningen og redegørelsen, men disse er bevidst fastholdt for at sikre det bedst mulige overblik.

Det seneste afdelingsmøde blev afholdt i nye rammer – denne gang på Baltoppen – idet vi fortsat er afskåret fra at benytte salen på Skovvejens Skole Vest. Den efterfølgende konstituering af bestyrelsen muliggjorde en videreførelse af det gode samarbejde, som blev etableret efter en vanskelig opstart i forbindelse med det forrige valg. I den forløbne periode har bestyrelsen desuden opnået en velfungerende dialog og et konstruktivt samarbejde med driften. Dette er i fuld overensstemmelse med den linje, bestyrelsen har lagt for sit daglige arbejde i afdelingen – ikke mindst på baggrund af de fortsat betydelige udfordringer i vores afdeling.

Det er desuden væsentligt at fremhæve det boligsociale udvalg (BSU), som udmærker sig ved et betydeligt engagement. Hertil kommer, at vi har fået nye samarbejdspartnere i form af Ballerup Ejendomsselskabs boligsociale medarbejdere (BSV), Jesper og Gert, som beboerne i afdelingen vil komme til at opleve en del fremover.

Der er også sket ændringer i afdelingsbestyrelsens sammensætning. Martin Rasmussen har valgt at udtræde af bestyrelsen i forbindelse med dette afdelingsmøde, idet han fraflytter afdelingen. Martin vil blive savnet for sit gode humør, sit store engagement og sin positive tilgang til enhver opgave – uanset opgavens omfang.

Ballerup Ejendomsselskab har ligeledes måttet tage afsked med sin bestyrelsesformand som følge af John Olsens pludselige bortgang. Kenneth Solhof-Nielsen indtrådte herefter som fungerende formand og er efterfølgende blevet valgt som formand af selskabets repræsentantskab.

Igangværende opgaver

I denne periode har afdelingsbestyrelsen endelig modtaget en markvandingsrapport, som giver mulighed for opfølgning på de forhold, der blev påtalt under markvandringen.

Følgende punkter er indarbejdet i det kommende afdelingsbudget:

- Indkøb af bord-/bænkesæt til hele afdelingen.
- Etablering af legeplads i Broens Kvarter (tilbud er under udarbejdelse og tilpasses kvarterets ønsker).

Der er desuden afsat midler til øvrige opgaver, herunder renovering af petanquebanerne i Katten og Grævlingen. En mere detaljeret oversigt vil blive offentliggjort på afdelingens hjemmeside, så beboerne kan orientere sig om planlagte tiltag i de enkelte kvarterer.

- Renovering af springvandet i Hundens Kvarter.

Fra serviceleder Susanne Wildt kan følgende oplyses om igangværende projekter:

- Videoovervågning er sendt i udbud, og der afventes tilbud. Der vil samtidig være fokus på overholdelse af gældende lovgivning og regler i lejemålene. Et revideret regelsæt vil blive udarbejdet af administrationen.
- Opstrikning af parkeringsarealer: Der er indhentet tilbud, og projektet forventes igangsat medio 2026. Nærmere information vil blive givet, når projektet er endeligt tilpasset.
- Beskæring og fældning af træer rundt omkring i afdelingen er et prioriteret indsatsområde i 2026.
- Undersøgelsen af en eventuel overgang til privat entreprenør på det grønne område er udskudt, idet der opkræves gebyrer på i gennemsnit ca. 20.000 kr. for udarbejdelse af tilbudsmateriale på grund af afdelingens størrelse. En eventuel videreførelse af processen forudsætter vedtagelse på et kommende afdelingsmøde.

Hvad skal der ske i afdelingen?

Udskiftning af havehegn

Udskiftning af havehegn i hele afdelingen nærmer sig. Bestyrelsen er i gang med at samle de afsluttende tråde i projektet. Processen har været udfordrende, idet der skal tages hensyn til, at hegnen både skal være holdbart, økonomisk forsvarligt, harmonere med afdelingens eksisterende udtryk samt være let at vedligeholde. Bestyrelsen vurderer nu, at disse hensyn kan forenes.

På den tidligere boldbane ved Gårdens Kvarter vil der blive opstillet to typer prøvehegn: én type til Hundens, Katten og Kalven og én type til den øvrige del af Lundegården. I løbet af tredje kvartal vil bestyrelsen afholde informationsmøder, hvor projektet gennemgås, og der vil være mulighed for at stille spørgsmål.

Da der er tale om udskiftning af en bygningsdel (bygningsvedligehold), er der ikke krav om afstemning herom.

Planer for den kommende periode

Afdelingsbestyrelsen planlægger i den kommende periode at arbejde videre med følgende:

- Udarbejdelse af et nyt råderetskatalog vedrørende den udvendige råderet.
- Revision af installationsretten.
- Udskiftning af legepladserne i Grævlingen og Gården (de sidste legepladser, der mangler udskiftning).
- Renovering af Bondegården og Vestlængen. Projektet skal gennemføres som en selvstændig byggesag, da det ikke kan indgå i en samlet helhedsplan. Der arbejdes intensivt på at søge fondsmidler til dækning af byggeomkostningerne samt relevante puljer til beboersociale tiltag.
- Skærpelse af ordensreglerne. Der konstateres desværre en udvikling med faldende respekt for fælles regler, og bestyrelsen vil derfor arbejde for at tydeliggøre samt om nødvendigt skærpe disse regler.

Bestyrelsen vil desuden have øget fokus på kommunikationen mellem beboere og beboervalgte. Målet er at forbedre informationsniveauet gennem kvartalsbreve og løbende orientering. Driften vil også indgå aktivt i dette arbejde.

Der er en ny hjemmeside på vej. Ballerup Ejendomsselskab har besluttet at etablere nye hjemmesider for samtlige afdelinger, og Lundegården overgår til den nye platform, når denne er klar. Indtil da vil bestyrelsen bestræbe sig på at holde den nuværende hjemmeside opdateret og velfungerende.

Afdelingsbestyrelsen vil gennemgå den eksisterende udvalgsstruktur og indstille, at de nuværende udvalg nedlægges, samt at der fremover vedtages en forretningsorden for nedsættelse af og arbejde i udvalg, som skal understøtte afdelingsbestyrelsens arbejde. De nuværende udvalg er valgt på afdelingsmøderne og refererer alene hertil, hvilket i praksis vanskeliggør det daglige samarbejde.

I den forløbne periode er der tilført yderligere midler til BSU. Beslutningen er truffet på baggrund af det stigende antal beboeraktiviteter, som er igangsat.

Bestyrelsen fortsætter samarbejdet med Ballerup Kommune om de udfordringer, der knytter sig til institutionerne i Lundegården – særligt i Hestens Kvarter og ved Skovvejens Skole, som påvirker beboerne i Rævens Kvarter. I samarbejde med administrationen vil bestyrelsen henvende sig til relevante forvaltninger og politiske udvalg.

Endelig påbegyndes arbejdet med en helhedsplan for afdelingen. Denne skal baseres på granskningsrapporter fra Landsbyggefonden, Bygningsservice KAB, afdelingens egen tilstandsrapport, gældende lovkrav samt beboernes ønsker til forbedringer. Der er tale om en langvarig, men nødvendig proces for at sikre afdelingens fremtidige udvikling og bæredygtighed.

Valg til afdelingsbestyrelsen

Følgende medlemmer er på valg:

- Kenneth Solhof-Nielsen (2 år) – modtager genvalg
- Tine Landin (2 år) – modtager genvalg
- Dennis Hansen (2 år) – modtager genvalg
- Anne Correl (2 år) – modtager genvalg
- Vakant plads efter Martin Rasmussen (1 år)
- Nils Bøtner, suppleant (1 år) – modtager genvalg

Endvidere har følgende meddelt, at de ønsker at opstille:

- Jonathan Solhof-Nielsen – opstiller til bestyrelsen
- Mads Reimann – opstiller som suppleant

Redegørelse over vedtagne forslag og projekter fra afdelingsmøderne 2021 til 2025

Afdelingsbestyrelsen er opmærksom på, at der findes tidligere vedtagne opgaver, som endnu ikke er blevet effektueret. Der arbejdes derfor løbende med at rydde op i ældre beslutninger og samtidig sikre systematisk opfølgning på, om vedtagne initiativer faktisk bliver gennemført. Den nuværende afdelingsbestyrelse arbejder ud fra en anden forståelse af bestyrelsens ansvar og handlemuligheder end tidligere. Denne tilgang er afstemt med de rammer og den kompetence, en afdelingsbestyrelse reelt har efter gældende lovgivning.

Ramme og forudsætning

Afdelingsbestyrelsen kan ikke egenhændigt igangsætte projekter, selv om de er vedtaget på et afdelingsmøde. Bestyrelsens rolle er at følge op, koordinere og presse på for fremdrift i samarbejde med drift og administration. Bestyrelsen forsøger at bevare overblikket over vedtagne forslag og få dem sat i gang, men der har været væsentlige udfordringer med tidligere drift og ledelse, hvor sager er blevet glemt eller tabt undervejs. Nedenstående gennemgang er resultatet af bestyrelsens samlede opsamling på de foregående 5 års afdelingsmøder og har til formål at skabe et klart overblik over status på tidligere beslutninger.

2021

Beretning: beplantning ved boldbanen og skiltning ved genbrugsstation/boldbane

- **Spørgsmål:** Beplantning op ad stålhegnet ved boldbanen samt skilte ved genbrugsstation og boldbane.
- **Oplyst på mødet:** Beplantning ville blive sat i værk; skiltning ved genbrugsstation opsat; ordensregler opsat ved boldbanen.
- **Status/resultat (nyt):** Bestyrelsen erkender, at processen har taget alt for lang tid. Forsøgt opstartet flere gange med tidligere drift/ledelse uden udførelse. Arbejdet igangsat i 2025, og afdelingens anlægsgartner påbegynder arbejdet når vejret tillader det.

Forslag 9 – Gamle skilte fjernes

- **Vedtaget:** Gamle/ødelagte skilte udskiftes med nye/opdaterede (enstemmigt).

- **Status/resultat:** Proces igangsæt; løbende udskiftning af slidte/misvisende skilte. Arbejdet tager tid og er ikke omkostningsfrit.

Forslag 11 – Malingspligt af skure hvert 5. år

- **Status/resultat:** Kan ikke håndhæves i praksis, da driften ikke kan varetage tilsynet. Ved **decideret mislighold** vil driften dog forsøge at få forholdet påtalt.

Forslag 12 – Overgå til elektriske, støjsvage haveredskaber

- **Status/resultat:** Implementeret.

Forslag 13 – Lån til etablering af nyt køkken (kollektiv råderet)

- **Vedtaget:** Bestyrelsen fik mandat til at arbejde videre med administrator om løsning.
- **Status/resultat:** Behandlet på efterfølgende afdelingsmøde. Afdelingen har ikke økonomi til at igangsætte projektet nu.

Forslag 14 – Område til genbrug ved lossepladsen

- **Status/resultat:** Arbejdet er igangsat og bruges flittigt. Videre forløb aftales mellem beboergruppen (der driver projektet), afdelingsbestyrelsen og driften.

Forslag 15 – Reetablering af nedlagte legepladser (Lammets, Gedens, Harens kvarterer) i 2022

- **Status/resultat:** Er allerede udført.

Forslag 17 og 18 – Opsætning af ladestandere

- **Vedtaget:** Indgår i bestyrelsens arbejde om parkeringspladser.
- **Status/resultat:** Lovgivningen er ændret pr. 1/1 2026, og forslaget er derfor ikke relevant før der foreligger en større samlet plan for hele afdelingen. Til interesserede beboere henvises til LOV nr 1641 af 16/12/2025.

Forslag 22 – Støjhegn/støjvold ved Skovvej

- **Vedtaget:** Der arbejdes videre med støjvold (i dialog med kommunen).
- **Status/resultat:** Afklaret at området er kommunens ansvar og uden lokal beslutningskompetence. Ved trafikstøjgener henvises til direkte henvendelse til Ballerup Kommune.

Forslag 23B – Aflevering af forslag (Word-format / mail)

- **Vedtaget:** Forslag kan afleveres skriftligt eller pr. mail; særskilt mailadresse til forslag.

- **Status/resultat:** Allerede implementeret. Mailadresse fremgår af indkaldelser til afdelingsmøder.

Forslag 33 – Videoovervågning på parkeringspladser

- **Vedtaget:** Bestyrelsen arbejder videre og finder økonomigrundlag til senere afstemning.
- **Status/resultat:** Tidligere divergerende holdninger/oplysninger fra ledelse og KAB. Nu afklaret at det er lovligt at opsætte videoovervågning af fællesområder. Der arbejdes på at indhente tilbud. Bemærkning: Ved opsætning vil kun politiet kunne tilgå optagelser; beboere kan ikke få udleveret optagelser via ejendomskontoret.
- **Bemærkninger:** Denne tilladelse gælder alene overvågning opsat af Ballerup Ejendomsselskab. Det er fortsat ikke tilladt at opsætte privat overvågning af offentlige områder i afdelingen. Dette gælder også indgangspartier og stier der grænser op til de enkelte lejemål.

LBK nr 182 af 24/02/2023, Bekendtgørelse af lov om tv-overvågning:

§ 1. Private må ikke foretage tv-overvågning af gade, vej, plads eller lignende område, som benyttes til almindelig færdsel.

Stk. 2. Ved tv-overvågning forstås vedvarende eller regelmæssigt gentagen personovervågning ved hjælp af fjernbetjent eller automatisk virkende tv-kamera, fotografiapparat eller lignende apparat. Lovens regler om tv-overvågning finder tilsvarende anvendelse på opsætning af sådant apparat med henblik på overvågning.

2022

Ladestandere (fremlæggelse/debat/afstemning)

- **Behandling:** Renovationsudvalget fremlagde mulig løsning; bred enighed om at undersøge flere muligheder; forslaget faldt.
- **Status/resultat:** Henviser til afklaring under 2021: lovændring pr. 1/1 2026 gør området ikke aktuelt for nuværende.

Opmaling af p-båse på p-pladserne

- **Behandling:** Drøftelse af optimering (græsrabatter/hække/skråparkering), politigodkendelse ved skråparkering, krav om manøvreareal (7 meter), handicapbåse bredere og fuldt opstribede.

- **Vedtaget:** Arbejdes videre med at indhente tilbud; udgifter indgår i lån på **5 mio. kr.** (som også dækker container-udgifter).
- **Status/resultat:** Tilbud er indhentet; projektet forventes **igangsat i år**, og der kommer nærmere information, når opstart nærmer sig.

Forslag 2 – Digitale værktøjer til kommende afdelingsmøder

- **Vedtaget:** Modificeret forslag pålægger afdelingsbestyrelsen at arbejde videre med en digital løsning som supplement til fysisk fremmøde.
- **Status/resultat:** Søren Holm kommer med en uddybende besvarelse til spørgsmålet.
Bemærkning: Se mere under “Bilag A”.

Forslag 4 – Videoovervågning af containerplads

- **Behandling:** Forslaget faldt, da forslagsstiller ikke var til stede; bestyrelsen ser på muligheder i sammenhæng med undersøgelse af videoovervågning af p-pladser (fra 28. oktober 2021) inkl. lovgivning/teknik/økonomi.
- **Status/resultat:** Tilbud indhentes sammen med tilbud på overvågning af øvrige områder.

Budget/regnskab: offentliggørelse af stort budget på hjemmeside

- **Bemærkning:** Forslag om at lægge det store budget på Lundegårdens hjemmeside.
- **Status/resultat:** Muligheden indtænkes i kommende hjemmesidedesign.

Husorden: fartbegrænsningsskilte max. 30 fjernet flere steder

- **Bemærkning:** Beboer undrer sig over fjernelse af 30 km/t-skilte.
- **Status/resultat:** Indgår i gennemgang af skilte – koblet til den løbende skilteopdatering (jf. arbejdet med udskiftning af slidte/misvisende skilte).

2023

Punkt 5e – Nedtage asbesthegn og opsætte støjhegn

- **Vedtaget:** Bestyrelsen starter undersøgelse og udarbejder budgetforslag til næste afdelingsmøde.
- **Status/resultat:** Hegnene er undersøgt; de **indeholder ikke asbest**. Dette er allerede delt med afdelingen på et tidligere afdelingsmøde.

2024

Beretning: bekymring om fjernelse af beplantning og manglende dialog/kommunikation

- **Drøftelse:** Bekymring for omfang af fældning/fjernelse; ikke alle beboere er kontaktet; appel om kommunikation inden udførelse.
- **Status/resultat:** Kommunikation søges styrket i samarbejde med driften via infoskabe i kvarterer og via hjemmesiden. Nye infoskabe opsættes snarest, da de nuværende ikke er i brugbar stand.

Plantning af hæk ved fodhegn ved multibanen (vedtaget i 2019)

- **Status/resultat:** Endnu ikke iværksat; samme status som ovenfor om forbedret kommunikation og igangsættelse (samt generelle udfordringer med tidligere drift/ledelse).

Trappe ved Træets Kvarter (ved affaldsstationen) – rampe i stedet

- **Oplyst:** Ingen ny trappe; plan var rampe, men den var ikke budgetteret i tidligere projekt.
- **Status/resultat:** Økonomien gør rampen urentabel ift. behovet; projektet udføres derfor ikke.

Forslag 4 – Markering af “cykling forbudt” på stierne (Gedens Kvarter 21)

- **Vedtaget: Som stillet.**
- **Status/resultat:** Udføres sammen med det øvrige skiltearbejde og den løbende udskiftning/gennemgang af skilte. Der arbejdes desuden på at få Ballerup Kommune til at sikre korrekt skiltning på Lundegårdsstien.

Forslag 5 – Genbrug af genbrug (Voldens Kvarter 6)

- **Vedtaget:** Forslaget fremlagt af anden beboer; vedtaget.
- **Status/resultat:** Udført (se i øvrigt længere oppe vedrørende at genbrugsområdet er igangsat og anvendes aktivt).

Forslag 6 – Rampe i Voldens kvarter

- **Vedtaget**
- **Status/resultat:** Udført.

Forslag 7 – SMS-ordning

- **Vedtaget:** Undersøges og arbejdes videre med (ingen økonomi oplyst på forslaget).

- **Status/resultat:** Udført og anvendes i stigende omfang til generel info via SMS og e-mail. Beboere opfordres til tilmelding via "Mit KAB".

Forslag 8 – Udlicitering af det grønne arbejde

- **Vedtaget:** Undersøges og arbejdes videre med.
- **Status/resultat:** Drøftet med driften. Generelt grønt arbejde udliciteres **ikke**; enkelte opgaver er allerede udliciteret. Der arbejdes fortsat på at optimere driften af de meget store grønne områder.

Forslag 9 – Solcelleanlæg

- **Behandling:** Der blev først stemt om, hvorvidt to ikke-beboere måtte deltage under punktet (For 119 / Imod 92 / Blank 11). Forslaget blev debatteret; ændringsforslag vedtaget; bestyrelsen kommer med oplæg til beslutning på efterfølgende afdelingsmøde; udvalg nedsat.
- **Status/resultat:** Mere info følger. KSN.
Bemærkning: Se mere under "Bilag B".

Forslag 10 – Klimaskærm

- **Behandling:** Der kunne ikke stemmes pga. manglende økonomi; administration og bestyrelse undersøger problemet og øvrige alvorlige forhold.
- **Status/resultat:** Forslagsstiller indtrådte efter mødet i afdelingsbestyrelsen, og bestyrelsen igangsatte en større gennemgang af afdelingen, hvor klimaskærmene indgår. Efterfølgende organisatorisk ændring betyder, at området i dag er under **Bygningsservice hos KAB** og kan ikke længere igangsættes lokalt via driften. Bestyrelsen fastholder tilsyn, men kan ikke selv sætte denne type arbejder i gang.

Eventuelt: manglende udførelse af videoovervågning og driftsmangler

- **Videoovervågning:** Spørgsmål om tidligere beslutning; bestyrelse/administration undersøger.
Status/resultat: Henvises til status under videoovervågning (arbejdet med tilbud og afklaring af lovlighed).
- **Driftsmangler (vinduer m.v.):** Opgaver løses i samarbejde med administrationen.
Status/resultat: Forventes løst hvis der er rettet henvendelse; ellers skal beboere kontakte servicecenter igen.

2025

Budget: professionel gartner (forslag "røget mellem to stole")

- **Oplyst:** Organisationsbestyrelsen beklagede og ville følge op.
- **Status/resultat:** Opfølgning blev igangsat (se besvarelse under *Udlisitering af det grønne arbejde*).

8.1 Etablering af lys på sti fra Træets Kvarter til Volden Kvarter

- **Behandling:** Allerede i budget; ikke til afstemning.
- **Status/resultat:** Budgetlagt opgave (afventer udførelse via budgetprocessen).

8.2 Ændring af råderet/individuel modernisering ifm. opsætning af solcelle

- **Behandling:** Afvist, da ikke tilstrækkeligt belyst jf. bestyrelsens kommentarer.
- **Status/resultat:** Se mere under *Forslag 9 – Solcelleanlæg*

8.3 Kontormedarbejder tilbage på lokalt ejendomskontor

- **Vedtaget:** 32 for / 30 imod, men med tydeliggørelse af at Organisationsbestyrelsen har beslutningskompetencen.
- **Status/resultat:** Organisationsbestyrelsen har meldt ud, at det ikke kommer til at ske.

8.4 Fremme af biodiversitet i Lundegården

- **Status/resultat:** Af hensyn til økonomi og eksisterende udfordringer med grønne områder vurderer bestyrelsen det uhensigtsmæssigt at lave yderligere ændringer pt.

8.6 Udskiftning og reparation af bænke og bord/bænkesæt

- **Behandling:** Opgaven ligger i godkendt budget; ikke til afstemning.
- **Status/resultat:** Indkøbes i kommende regnskabsår.

Eventuelt: ændring af åbningstider på genbrugsplads

- **Oplyst:** Åbningstider kan kun ændres via forslag vedtaget på afdelingsmøde.
- **Status/resultat:** Bestyrelsen stiller ikke forslag om længere åbningstider pt. pga. fortsatte problemer med ureguleret brug, erhvervsaffald og udefrakommende – og bekymring for at øget åbningstid forstærker adfærden.
- **Præcisering:** Affaldsområderne er kun for beboere og kun til privat affald; ikke erhvervsaffald, og udefrakommende har ikke ret til at bruge områderne. Afdelingens

egne håndværkere kan i særlige tilfælde bruge faciliteter efter aftale med driften, men det gives sjældent. Denne mulighed gælder ikke for beboere.

Bilag A – Forslag 2 (2022): Digitale værktøjer til kommende afdelingsmøder

- På baggrund af drøftelse af det foreliggende forslag om at benytte digitale værktøjer i forbindelse med afholdelse af kommende afdelingsmøder besluttede en overvejende del af forsamlingen at vedtage et modificeret forslag, der pålægger afdelingsbestyrelsen at arbejde videre med at finde en digital løsning, der i nær fremtid vil kunne benyttes som supplement til det fysiske fremmøde ved afdelingsmøderne.
- **Bemærkning:** Søren Holm kommer med en uddybende besvarelse til spørgsmålet.

Bilag B – Forslag 9 (2024): Solcelleanlæg

- Forslag 9
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. 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.
OBS!: Ændringsforslag vedtaget, afdelingsbestyrelsen kommer med et oplæg til beslutning på et efterfølgende afdelingsmøde.
- **Bemærkning:** Søren Holm / KSN / OB kommer med en uddybende besvarelse til spørgsmålet.

Arbejde i containergården – bedre sortering

Der er sket store fremskridt i brugen af afdelingens containergård. Affald bliver i dag sorteret mere korrekt og i langt større omfang end tidligere. Det vil både driften og afdelingsbestyrelsen gerne anerkende, fordi korrekt sortering sparer tid og ressourcer, som i stedet kan bruges på andre nødvendige opgaver i afdelingen.

Der er dog stadig problemer med, at nogle erhvervsdrivende afleverer affald, som ikke kan betragtes som privat husholdningsaffald. Det gælder for eksempel sanitetsgenstande, byggematerialer, dæk, jord og fliser. Denne type affald hører ikke hjemme i afdelingens

containergård. Det er vigtigt at huske, at det er afdelingens fællesmidler, der betaler for oprydning og vedligeholdelse af området. Når der bruges ekstra tid på at rydde op efter forkert affald, er det i sidste ende alle beboere, der er med til at betale.

Legepladser

Arbejdet med at sikre tidssvarende legepladser, fordelt rundt i hele afdelingen, fortsætter. Der bliver igangsat arbejde med at etablere en mindre legeplads i Broens Kvarter, som i dag ikke har en legeplads. Samtidig bliver legepladserne i Gårdens og Grævlingens Kvarter gennemgået med henblik på istandsættelse, og resterne af den gamle legeplads i Harens Kvarter bliver fjernet.

Grønne områder og store træer

Afdelingen rummer store grønne arealer, som gennem årene er blevet vedligeholdt i forskellig grad. Mange steder er der behov for en grundig overhaling. Det betyder blandt andet, at buske nogle steder er blevet skåret helt ned, så de kan formes på ny og vokse sig tætte og sunde igen. Det kan se voldsomt ud, når det sker, men i områder hvor vedligeholdelsen har været forsømt i længere tid, er det den eneste realistiske løsning. Flere af de områder, der allerede er blevet beskåret kraftigt, er kommet pænt igen, og det viser, at arbejdet har den ønskede effekt. Arbejdet er dog langt fra afsluttet, og beboerne vil også fremover kunne opleve, at grønne områder bliver skåret kraftigt tilbage.

Nogle steder skyldes tilbageskæringen dog ikke kun manglende vedligeholdelse. Der findes områder, hvor tæt bevoksning og placering har skabt såkaldte "mørke huller", som kan føles utrygge og i enkelte tilfælde har været brugt til ulovlige aktiviteter. I den forbindelse har der været løbende dialog med både SSP og Københavns Vestegns Politi om, hvordan områderne kan ændres. Det betyder, at visse steder fremover vil blive beskåret oftere, selv om de ikke umiddelbart fremstår forsømt. Formålet er at øge trygheden og imødekomme de henvendelser, der har været fra beboere om utrygge forhold.

Der findes også mange gamle og meget store træer i afdelingen. Træer holder ikke evigt, og uden løbende pleje kan de nå en størrelse, hvor fældning bliver nødvendig af hensyn til sikkerhed og vedligeholdelse. Afdelingsbestyrelsen har en løbende dialog med driften om dette arbejde. Pleje og fældning af store træer er omkostningstungt og kræver ofte eksterne specialister, fordi arbejdet indebærer en vis risiko. Da afdelingens økonomi ikke gør det muligt at løse alle opgaver på én gang, vil arbejdet med de store træer foregå gradvist over tid.

Cykler på gangstier og ved butikstorvet

Det har gennem længere tid været et stigende problem, at gangstierne i området bliver brugt til cykling og i enkelte tilfælde også til knallertkørsel. Det er ikke tilladt. Ud over at det skaber farlige situationer for gående, er det en overtrædelse af afdelingens husorden og kan i sidste ende få lejeretlige konsekvenser. Samtidig er det også ulovligt.

Afdelingsbestyrelsen arbejder på at igangsætte en indsats i samarbejde med politiet. Det betyder, at der fremover kan være øget risiko for bøder ved ulovlig kørsel. Der arbejdes også på at gøre det sværere fysisk at bruge gangstierne til cykling. Ved butikstorvet er der allerede gennemført tiltag, efter at butiksejere har oplevet, at kunder er blevet kørt ned, når de forlader butikkerne. Fremover vil der blive indført flere tiltag, særligt omkring multibanen og butikstorvet, hvor der har været flere farlige situationer.

I den forbindelse opfordres beboerne til at tage venligt imod påmindelser fra naboer om reglerne. Der har desværre været episoder, hvor henvendelser er blevet mødt uhensigtsmæssigt. En fælles indsats og en respektfuld tone er nødvendig for at skabe trygge fællesarealer.

Råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement, husorden m.v.

Selvom afdelingens nuværende kataloger og reglementer ikke er særligt gamle, har afdelingsbestyrelsen måttet erkende, at de er svære at overskue og bruge i praksis. Både opbygning og indhold gør dem vanskelige at navigere i. Derfor er der i samarbejde med Ballerup Ejendomsselskab, servicecentret og KAB sat et arbejde i gang med at opdatere dem.

I dag er en række forhold reguleret på en måde, som enten står i det forkerte dokument eller er formuleret så teknisk, at selv fagpersoner kan have svært ved at forstå det. Mange af formuleringerne er opstået som forsøg på at løse konkrete problemer, men resultatet er blevet et regelsæt, som er tungt og svært tilgængeligt. Arbejdet med at forenkle og samle reglerne er derfor allerede i gang, men det er en omfattende og tidskrævende proces.

Afdelingsbestyrelsen og medarbejdere fra servicecentret har deltaget i et seminar om råderet afholdt af BL og vil fremover få yderligere juridisk støtte fra KAB.

Flere beboere efterspørger især en revision af det udvendige råderetskatalog, blandt andet fordi de ønsker at opsætte ekstra skure ved indgangen eller overdækkede pergolaer i haverne. Det er forståeligt, men arbejdet kræver grundige juridiske afklaringer og formuleringer, som både overholder lovgivningen og gør det muligt for driften at føre tilsyn. Derudover er der udfordringer i forhold til byggetilladelser, som også skal afklares.

Hvis arbejdet forløber som planlagt, er målet at kunne indkalde til et møde om råderetsregler i løbet af 2026. Tidsplanen afhænger dog af juridiske afklaringer og eksterne forhold, som afdelingen ikke selv har fuld kontrol over.

Afdeling 47030 Lundegården

Årets resultat

Underskud overført til resultatkonto 1.676.131,84

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der har været flere udgifter til løn til driftspersonale og til ejendomskontor. Derudover har afdelingen udbetalt deres kapital depot i år 2023/2024, og kan derfor ikke indtægsføre dette i år 2024/2025.

Revisionspåtegningen indeholder ikke forbehold eller supplerende oplysninger.

Opdeling af udgifter og indtægter i beboerregnskab og budget

I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen. I regnskabet og budgettet har vi valgt at opdele de enkelte udgiftsposter i tre grupper:

- ★ Indflydelse (hvordan service- og vedligeholdelsesniveauet skal være i afdelingen)
- ▲ Nogen indflydelse (kan fremover nedsættes, hvis der vises besparelser)
- Ingen indflydelse (udgifterne er givet på forhånd af långivere, kommuner med flere)



Vil du have et specificeret årsregnskab med noter, kan du hente det på mit KAB (se vejledning efter bemærkninger til regnskab). Ellers kan du henvende dig på ejendomskontoret og få det udleveret på papir.

En del af KAB-Fællesskabet

Beboerregnskab for perioden 01.07.2024 - 30.06.2025	Regnskab 2024/2025	Budget 2024/2025	Afvigelse 2024/2025
Oprindelig lån i ejendom	40.017.775	40.730.000	-712.225
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	19.024.790	19.925.000	-900.210
■ Ejendomsskatter	9.979.719	10.233.000	-253.281
▲ Renovation	2.450.323	2.973.000	-522.677
▲ Forsikringer	1.306.024	1.285.000	21.024
▲ Vand, fælles el mv.	858.827	1.010.000	-151.173
▲ Administrationsbidrag og arbejdskapital	4.429.897	4.424.000	5.897
Variable udgifter	8.090.802	6.450.000	1.640.802
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	6.203.573	5.157.000	1.046.573
★ Ejendomskontor	1.284.521	496.000	788.521
★ Almindelig vedligeholdelse	0	51.000	-51.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	13.823.100	13.986.000	-162.900
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-13.823.100	-13.986.000	162.900
★ Udgifter til beboerlokale	188.714	225.000	-36.286
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	209.082	293.000	-83.918
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontigent og juridisk assistance	204.912	228.000	-23.088
Henlæggelser	15.145.000	15.145.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	14.445.000	14.445.000	0
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	600.000	600.000	0
▲ Tab ved fraflytninger	100.000	100.000	0
Ekstraordinære udgifter	6.587.437	5.888.000	699.437
▲ Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	5.491.806	5.883.000	-391.194
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	9.696	5.000	4.696
■ Renteudgifter	869.273	0	869.273
▲ Korrektioner vedr. tidligere år	216.661	0	216.661
Udgifter i alt	88.865.804	88.138.000	727.804
Boligafgifter og leje	79.861.115	79.856.000	5.115
★ Leje for boliger og erhverv	79.861.115	79.856.000	5.115
Andre ordinære indtægter	4.155.117	3.062.000	1.093.117
■ Renteindtægter	2.041.798	1.106.000	935.798
■ Tilskud fra boligorganisationen	161.967	0	161.967
▲ Indtægter til beboerlokale	84.250	91.000	-6.750
▲ Indtægter fra fællesfaciliteter	83.102	81.000	2.102
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	1.784.000	1.784.000	0
Ekstraordinære indtægter	3.173.440	5.220.000	-2.046.560
■ Tilskud fra Landsbyggefonden og dispositionsfond	3.146.004	5.220.000	-2.073.996
▲ Korrektioner vedr. tidligere år	27.436	0	27.436
Indtægter i alt	87.189.672	88.138.000	-948.328
Årets underskud	1.676.132		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Balance pr. 30. juni 2025

Aktiver		Passiver	
Anlægsaktiver	1.409.751.976	Henlæggelser	26.833.617
Omsætningsaktiver	41.375.785	Opsamlet resultat	6.129.076
		Langfristet gæld	1.404.893.090
		Kortfristet gæld	13.271.978
I alt	1.451.127.761	I alt	1.451.127.761

Bemærkninger til beboerregnskab 2024/2025

Opriindelig lån i ejendom

Reguleringsprocenten på beboernes andel af udgifter til lån blev i 2024 lavere end forventet i budgettet.

Offentlige og andre faste udgifter

I regnskabet for 2024/2025 afsættes den maksimale efterregulering af ejendomsskat for år 2025. Beregningen tager udgangspunkt i tidligere betalte grundværdi og forskellen til grundskatteloftværdien. Udgiften til renovation blev lavere end forventet, som skyldes lavere grundgebyr på tømninger.

Variable udgifter

Der har været en ændring i medarbejdersammensætningen, hvilket har medført en stigning på løn til driftspersonale. Samtidig har der været flere udgifter til ejendomskontor, da der har været flere udgifter til drift af fælles servicecenteret og ombygning, som er en del af samdriften i Ballerup Ejendomselskab. Dette finansieres delvist af tilskud fra selskabet jf. Andre ordinære indtægter. Der har ikke været pludselige opståede skader i løbet af året, og derfor er der ikke noget forbrug på almindelig vedligeholdelse samt færre udgifter til beboermøder og afdelingens rådighedsbeløb.

Ekstraordinære udgifter

Udgifter på lån til forbedringsarbejder blev lavere, da der ikke er optaget lån på arbejdet vedrørende Ny Affaldsløsning i Lundegården. Dette forventes blive hjemtaget i år 2025/2026. Renteudgifterne er kursreguleringen, som ved ændring af regnskabspraksis, fremover vil blive bogført i balancen på henlæggelser. Dette vil blive vist som både en indtægt og en udgift i regnskabet, og vil derfor ikke påvirke årets resultat. Korrektioner vedrørende tidligere år vedrører primært en regulering af renovation fra år 2023, kompetencefond fra år 2022/2023 og 2023/2024 og korrektioner fra samdriften år 2023/2024.

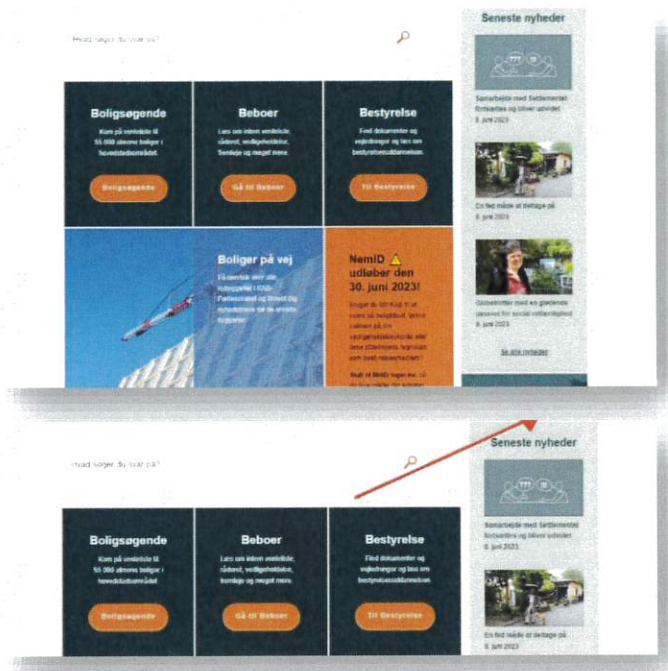
Andre ordinære indtægter

Der var budgetteret med en forrentning af afdelingens mellemregning på 3,60% i 2024. Afdelingen har fået færre renteindtægter, da afkastet i 2024/2025 blev på 2,62%. Derudover er der ændret regnskabspraksis, så fremover vil kursreguleringen blive bogført i balancen på henlæggelser. Dette vil blive vist som både en indtægt og en udgift i regnskabet, og vil derfor ikke påvirke årets resultat. Afdelingen har fået tilskud fra selskabet, til at dække nogle af omkostningerne til ombygning af servicecenteret i Ellebo.

Ekstraordinære indtægter

Afdelingen har ikke længere et kapital depot som de tilføje midler fra, da det blev udbetalt i regnskabsåret 2023/2024.

Find selv mere information



KAB's hjemmeside

På KAB's hjemmeside www.kab-bolig.dk finder du information om KAB, vores boligorganisationer og hjælp til både bestyrelser, beboere og boligsøgende. Du finder også nyheder fra KAB og om den almene sektor, ligesom du kan læse mere om beboer-app'en.

Log ind på Mit KAB

Via www.kab-bolig.dk kan du logge på selvbetjeningsportalen Mit KAB.

Her finder du information om din bolig, dit forbrug, dokumenter fra din afdeling og meget mere.

Det er også her, du kan skrive dig op som boligsøgende og vælge, hvilke boliger, du ønsker at være skrevet op til.



Tilknyt dit MitID

Når du logger på Mit KAB første gang bliver du bedt om at tilknytte dit MitID.

Det gør du for din egen sikkerheds skyld, så vi er sikre på, kun du får adgang til information om din bolig.



Mig og Min Bolig-app

Med Mig og Min Bolig-app'en kan du melde opgaver direkte til dit ejendoms kontor digitalt på alle tider af døgnet. Det giver også ejendoms kontoret mulighed for at informere dig, hvis der fx bliver lukket for vandet i din afdeling.



Se din afdelings eller boligorganisationens hjemmeside

Har din afdeling eller boligorganisation en hjemmeside, finder du dem herunder.

Lundegården hjemmeside

Adresse: <https://mit-lu.dk/>

Ballerup Ejendomselskab hjemmeside

Adresse: <http://ballerup-ejendomsselskab.dk/>

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2026/2027

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2026/2027.

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. juli 2026 stiger med kr. 3.937.000, hvilket svarer til 4,76 %.



Stigningen skyldes, lønudgifter til driftspersonale er højere, hævet henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser samt mindre afvikling af tidligere års overskud.

Lejeændring pr. 1. juli 2026

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	4,94	3.886.142,00	1.338,44
Ungdomsboliger	7,69	51.000,00	1.103,01

Eksempel på månedlig leje for år 2026.

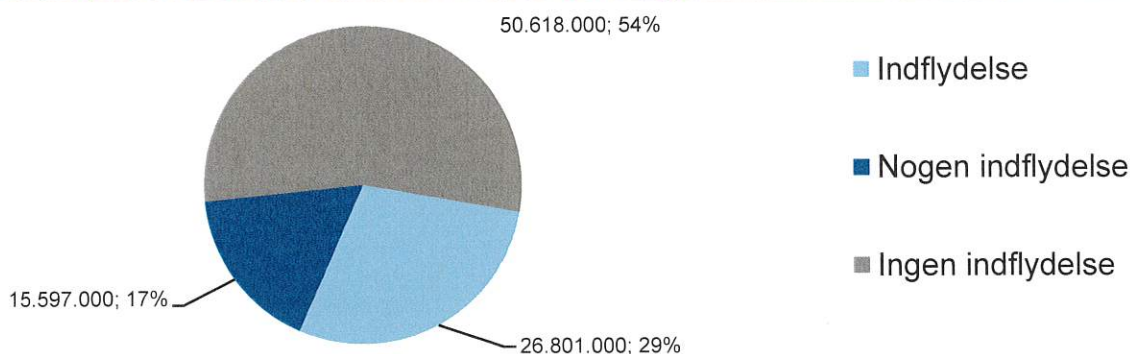
	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
3-rums Familiebolig	84,4 m ²	8.560 kr.	423 kr.	8.983 kr.
4-rums Familiebolig	93 m ²	9.889 kr.	489 kr.	10.378 kr.
2-rums Familiebolig	49 m ²	5.445 kr.	269 kr.	5.714 kr.

Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen. I regnskabet og budgettet har vi valgt at opdele de enkelte udgiftsposter i tre grupper:

- ★ Indflydelse (hvordan service- og vedligeholdelsesniveauet skal være i afdelingen)
- ▲ Nogen indflydelse (kan fremover nedsættes, hvis der vises besparelser)
- Ingen indflydelse (udgifterne er givet på forhånd af långivere, kommuner med flere)

Diagrammet viser, hvor stor indflydelse du har på din husleje I alt 93.016.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.07.2026 - 30.06.2027	Budget 2026/2027	Budget 2025/2026	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	40.815.000	40.840.000	-25.000
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	18.278.000	19.444.000	-1.166.000
■ Ejendomsskatter	9.803.000	10.696.000	-893.000
▲ Renovation	2.503.000	2.458.000	45.000
▲ Forsikringer	903.000	1.311.000	-408.000
▲ Vand, fælles el m.v.	865.000	911.000	-46.000
▲ Administrationsbidrag	4.204.000	4.068.000	136.000
Variable udgifter	9.321.000	7.499.000	1.822.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	7.439.000	6.094.000	1.345.000
★ Ejendoms kontor	913.000	561.000	352.000
★ Almindelig vedligeholdelse	51.000	51.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	36.522.000	15.301.000	21.221.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-36.522.000	-15.301.000	-21.221.000
★ Udgifter til beboerlokale	194.000	201.000	-7.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	496.000	354.000	142.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	228.000	238.000	-10.000
Henlæggelser	18.708.000	15.900.000	2.808.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	17.708.000	15.200.000	2.508.000
▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	800.000	600.000	200.000
▲ Tab ved fraflytninger	200.000	100.000	100.000
Ekstraordinære udgifter	5.894.000	5.847.000	47.000
▲ Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	5.884.000	5.838.000	46.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	10.000	9.000	1.000
Udgifter i alt	93.016.000	89.530.000	3.486.000
Boligafgifter og leje	83.138.000	83.135.000	3.000
★ Leje for boliger og erhverv	83.138.000	83.135.000	3.000
Andre ordinære indtægter	2.608.000	2.927.000	-319.000
■ Renteindtægter	957.000	748.000	209.000
■ Tilskud fra boligorganisationen	104.000	0	104.000
▲ Indtægter til beboerlokale	85.000	104.000	-19.000
▲ Indtægter fra fællesfaciliteter	83.000	82.000	1.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	1.379.000	1.993.000	-614.000
Ekstraordinære indtægter	3.468.000	3.468.000	0
■ Tilskud fra Landsbyggefonden og dispositionsfond	3.468.000	3.468.000	0
Indtægter i alt	89.214.000	89.530.000	-316.000
Nødvendig merindtægt	3.802.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2026/2027

Oprindelig lån i ejendom

Beboernes andel af betaling på lån følger den almindelige prisudvikling (inflation) beregnet af Staten. Derfor vil denne post stige hvert år.

Offentlige og andre faste udgifter

Ejendomsskatterne forventes at blive lavere, da de nye skattebilletter for 2025 er lavere end forventet. Herudover stiger udgiften til renovation, da Ballerup Kommune har hævet taksen på deres tømningsgebyr på nedgravet molokker. Dog er grundgebyret sat ned. Forsikringerne i KAB-fællesskabet har været i udbud, hvilket giver en fælles besparelse. Udgiften til fælles el er faldende, grundet den nuværende prisudvikling. Der er indregnet en stigning på administrationsbidraget til KAB på 3% i 2026/27 samt en stigning i grundbidraget til boligorganisationen.

Variable udgifter

Stigningen i lønudgifter i afdelingen skyldes tilpasning af bemanningen, opnormering i servicecentret, ansættelse af to sociale viceværter, nødvendige uddannelsesforløb samt ombygning og arbejdsmiljøforbedringer. Tiltagene er nødvendige for at sikre et stabilt serviceniveau og en lovlig drift. Samtidig stiger udgiften til ejendomskontor. Udgiften til de sociale viceværter bliver budgetteret under beboerdemokratiske arbejder.

Henlæggelser

Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede vedligeholdelsesarbejder. Henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede istandsættelsesudgifter. Henlæggelserne til tab ved fraflytninger er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække eventuelle fremtidige udgifter til tab.

Ekstraordinære udgifter

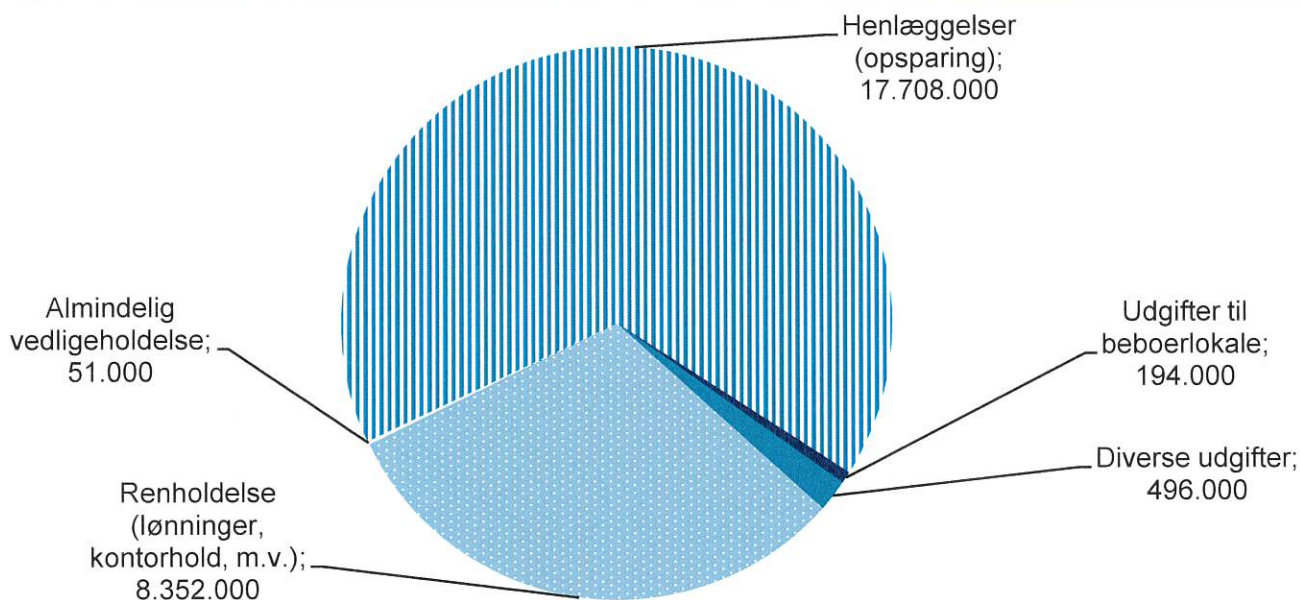
Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder stiger, som primært skyldes højere afdrag og ydelsesstøtte.

Andre ordinære indtægter

Der budgetteres med højere renteindtægter af mellemregningen med boligorganisationen, samtidig får afdelingen tilskud til de sociale viceværter under tilskud fra boligorganisationen. Afvikling af opsamlet resultat falder, da afdelingen fik et underskud i 2024. Det betyder at afdelingen skal afvikle på et mindre opsamlet overskud. Derudover forventes der en mindre indtægt for udlejning af beboerlokale.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 26.801.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2026/2027

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:	(1.000 kr.)
Hegn - udsiftning	20.000
Hegn Egen finansiering	4.000
Varmecentral - Tårnet 32 - genopretning	1.000
Vinduer - smøring og justering	848
Slid og ælde ved fraflytninger.	800
Ventilation - filtre - udskiftning	785
Udskiftning varmeanlæg	540
Fjernvarmeunits - alle boliger - utætte rør, samlinger - vedligehold utætte rør, samlinger etc.	500
Varmecentral under erhverv	500
Blandingsbatterier, Vedligeholdelse/udskiftning af	500
Udvalgte opgaver i alt	29.473

Henlæggelsesplan for 2026/2027-2035/2036

Henlæggelser er opsparing til fremtidige fornyelser og renoveringer. Henlæggelser er lovpligtige for alle boligafdelinger. Herunder ses, hvordan forbruget til vedligeholdelse udvikler sig og hvor meget, der skal henlægges:

Budget år	Saldo primo	Udgifter for året	Saldo før henlæggelser	Årets henlæggelser	Anden finansiering	Saldo ultimo
	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)
2026/2027	22.147	36.522	-14.375	17.708	20.000	23.333
2027/2028	23.333	18.494	4.839	20.216	0	25.055
2028/2029	25.055	23.661	1.394	22.724	0	24.118
2029/2030	24.118	52.263	-28.145	25.232	39.625	36.712
2030/2031	36.712	10.861	25.851	27.740	0	53.591
2031/2032	53.591	10.593	42.998	30.248	0	73.246
2032/2033	73.246	47.506	25.740	32.756	0	58.496
2033/2034	58.496	10.877	47.619	32.756	0	80.375
2034/2035	80.375	26.036	54.339	32.756	0	87.095
2035/2036	87.095	19.688	67.407	32.756	0	100.163

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	42	-13
I alt pr. måned	42	-13

Årsberetning BSU 2025 -26

Efter afdelingens årsmøde 2025 fik BSU et medlem mere. Året har været travlt og vi keder os ikke. Vi arbejder fortsat ihærdigt og lægger mange kræfter ind på at samle Lundegårdens beboere i fællesskabet og lave spændende oplevelser og arrangementer der gerne skulle ramme så bredt som muligt.

Vi har fastholdt flere aktiviteter fra sidste år- fastelavn, turen til Bonbonland, loppemarked, Sildebord samt onsdags café som for alvor har fundet plads i manges plan for den 1. onsdag i måneden. Det så skønt at opleve at I støtter op om det vi laver. Vi blev da for alvor døbt da vi sluttede året med julemad café hvor vi oplevede 75 troppede op til flæskesteg. TUSIND TAK for jeres opbakning, den fine sang og talen.

I samarbejde med afdelingsbestyrelsen fik vi opsat et Juletræ på pladsen i år med pynt og bedre lys. Fantastisk tilslutning til tænding, gløgg og æbleskiver. Vi ses i 2026 også 1. søndag i advent.

Sct. Hans bål til sommer og selv om det ikke er muligt eller tilladt af tænde bål så lover vi at der vil være popcorn og mulighed for fælles hygge på plæne ved butikstorvet til midsommer.

Det beboer sociale udvalg har bestået af 6 medlemmer – vi vil gerne være flere - det vil være perfekt om vi kunne få valgt 1 suppleant.

Frivillige -ja TAK - dig som gerne vil arrangere en aktivitet. Skulle der være et særligt arrangement du brænder for at deltage og få sat i gang, så meld dig gerne du behøver ikke at skulle blive eller være medlem, vi vil gerne have frivillige som kan hjælpe til med hvad de nu brænder for.

Vi består af følgende medlemmer 2025/26:

Camilla Buur	bestyrelsesmedlem fungerende formand
Helle Solhof-Nielsen	bestyrelsesmedlem fungerende kasserer
Yvonne Johansen	bestyrelsesmedlem
Jonathan Nielsen	bestyrelsesmedlem
Ninni Rasmussen	bestyrelsesmedlem
Mads Reimann	suppleant

Følgende medlemmer er på valg i år 2026/28.

Camilla Buur	genopstiller 2 år
Helle Nielsen	genopstiller 2 år
Mads Reimann	stiller som bestyrelsesmedlem – for 1-årig periode
Vakant	suppleant 1 år

Hvem er vi lige nu

Jeg hedder **Jonathan**

Jeg er 26 år gammel og bor i Træets kvarter. Jeg er opvokset i Lundegården og er i med i BSU for at gøre noget for fællesskabet i Lundegården.



;;;;;

Jeg er **Ninni** (officielt Maria) fra Pindsvinets kvarter. Jeg har boet her i Lundegården omtrent fem år.

Vi er flere hundrede naboer spredt over et stort område og de fleste kender nok naboerne i ens eget kvarter. Fælles aktiviteter bringer hele Lundegården tættere sammen.



;;;;;

Jeg hedder **Helle**, 60 år gammel – har boet i Lundegården, Grævlingen i 26 år. Jeg synes det skønt at deltage i aktiviteter som bedre sammenholdet og fællesskabet. Jeg håber at BSU kan finde nyt ståsted og visionen for mig at Gården og lokalerne bliver et aktiv for alle beboere i Lundegården.



;;;;;

Jeg hedder **Yvonne** er 59 år

Har boet i Lundegården i 16 år- Jeg er med i BSU fordi jeg ønsker at samle Lundegårdens beboer til en masse aktiviteter, skabe glæde og fællesskab.



;;;;;

Mit navn er **Camilla** Buur, og jeg har boet i Lundegården (Hestens Kvarter) i de sidste 16 år. Jeg bor sammen med mine to store børn på 16 og 20 år, og vi har også vores lille hund Bella på 6 år.

Jeg holder meget af at bo i Lundegården. Jeg synes det er vigtigt at engagere sig i fællesskaber. Og jeg er bare et stort foreningsmenneske. Derfor er jeg også en del af BSU, hvor jeg sammen med resten af udvalget er med til at arrangere hyggelige aktiviteter og arrangementer for alle beboere i Lundegården.



;;;;;

Jeg hedder **Mads** Reimann 38 år.

bor i træets Kvarter igennem de sidste 8 år, sammen med min kone og 2 børn.

Jeg gået ind i BSU for at gøre noget godt for alle i Lundegården og hjælpe BSU med at nå nye højder og planlægge en masse fantastiske aktiviteter for alle beboere.



Arbejdet – hvad er det vi det laver.

Vi holder møde 1 gang hver måned, på en fast dag, så det nemt at huske og planlægge efter. Her finder vi ud af hvad vi skal lave af aktiviteter og fordeler opgaverne. Taler visioner og drømme for fremtidens aktiviteter og fællesskaber i Lundegården.

Vi spiser sammen inden mødet – det forskelligt hvad, nogle gange hjemmelavet mad eller måske vi bestiller mad udefra.

På møderne har vi en fast dagsorden, der skrives referat under mødet. Og sættes navn på hvem der gør hvad. Hvad skal der laves af mad til onsdags mad caféen, hvem køber ind og hvem er hovedkokken for vi deltager alle når vi laver mad.

De øvrige arrangementer skal planlægges og så skal vi blive enige om hvem sørger for hvad, hvad der nu er nødvendigt eks. bestille bus, lave opslag, leje popcornmaskine, tale med lokale forretninger, kontakt til driften og bestyrelsen i forhold til fordeling og samarbejde om de større arrangementer.

Der indkøb og udregning af hvor store mængder der skal købes.

Vi møder alle op til arrangementer i det omfang vi kan. Vi laver genre mad tirsdagen før onsdags madcafé.

Vi har alle hver et område af Lundegården hvor vi omdeler opslag om arrangementer mm.

Vi kommunikerer samme på en Messenger tråd, på sms og telefon – på private telefoner.

Kasser lave regnskab – har bankkort, bankadgang.

Formand – holder styr på os andre – har bankkort og bankadgang.

Som bestyrelse konstituerer vi os efter årsmødet og fordeler de forskellige poster.

Vi tænker det vigtigt for at tingene skal lykkes at vi alle deltager aktivt, hvis det overhovedet er muligt, specielt til de større arrangementer- det vil sige at her skal du forvente at arbejde 1 til 2- timer før og efter hvert arrangement. En del er også fysisk arbejde med opsætning af telte, borde og stole, oprydning, opvask rengøring mm.

1 månedligt møde fra kl. 18.00 til ca. kl. 21 -22.00

1 månedligt tirsdag – madlavning, indkøb ca. 5 timer

1 månedligt madcafé – fra ca. kl. 15.00 til kl. 20.00

Andre øvrige arrangementer – skal du forvente at bruge mellem 4- 5 timers arbejde, til planlægning, opslag, mails og hvad der ellers hører med.

FREMTIDEN - **Sammen om Lundegården**

Vi har på vores sidste møde besluttet at vi fremover vil kalde os

Sammen Om Lundegården, forkortes – **SOL** og vores logo er under udarbejdelse.

Forslag til afdelingsmødet 2026

Afdelingsbestyrelsen foreslår at nedlægge samtlige udvalg i Lundegården med undtagelse af det Beboer Sociale Udvalg, med øjeblikkelig virkning.

Begrundelse herfor er at flere udvalg ikke længere har deres berettigelse fordi de projekter de var nedsat til er afsluttet, funktionen er enten er nedlagt eller der er sket lovændringer som gør dem overflødige, fælles for dem alle er at de er nedsat på afdelingsmødet og svarer derfor kun til dette, hvilket også skaber problemer med kommunikationen mellem bestyrelse og drift.

Det er derfor afdelingsbestyrelsens ønske at der fremadrettet kun bliver nedsat beboerudvalg som hjælp og understøttelse for bestyrelsen i løsning af specifikke opgaver//projekter.

Der skal udformes en forretningsorden for udvalg som de alle skal følge, denne vil blive præsenteret på næstkommende afdelingsmøde.

Afdelingsbestyrelsen i Lundegården

Forslag om overvågningskamera/dør spion

Forslags giver:

Joe Emhof

Harens Kvarter 17

Den 1. marts 2024.

Jeg stille forslag om at beboer i lundegården må opsætte overvågningskamera i deres bolig og have.

1/Regel skal være at kamera i haven kun må overvåge selve haven og ikke må overvåre ude for haven.

Der må gode sættes overvågningskamera op indvendig i selve boligen som kan overvåge alle boligens rum. Her tænkes stue, værelser, køkken mm efter beborens ønske.

2/Dør spion

Der må sætte en dørspion op med overvågningskamera på hoved dør eller ved indgang som aktiver ved berøring eller overvågningskamera som overvåger selve hoved dør og ikke ud mod åbne arealer/parkeringsplads.

Dette forslag skal høre under den udvendig og indvendig råderet. Der stilles krav om reetablering ved fraflytning.

Forslag om overvågningskamera/dør spion

Begrundelsen for forslaget

Sikkerhed og Tryghed: Overvågningskameraer kan øge følelsen af sikkerhed og tryghed. Beboeren kan følge med i, hvem der kommer og går, og det kan afskrække potentielle indbrudstyve og uønskede besøgene.

Forbygge af kriminalitet: Synlige kameraer kan fungere præventivt og mindske risikoen for indbrud, hærværk og andre kriminelle handlinger.

Identifikation af gerningsmænd: Hvis der alligevel sker en hændelse, kan optagelser fra overvågningskameraer hjælpe med at identificere gerningsmændene og styrke politiets efterforskning.

Omkring overvåning: Bliver det meget svært at bevæge sig rundt i samfundet hvis man ikke ønsker sig at blive overvåget. Der er overvåning mange steder.

I supermarkeder, Storcentre, parkeringsarealer, Hospitaler, Biblioteker, Offentlig transportmidler, Busser og tog. Ja selv taxaer, motorveje, jeg kunne blive ved.

Med venlig hilsen

Joe Emhof

Afdelingsbestyrelsens kommentar:

Med henvisning til vores redegørelse vedlagt denne indkaldelse vil vi gøre opmærksom på at det er IKKE tilladt at opsætte kameraer med henblik på overvåning udvendigt på vores boliger, nærmere definitioner vil tilgå afdelingen når KAB juridisk afdeling har færdigbehandlet vores forespørgsel. På det grundlag kan vi ikke støtte op om forslaget.

Forretningsorden for afdelingsmøder i Ballerup Ejendomsselskab

1. Dirigent, referent og stemmeudvalg

Afdelingsmødet vælger en dirigent, der sikrer, at mødet gennemføres korrekt og i overensstemmelse med denne forretningsorden, herunder at indkaldelsen er gyldig.

Mødet vælger desuden en referent, der udarbejder et kort referat med trufne beslutninger og afstemningsresultater. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for afdelingsbestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter mødets afholdelse til samtlige husstande i afdelingen samt boligorganisationens ledelse.

Et stemmeudvalg på 2-6 medlemmer vælges til at bistå dirigenten ved afstemninger.

2. Afstemninger

Afstemninger foregår, mens deltagerne befinder sig i lokalet. I optællingsperioder kan der være en kort pause.

Der stemmes ved håndsoprækning med den udleverede stemmeseddel. Dirigenten kan beslutte, om anden afstemningsform skal anvendes. Skriftlig afstemning anvendes ved valg.

Beslutninger træffes ved almindeligt flertal. Ved valg gælder særlige regler, se punkt 6. "Valg",

3. Mødets forhandlinger

Dirigenten kan ændre talerrækkefølgen for at sikre en god debat og kan begrænse antallet af spørgsmål pr. taler.

Dirigenten kan – med afdelingsmødets tilslutning – beslutte at lukke talerlisten efter næste taler og afvise nye forslag under det pågældende dagsordenspunkt.

Talere, der har indlæg omhandlende forretningsorden eller ledelse, får ordet uden for talerlisten.

Valghandlinger skal afsluttes inden mødets afslutning.

Dirigenten kan ændre dagsordenspunkternes rækkefølge, hvis dette antages at medføre en mere hensigtsmæssig afvikling af afdelingsmødet.

Hvis mødet ikke færdiggøres, udsættes resterende punkter til et ekstraordinært møde, senest 3 uger efter det ordinære afdelingsmøde. Datoen for et eventuelt ekstraordinært møde meddeles ved ordinært mødes start.

4. Behandling af forslag

Ændringsforslag indgives skriftligt til dirigenten og indgår herefter i debatten om hovedforslaget.

Ved afstemning stemmes først om ændringsforslag, derefter hovedforslag. Ved flere alternative forslag stemmes om dem i rækkefølge efter dirigentens beslutning.

Fremsættes der under et andet dagsordenspunkt end det, hvor budgettet behandles, forslag der vedrører budgettet, kan det først træde i kraft hvis de(t) godkendes på førstkomende budgetmøde, som en del af budgettet, eller godkendes af afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen som en budget-ændring efter reglerne i punkt 5. "Behandling af budgettet".

Formforslag (f.eks. om afvisning, udsættelse, genoptagelse, nedsættelse af udvalg, afslutning af debat eller dirigentens fratreden) kan fremsættes og sættes til afstemning uden ændringsforslag.

5. Behandling af budgettet

Ved ændringsforslag til budgettet skal forslagsstiller samtidig oplyse de økonomiske konsekvenser.

Hvis ændringsforslag betyder, at der reelt foreligger et nyt budgetforslag, skal endelig godkendelse ske på et ekstraordinært afdelingsmøde eller ved urafstemning.

Budgettet, som er et principbudget, godkendes med forbehold, fx hvis rammer ændres væsentligt pga. offentlige afgifter, eller hvis planlagte arbejder ikke gennemføres, og huslejen derved må justeres.

6. Valg

Kandidater skal skriftligt forud for eller under mødet erklære sig villige til valg.

Alle valg sker ved skriftlig afstemning medmindre, der kun er opstillet samme antal kandidater som antallet af pladser, der skal besættes. På stemmesedlen skal der stemmes på mindst 1 over halvdelen af de pladser, der skal vælges til for at stemmesedlen er gyldig.

Afdelingsmødet vælger max. 2 suppleanter for de valgte til afdelingsbestyrelsen. Valget kan ske samtidig med bestyrelsesvalget eller særskilt. Suppleanterne vælges for ét år.

Det er stemmeantallet, der afgør hvilken placering man opnår efter valg.

Hvis mødet beslutter det, gælder samme regler for valg til repræsentantskabet.

7. Urafstemning

Afdelingsmødet kan beslutte at sætte et forslag til urafstemning. Samtidig fastsættes frist, stemmemateriale og retningslinjer. Afstemningen skal være skriftlig og hemmelig. Afdelingsbestyrelsen har ansvaret for gennemførelse af urafstemningen.

Tak for i aften

