

16. september 2025

Ordinært afdelingsmøde i 49-1 Højstrupparken, Vallensbæk Boligselskab, torsdag den 4. september 2025 kl. 17:00.

Afholdt den: 4. september 2025, kl. 17.00, Vallensbæk Kultur- og Borgerhus, Mødeloaklet "Havet".

Fremmødte lejemål:

38 personer fra 33 lejemål.

Fra KAB og Vallensbæk Boligselskab: Kundechef Bo Mølgaard, KAB, kundeøkonom Lars Gordon Madsen, KAB og driftleder Kasper Kuhlmann, Vallensbæk Boligselskab og driftssekretær Anette Worm, Vallensbæk Boligselskab.

Observatører fra Vallensbæk Boligselskabs organisationsbestyrelse: Peder Christian Kornum og Ann Maria Tjagvad.

1. Velkomst og valg af dirigent

Formanden bød velkommen til Højstrupparkens ordinære afdelingsmøde og foreslog Mikkel Warming som dirigent. Forsamlingen godkendte Mikkel Warming som dirigent.

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

2. Valg af stemmeudvalg og referent

Morten, Lasse og Sanne blev af forsamlingen valgt til stemmeudvalg.

Anette blev af forsamlingen valgt som referent.

3. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning

Beretningen var omdelt på mødet og formanden ridsede indholdet op. En række projekter er i gang, og vil komme til beslutning når vi er klar til det. Det gælder beboerhus, efterisolering af gavle, overdækning af cykelskure i jordplan, eventuelt afdækning af leverandør til fiber da TDC har lukket for kobbernettet, hvor vi har haft en aktør på banen, som pressede så meget på dels med krav om 100% tilslutning og dels med krav om accept, at vi ikke følte det forsvarligt at indgå et samarbejde.

Der har været tilbud om etablering af pladser til delecycler, som vi har sagt nej tak til.

1/7

Vi har haft angreb af borebiller i lejlighedens kælderrum, som har været behandlet flere gange uden effekt. Her er udskiftet kældervægge med nyt i træ. Der er desuden konstateret et andet angreb, som vi holder øje med. Det vil være en stor hjælp for driften, hvis I vil melde tilbage, hvis I oplever noget, der ligner drys af træ i jeres kælderrum. Det gælder både på udvendig og indvendig side af jeres kælderum. Bemærkning fra driften: Fej ikke drysset væk før vi har set det.

Vi har gennemgået afdelingens reglementer og har enkelte ændringsforslag med under forslag senere på mødet.

Der er afsat midler over de næste tre år til at fremme biodiversitet i vores udearealer.

Bestyrelsen har fokus på øget behov for ladestanderne.

Det har været et ekstraordinært afdelingsmøde i maj måned, da Lone ønskede at fratræde som formand. Lone blev da menigt medlem og Preben blev ny formand.

I organisationsbestyrelsen har Else og Lone hidtil haft plads. Preben er nu indtrådt i stedet for Else. Desuden er der 5 medlemmer i repræsentantskabet. Pladserne er fordelt mellem medlemmer og suppleanter.

Formanden takkede for indsatsen med at planlægge og deltage i de fælles aktiviteter i afdelingen, som har fundet sted i årets løb.

Efter et enkelt spørgsmål om sprogveskigheder, blev beretningen taget til efterretning.

4. Godkendelse af driftsbudget 2026 samt fremlæggelse af årsregnskab 2024 til orientering

Budget og regnskab er rettidigt omdelt den 28. august 2025.

Kundeøkonom Lars Gordon Madsen gennemgik Højstrupparkens enkelte punkter i budget og regnskab svarede på spørgsmål.

Der var enkelte spørgsmål gående på forståelse af anvendte formulering af posterne, som kundeøkonomen svarede på.

Kundeøkonomen henviste desuden til at få hentet det komplette budget og regnskab på ejendomskontoret, som ofte giver et forståelsesmæssigt bedre overblik.

I driftsbudgettet for 2026 gav kundechefen og driftslederen en uddybning af udgiften til nye ventiler (og ikke termostater) og oplyste, at der er kommet ny teknologi på markedet som vi tager i anvendelse. Et skift vil ifølge leverandøren modvirke de udfordringer med indreguleringer, som var årsagen til en overvejende del af de varmeudfordringer, vi havde sidste efterår.

På spørgsmål oplyste formanden, at udgiften til lydisolering af glasinddækninger på 39.000 skyldes, at da man byggede, havde hver inddækning sin inddækning mod naboen men i fase 2 er der steder, hvor en fase 1 og en fast 2-inddækning ligger op ad hinanden. Her undlod man at lave sokkel og væg, da den jo var der i forvejen. Vi har efterfølgende konstateret, at det kan have lydæssige gener. Da man ikke vil pålægge de tre lejere denne udgift, lægges den i afdelingen. Der er tidligere givet 100.000 kr. i nedslag på rådgiverhonorar, som er fordelt ud over de lejemaal, der har etableret glasinddækninger i stueplan.

Der var desuden spørgsmål gående på regnskabets fælles el og vand, herunder forbrug i vaskerier og opsparing af merbetaling for brug af ladestandere. Se efterfølgende information om dette under punkt 5A.

Budgettet for 2026 blev godkendt med overvejende flertal og regnskabet for 2024 taget til efterretning.

5. Indkomne forslag

A Regnskab for ladestandere og vaskerier/Pay-per-wash

Forslagsstiller motiverede forslaget med en synliggørelse af indtægter og udgifter, herunder en synliggørelse af, hvor meget der er opsparet til vedligeholdelse og fornyelse af ladestandere samt overblik over udgifter og indtægter på vaskerierne.

Kundeøkonom oplyste, at det koster 1555 kr. pr. påbegyndt time at udfærdige et særskilt regnskab for ladestanderne.

Vedrørende ladestanderne har kundeøkonom efter mødet oplyst, at der fra 2023 og til nu er opsparet 34.422,41 kr.

Vedrørende vaskerierne blev der på mødet rejst tvivl om vaskerierne har egne målere. Driftsleder lovede at undersøge det.

Kundeøkonom oplyste, at det koster 1555 kr. pr. påbegyndt time at udfærdige et særskilt regnskab for vaskerierne.

Der var enighed om, at der ikke kunne stemmes om forslaget, idet der var forhold, som skulle undersøges først.

B Fremtidige leverandører af ladestandere

Forslagsstiller uddybede forslaget og der var debat om forskellige leverandører og beboeres forskellige behov.

Forslag blev vedtaget.

C Valg af leverandør til administration

Forslagsstiller uddybede forslaget og pointerede, at det alene handler om at organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet bør arbejde med det synspunkt, at der kan vælges en anden leverandør end KAB.

Formanden tilkendegav at ville stille spørgsmålet i de to fora, Derfor anså dirigenten det stillede forslag som opfyldt.

D Husorden – ændring af afsnit om musik

Forslagsstiller uddybede forslaget med opmærksomhed på, at tidspunktet for støj bør ændres og at en del familier laver mad om aftenen og om natten, hvilket er forstyrrende for nattesøvnen.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

E Stiftelse af almen beboerforening

Efter en uddybning af forslaget var der debat, herunder synspunkter om, at interessen for bestyrelsesarbejde ikke nødvendigvis er lig interesse for at planlægge sommerfest eller fastelavn og omvendt.

Bestyrelsen lovede at arbejde med en ramme for muligheden for et sådant forum.

Dirigenten afså derfor det stillede forslag som opfyldt.

F Husorden – tilladelse til at male hegn i farven ”teak”

Forslagsstiller forklarede baggrunden for forslaget.

Forslaget blev vedtaget.

G Varmtvandsforsyningen

Forslagsstiller uddybede og forklarede, at det tager længere tid at få varmt vand ud af hanen end tidligere. En række beboere udtrykte samme oplevelse.

Driften lovede at igangsætte tiltag for at afdække problemets omfang og efterfølgende undersøge mulighederne for en afhjælpning. Beboere må gerne melde ind til kontoret, hvis de oplever at vandet er længe om at blive varmt.

Forslaget er derfor tiltrådt.

H Parkering – opsigelse af parkeringsselskab

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Der var debat om for og imod parkeringskontrol.

Forslaget blev forkastet med et flertal.

I Husorden – Ændring af punkt 5 om store køretøjer

Forslaget blev debatteret blandt de fremmødte.

Forslaget blev forkastet med et flertal.

J Husorden – Tilføjelse af campingbiler

Forsamlingen enedes om at afslyse forslaget, da forslag "I – Ændring af punkt 5 om store køretøjer" ikke blev vedtaget.

K Opsætning af skilte med privat område og hund forbudt

Efter dialog blandt forsamlingen enedes man om at der skal være skilte ved samtlige indgange til Højstrupparken.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

L Etablering af lysafskærmning i opgangene 29 og 31

Forsalgsstiller motiverede forslaget og forklarede, at lyset i opgangene er generende.

Forsamlingen enedes om at justere forslaget til at gælde samtlige opgange, som driften kan opsætte lysdæmpende folie i efter henvendelse fra generede beoere.

Forslaget blev herefter vedtaget.

M Bestyrelsen indhenter pris på cykelskure

Forslaget faldt, da bestyrelsen allerede arbejder på sagen.

N Flere vilde blomster

Forslaget faldt, da bestyrelsen allerede arbejder på sagen.

O Ændring af afskrivningsregel på råderetsbadeværelse

Bestyrelsen oplyste, at de dels ønsker at løbetiden i højere grad afspejler den faktiske levetid på badeværelser og dels vil sikre en bedre dokumentation for reglerne, så vi undgår tidligere tiders noget forskellige løbetider for afskrivning.

Forslaget blev vedtaget.

P. Ændring af afskrivningsregel på råderetskøkken

Bestyrelsen oplyste, at de dels ønsker at løbetiden i højere grad afspejler den faktiske levetid på køkkener og dels vil sikre en bedre dokumentation for reglerne, så vi undgår tidligere tiders noget forskellige løbetider for afskrivning.

Forslaget blev vedtaget.

Q Husorden – tilføjelse af regel vedr. ladning af elbil

Formanden uddybede forslaget ved at henlede opmærksom på den voldsomme belastning af boligens elnet, som ikke er dimensioneret til at lade biler.

Forslaget blev vedtaget med overvejende flertal.

R Husorden, Haver – Sletning af begrænsning til kun at vande med vandkande

Bestyrelsen forklarede, at kravet om kun at vande med vandkande er fra tidligere tider, hvor vi ikke havde individuelle vandmålere i lejemålene.

Forsamlingen enedes om at ændre formuleringen i husordenen til, at sætningen med vandkande slettes, og en sætning tilføjes om, at det kun er tilladt at bruge vand fra eget lejemål

Herefter vedtog forsamlingen forslaget.

S Fibernet

Bestyrelsen forklarede, at det er ganske ressourcekrævende at afdække markedet, så en ny tilkendegivelse om interesse er nødvendig for at vi vil fortsætte.

Det var dialog om forslaget.

Med 27 stemmer for og 14 imod, blev forslaget godkendt.

T Trappeopange - præcesering af det tilladte

Bestyrelsen forklarede, at den nuværende formulering om navneskilte er fra før vi fik nye hoveddøre.

Forslaget blev vedtaget.

U Tilføjelse af regler for parkering af elbil under ladning

Formanden fortalte om baggrunden for forslaget.

Forslaget blev vedtaget.

V Råderetskatalog, tilføjelse af flere telefonstik

Bestyrelsen forklarede om forslag, at det alene er et udtryk for ajourføring nu, hvor kobbernettet udfases.

Forslaget blev vedtaget.

X Husorden, ændring af afsnit om terrasser, haver og altaner

Bestyrelsen forklarede om baggrunden for forslaget. Der har været tvivl om vedligeholdelsesansvaret, som ligger hos beboer. Der har ligeledes været gjort brug af indvendig vedligeholdelseskonto, hvilket ikke er lovligt. Ejendomskontoret indkøber fra 2026 maling i de godkendte farver, som efter aftale kan afhentes på ejendomskontoret.

Forslaget blev vedtaget.

6 Valg af bestyrelsesmedlemmer

Lasse Folkjær er på valg og ønsker genvalg.

Lasse blev valgt.

Lone Christiansen er på valg og ønsker genvalg.

Lone blev valgt.

7 Valg af suppleanter

Zenia og Stig modtager gerne genvalg.

Begge blev valgt som suppleanter.

8 Eventuelt

Der var en debat om rottespærre og kloaker.

Driftsleder oplyste, at der er rottespærre i vores kloaker og vi er i løbende dialog med både Kiltin (skadedyrsbekæmpelse) og med kommunen. Aktuelt har vi udfordringer omkring nr. 50, hvor der er rotter udendørs. P.t. har vi ikke mulighed for at gå ind i haven.

På spørgsmål om betaling til indvendig vedligeholdelse bliver reguleret og en bekymring for, at det ikke rækker langt oplyste kundechefen, at der indbetales et fast beløb pr. m², og afdelingsmødet kan beslutte en eventuel regulering.

Der var dialog om, opfølgning på det arbejde, som vores eksterne håndværkere udfører. Der var eksempler på, at arbejdet ikke var tilfredsstillende udført. Driftsleder oplyste, at vi ikke systematisk kontrollerer arbejdet, men at vi gerne hører fra beboere, som ikke er tilfredse med arbejdet. Disse input er en del af driftens løbende vurdering og indgår i den løbende stillingtagen til, om vores håndværkere er de rigtige, eller om vi skal justere.

Dirigenten afsluttede mødet kl. 19:45 og takkede forsamlingen for god ro og orden og for, at vi nåede igennem alle punkter på dagsordenen på det ordinære afdelingsmøde.

Dato
Dirigent

Dato
Formand