

Til beboerne

Afdelingsmøde
den 23. februar 2026
Udsendt
den 16. marts 2026
MOD-2025-00320
Side 1 af 10

Referat af

ordinært afdelingsmøde

Mandag den 23. februar 2026 kl. 19.00

med fællesspisning kl. 17.30

i Selskabslokalet, Østerby Torv 4, 2630 Taastrup

Til stede: beboere fra 35 lejemål

Fra driftscenteret: Line Søndergaard Hansen

Fra DAB-Lejerbo: Anders Haugaard Jørgensen og Rebecca Strid

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Afdelingsmødet valgte Anders Haugaard Jørgensen fra DAB-Lejerbo som dirigent og Rebecca Strid som referent. Til stemmeudvalget blev Anders Haugaard Jørgensen og Ninna Maria Andersen valgt.

Anders Haugaard Jørgensen konstaterede at mødet var rettidigt indvarslet og dermed beslutningsdygtigt. Der var 70 stemmer repræsenteret ved mødets start.

2. Fremlæggelse af beretning for perioden

Beretningen var udsendt som bilag sammen med dagsordenen.

Jan Irgens fremlagde kort hovedpunkterne i bestyrelsens beretning.

Line Søndergaard Hansen fremlagde tabellen/skabelonen på side 2 og gennemgik statusopfølgningen. Derudover redegjorde hun for henvendelser fra driftscenterets afdelinger og de driftsopgaver, der var blevet udført inden for de seneste 90 dage.

Der blev stillet flere spørgsmål fra beboerne. Et af spørgsmålene vedrørte et løbende toilet hos en nabo. Disse skal anmeldes via driftscenteret.

Line supplerede og oplyste, at Belfor ikke rykkede ud, da situationen ikke blev vurderet som akut, men at der bør tilbydes telefonisk vejledning. Line lovede at følge op på sagen og sikre sig, at Belfor leverer den aftalte service.

Afslutningsvis blev der orienteret om de fremadrettede tiltag vedrørende aflæsning af vandmålere. I rækkehusene var vandmålerne placeret i de enkelte boliger, og forbruget blev samlet af Høje Taastrup Forsyning. Det blev undersøgt, om det fremover ville være muligt at indføre individuel vandafregning baseret på det faktiske forbrug, samt hvilke konsekvenser dette i givet fald ville medføre.

I etageejendommene var individuel vandafregning på nuværende tidspunkt ikke mulig. En sådan ordning ville først kunne etableres i forbindelse med en udskiftning af rørene.

Der var ingen yderligere spørgsmål til bestyrelsens beretning.

Afdelingsmødet tog beretningen til efterretning.

3. **Fremlæggelse af regnskab for seneste regnskabsår til orientering**
Anders Haugaard Jørgensen fremlagde afdelingens regnskab for 2024-2025. Årets resultat viste et underskud på 564.684 kr.

De positive afvigelser skyldtes blandt andet en besparelse på ejendomsskatterne i forbindelse med overgangen til det nye vurderingssystem. Derudover havde der været en besparelse på konto 112 vedrørende administrationsomkostninger til DAB-Lejerbo og DA-Lejerbo. Budgettet havde oprindeligt været lagt med et forventet underskud, som dog ikke blev realiseret.

Det samlede underskud på ca. 550.000 kr. skulle tilbageføres til afdelingen over tre år.

Der blev stillet spørgsmål til vagtordningen. Bestyrelsen redegjorde for, at der havde været udfordringer med mange unge i fællesvaskeriet, hvilket havde medført aktivering af en vagtordning i samarbejde med Nørreby.

Der blev også spurgt ind til konto 115 (almindelig vedligeholdelse) og baggrunden for budgetlægningen. Det blev forklaret, at akutte vedligeholdelsesopgaver, som ikke var planlagt, blev konteret på konto 115. Der var i perioden anvendt 260.000 kr. til akutte opgaver. Udgifterne var ofte engangsomkostninger og kunne variere betydeligt fra år til år. Budgettet blev fastlagt med udgangspunkt i de seneste tre års forbrug.

Et yderligere spørgsmål vedrørte en eventuel ekstrem vinter, hvor personalet havde udført snerydning og saltning. Disse udgifter hørte under konto 114 (renholdelse), som omfattede lovpligtige opgaver, lønninger, vinterbekæmpelse, drift samt kontorartikler. Der var bekymring for, om budgettet ville kunne holde, særligt hvis der kom mange overarbejdstimer.

Endelig blev det oplyst, at henlæggelserne på langtidskonti, herunder konto 116 og 120, skulle øges, og der blev redegjort for sammenhængen mellem disse konti.

Afdelingsmødet tog regnskabet til efterretning.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget perioden 2026-2027 (budget vedlagt)
Anders Haugaard Jørgensen fremlagde afdelingens driftsbudget for 2026-2027.

Budgettet indebar en huslejestigning på 4,9 %. Årsagerne til huslejestigningen blev gennemgået.

Følgende spørgsmål blev stillet:

En beboer bemærkede, at der også de foregående år havde været huslejestigninger, og at der tilsyneladende kom en stigning hvert år. Anders redegjorde for, at det ikke var muligt at forudse fremtidige huslejestigninger, da de afhang af en række faktorer.

Der blev spurgt, om afdelingen selv betalte tomgangsomsomkostninger for tomme lejemål. Det blev oplyst, at flere af de tomme boliger var overgået til kommunal visitering. Kommunen betaler tomgangen for de

boliger, der står tomme under visiteringen, og der er dermed lejeindtægt fra kommunen.

Der blev stillet spørgsmål til henlæggelser på over 1.000.000 kr., herunder om niveauet skulle fortsætte i flere år. Det blev oplyst, at der på konto 120 som minimum skulle henstå midler svarende til to års forbrug. Henlæggelsernes størrelse afhang af de planlagte vedligeholdelsesarbejder, jf. konto 116.

Det blev bemærket, at huslejen samlet set var steget 5,6 % de seneste år. En beboer spurgte, om det var bestyrelsens hensigt at følge det almindelige indeks med en årlig stigning på omkring 3 %.

Bestyrelsen svarede, at målet var at sikre en sund økonomi og samtidig holde huslejen så lav som muligt. Administrator havde ansvar for, at selskabet overholdt lovgivningen.

Budgettet blev godkendt med 4 stemmer i mod, 2 blanke, og resten for.

5. Indkomne forslag

a) Udlejning af skraldeskure (forslag stillet af afdelingsbestyrelsen)

Der stilles forslag om, at de tidligere affaldsskure kan lejes af beboerne for 125 kr. om måneden. Udlejningen administreres af DAB-Lejerbo, som et lejetillæg til den bestående lejekontrakt. Opstart af udlejning starter når skurene er eftersat og parate. I første omgang etableres en interesseliste. Skulle der være flere interesserede foretages en lodtrækning blandt de interesserede, hvorefter der kan etableres en venteliste

Afdelingsbestyrelsen redegjorde for et forslag inspireret af en ordning i Nørreby.

Der var fremsat ønske om at udleje skraldeskure, som ikke længere blev benyttet til deres oprindelige formål. Bestyrelsen havde taget udgangspunkt i en kopi af Nørrebys forslag. Modellen indebar, at interesserede beboere kunne melde sig, og at der ville blive foretaget lodtrækning, hvis der var flere ansøgere end ledige skure.

Der blev stillet spørgsmål til, om det var alle beboere i Østerby, der kunne komme i betragtning. Bestyrelsen bekræftede, at alle beboere i afdelingen havde mulighed for at søge.

Forslaget om udlejning af skraldeskure i afdelingen blev herefter sat til afstemning og vedtaget med stort flertal.

- b) Færre, men bedre legepladser, **bilag 1**, omdelt med indkaldelsen (forslag stillet af afdelingsbestyrelsen)

Afdelingsbestyrelsens formand, Jan Irgens, redegjorde for status på afdelingens legepladser.

Legepladserne var blevet gennemgået ved det årlige certificerede sikkerhedssyn. To legepladser i de lige numre var dumpet på grund af rådne trækonstruktioner.

Henrik S. Stokholm blev valgt til legepladsudvalget. Beboere, der ønskede at deltage i legepladsudvalget, blev opfordret til at kontakte afdelingsbestyrelsen.

Forslaget om at reducere antallet af legepladser fra 7 til 5 i afdelingen blev herefter sat til afstemning og vedtaget med stort flertal.

Afdelingsbestyrelsen

- c) 2 forslag der relaterer sig til ordensreglementet
- i. Med de mange rettelser til ordensreglementet anbefales det at ordet "Ejendoms kontor konsekvent rettes til Driftscenter"
 - ii. tilføjelse til afsnittet om parkering: "Parkerings selskabet vil ikke udstede bøder i parkeringsområderne, før afmærkning af båse er foretaget

Bodil Hvalsøe redegjorde for de foreslåede rettelser samt for problematikken omkring parkering, herunder manglende parkeringsbåse og op sribning af parkeringspladser.

Bestyrelsen oplyste, at der havde været kontakt med Unopark. Det var ikke muligt at udstede parkeringsbøder, når parkeringspladserne ikke var korrekt markeret.

Vedrørende tidshorizonten for opstribning af parkeringsbåsene blev det oplyst, at arbejdet ville blive udført, når vejret tillod det. Bestyrelsen vurderede, at det ikke var nødvendigt at indskrive dette i ordensreglementet, og forslagsstiller var enig i dette.

Afdelingsmødet godkendte, ændring vedr. Ejendoms kontor konsekvent rettes til Driftscenter konsekvent i ordensreglementet.

- d) Ændret ordensreglement, **bilag 2**, omdelt med indkaldelsen (forslag stillet af afdelingsbestyrelsen)
Afdelingsbestyrelsens formand, Jan Irgens, redegjorde for forslaget om ændring af ordensreglementet.

Forslaget om at ændre betegnelsen "ejendomskontoret" til "Driftscenteret" samt de tilhørende ændringer i ordensreglementet blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 2 stemmer imod, 4 blanke stemmer og 64 stemmer for.

- e) Etablering af lys på Cederlunden, Etablering af belysning i to utrygge områder i Cederlunden. **bilag 3**, (forslag stillet af afdelingsbestyrelsen)
Afdelingsbestyrelsens formand, Jan Irgens, redegjorde for forslaget om etablering af belysning i to utrygge områder i Cederlunden.

Han henviste til en beslutning fra sidste års afdelingsmøde, hvor der blev peget på, at stisystemet var mørkt, og at der manglede belysning 2 steder. Bestyrelsen havde på den baggrund fået mandat fra sidste års beboermøde til at arbejde videre med sagen og fremlagde nu et konkret forslag.

Det blev oplyst, at der var afsat op til 30.000 kr. til projektet, og at beløbet var sat i den høje ende for at have en buffer.

Forslaget om etablering af lys på Cederlunden blev vedtaget med stort flertal.

- f) Om at kunne bygge overdækket terrasse i tæt/lav **bilag 4** (forslag stillet af Peter Orup-Hansen, Cederlunden 4)

Peter Orup-Hansen redegjorde for et ønske om at få mulighed for at etablere overdækkede terrasser i tæt/lav-bebyggelsen. Der var både et ønske om at kunne få etableret overdækning og samtidig sikre et ensartet udtryk i afdelingen.

Det blev oplyst, at der skulle søges byggetilladelse hos Høje Taastrup Kommune. Der blev drøftet mulighed for at inddrage en rådgiver i processen.

Line Søndergaard Hansen anbefalede at få en rådgiver til at bistå med at udarbejde 2-3 forskellige typegodkendte løsninger for overdækkede terrasser, som beboerne kunne vælge imellem. Arbejdet skulle udføres håndværksmæssigt korrekt, og der skulle fremvises faktura som dokumentation.

Der blev drøftet udgifter til rådgiver, og bestyrelsen blev anmodet om mandat til at undersøge de økonomiske forhold nærmere. Der var ønske om at arbejde videre med forslaget, så det på et senere tidspunkt kunne fremlægges med konkrete tegninger og økonomiske rammer.

Der blev spurgt, om en markise også krævede godkendelse. Erik gjorde opmærksom på, at henvendelse jf. ordensreglementet ikke skulle ske til driftscenteret.

Det blev besluttet, at afdelingsbestyrelsen arbejder videre med forslaget om etablering af overdækket terrasse.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

Bestyrelsen består af:

Jan Irgens, valgt for 2 år i 2025

Hanne Hunyadi, valgt for 2 år i 2024

Karina Andersson, valgt for 2 år i 2024

Martin Lind, indtrådt som suppleant for 1 år i 2025

Erik Lund Madsen, valgt for 2 år i 2024.

På valg er: Hanne Hunyadi, Karina Andersson, Martin Lind og Erik Lund Madsen

Der skal vælges 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år og 1 medlem for 1 år.

Følgende kandidater ønskede at opstille som medlemmer til afdelingsbestyrelsen:

Karina Andersson, Martin Lind og Erik Lund Madsen opstillede til genvalg.

Hanne Hunyadi ønskede ikke genvalg.

Karl-Christian Hansen ønskede at stille op til bestyrelsen som medlem i en 1-årig periode.

Der var ikke yderligere kandidater som ønskede at stille op

Afdelingsmødet valgte Karina Andersson, Martin Lind, Erik Lund Madsen som medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år og Karl-Christian Hansen som medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 1 år.

7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

På valg er: Dennis Staalbo

Der skal vælges 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år.

Dennis Staalbo ønskede at genopstille til bestyrelsen som suppleant.

Rikke Nøbølle Ellevang ønskede at opstille som 2. suppleant.

Afdelingsmødet valgte Dennis Staalbo og Rikke Nøbølle Ellevang som henholdsvis 1. og 2. suppleant til afdelingsbestyrelsen for 1 år.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Afdelingsmødet har kompetencen til at vælge, om det er afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen, der vælger repræsentantskabsmedlemmer til boligselskabets repræsentantskab. Afdelingen har efter vedtægterne ret til at vælge 3 repræsentanter.

Afdelingsmødet har tidligere besluttet at overdrage kompetencen til valg af repræsentantskabsmedlemmer til afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen vælger repræsentantskabsmedlemmer på første møde efter afdelingsmødet.

9. Eventuelt

Der blev stillet spørgsmål til, om man måtte fremleje sin lejlighed, når der var tale om en lejebolig. Bestyrelsen oplyste, at man skulle søge om fremleje via DAB-Lejerbo i henhold til gældende regler. Ved mistanke om ulovlig fremleje skulle der rettes skriftlig henvendelse til DAB-Lejerbo.

Der blev rejst spørgsmål om manglende vedligeholdelse, herunder en beboer, der ikke klippede sin hæk, samt en sag om vandskade. Vedrørende grøn vedligeholdelse fra driftscenteret blev det påpeget, at vedligeholdelse af hække og lav bevoksning var vigtig i forhold til forebyggelse af rotter. Der blev nævnt en stor bunke haveaffald, som havde ligget siden april. Der var skrevet til TAB Driftscenter om afklip, som ikke var blevet fjernet.

Der blev desuden kommenteret på forhaverne i den lave bebyggelse og hækkenes bredde, som efter nogles opfattelse ikke levede op til forventningerne. Bestyrelsen redegjorde for, at konkrete forhold skulle indsendes som en skriftlig klage til TAB Driftscenter.

Der blev fremsat ønske om at plante nye træer, når gamle træer blev fældet. Bekymringen gik på, at der blev fældet træer uden efterfølgende genplantning.

Vedrørende affaldsøen i Lærkelunden blev det oplyst, at der tidligere havde været buske foran pladsen, men at der nu var sået græs. Det blev foreslået at lægge fliser eller asfalt foran affaldsøen samt at placere to store sten for at forhindre renovationsfolkene i at køre op i bedet. Karina supplerede, at området var ejet af grundejerforeningen. Det var ikke lovligt at opstille sten, og derfor var sten tidligere blevet fjernet rundt omkring i afdelingen.

Der blev henvist til husordensreglerne vedrørende løse hunde og katte.

Beboere blev opfordret til at tage indsende en skriftlig klage til DAB-Lejerbo via denne side: www.dabbolig.dk/at-bo-ament/godt-naboskab/hvis-du-vil-klage/

Bestyrelsen præciserede følgende:

- **Forhold vedrørende grøn vedligeholdelse skulle rettes skriftligt til TAB Driftscenter på mail: 2700@boligafdeling.dk**
- **Klager over fællesarealer skulle sendes til TAB Driftscenter på mail: 2700@boligafdeling.dk**
- **Forhold inden for det enkelte lejemål, herunder forhaver (jf. husordenen), skulle rettes som en klage over beboeren til DAB-Lejerbo via denne side: : www.dabbolig.dk/at-bo-ament/godt-naboskab/hvis-du-vil-klage/**

Mødet sluttede kl. 21:02.

Referat godkendt

Dirigent Anders Haugaard Jørgensen