

Referat af afdelingsmøde i afdeling 35 den 5. februar 2026

Mødedeltagere: 65 beboere inkl. bestyrelsen

Afdelingsbestyrelsesformand Ida Helena Skjødt Friis
Afdelingsbestyrelsesmedlem Birgit Knudsen
Afdelingsbestyrelsesmedlem Christian Ebdrup Steffensen
Afdelingsbestyrelsesmedlem Julie Fryhling Salling Pedersen
Afdelingsbestyrelsesmedlem Thomas Hove Mikkelsen
(I alt 61 husstande repræsenteret ud af 283 husstande)

Deltagere fra ØsterBO:

Organisationsbestyrelsesformand Karin Mortensen
Direktør Pia Lyngdrup Nedergaard
Udviklingschef Torben Juler
Kundechef Linda Tranberg
Inspektør Jesper Dam Petersen
Ejendomsfunktionær Per Råhede

Referent:

Torben Juler

Referat ud fra tidligere fremsendt dagsorden

1. Valg af dirigent og evt. stemmeudvalg

Linda Tranberg fra administrationen blev valgt til dirigent. Linda takkede for valget og konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet og derved beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Ejendomsfunktionær Per Råhede og beboer Louise Junge blev valgt som stemmeudvalg.

2. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne år

Formanden fremlagde afdelingsbestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt – se bilag 1.

Kommentar og spørgsmål til beretningen:

Spørgsmål: Vandopsamling bør der ikke være hegn om søen.

Svar: Det undersøger vi.

Efterskrift: Vandopsamlingsbassinnet bliver etableres med skråningsanlæg 1:4, dette giver en stabil og sikker udformning, som gør, at man ikke skal etablere hegn.

Bemærkning: Tak til Ida for hendes måde at være på.

Afdelingsbestyrelsens beretningen blev taget til efterretning.

3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2026/2027

Budgettet blev fremlagt af Inspektør Jesper Dam Pedersen

Kommentar og spørgsmål:

Spørgsmål: Hvor kan man se detaljerne i budgettet, f.eks. hvad der bliver brugt på containergård?

Svar: Det kan man desværre ikke, da vi ikke kan trække driftens tidsforbrug ud på f.eks. oprydning og renhold i containergård.

Bemærkning om, at der i teksten i budgetflyer side 3 står: *I henhold til vedtægternes bestemmelser, § 14, udsendes hermed regnskab for regnskabsåret 1. oktober 2024 til 30. september 2025, regnskab for regnskabsåret 1. oktober 2024 til 30. september 2025, samt budgetforslag for perioden 1. oktober 2026 til 30. september 2027.*

Svar: Det er korrekt, at der er gentagelse i teksten, det vil vi forsøge at være mere OBS på fremover.

Spørgsmål til renteindtægter: Hvorfor indgår renter med minus på den ene side?

Svar: Når en renteindtægt føres under udgifter som den skal iht. de regler, vi er underlagt, så vil en indtægt skulle føres med negativt fortegn.

Budgettet blev godkendt

Orientering om afdelingens årsregnskab 2024/2025

Forsamlingen ønskede ikke regnskabet gennemgået, og der var ingen spørgsmål.

Regnskabet blev taget til efterretning.

4. Indkomne forslag:

a. Forslag til skift af administrationselskab

Forslaget blev afvist med den begrundelse, at emnet ikke kan behandles på afdelingsmødet, da forslaget ligger uden for afdelingens beslutningskompetence, men repræsentantskabet vil kunne behandle forslaget. Dette kræver, at forslagsstiller eller en anden beboer i afdelingen får en af afdelingens repræsentantskabsmedlemmer til at fremsætte forslaget.

b. Forslag til nedsættelse af udvalg

Forslaget blev afvist med den begrundelse, at emnet ikke kan behandles på afdelingsmødet, da forslaget ligger uden for afdelingens beslutningskompetence, men repræsentantskabet vil kunne behandle forslaget. Dette kræver, at forslagsstiller eller en anden beboer i afdelingen får en af afdelingens repræsentantskabsmedlemmer til at fremsætte forslaget.

c. Forslag til ekstern gennemgang af afdelingens økonomi med mulighed for juridisk bistand

Forslaget blev afvist med den begrundelse, at der er et kommunalt tilsyn, hvor der er mulighed for at rette henvendelse, hvis der er områder, hvor man ikke mener, at boligforeningen har håndteret opgaven korrekt.

Spørgsmål: Er tilsvarende forslag stillet i andre afdelinger?

Svar: Nej, det er ikke tilfældet.

d. Forslag til annulleringsfrist for leje af festlokaler og få tilbagebetalt beløbet

Spørgsmål: Hvad sker der i dag?

Svar: Hele det indbetalte beløb går tabt ved afbud.

Spørgsmål: Gælder forslaget for afdelingens beboere eller alle?

Svar: Som teksten er formuleret, vil det gælde for alle.

Forslag til, om man kunne få bestyrelsen til at stille nogle regler for sidste frist for afbud med refundering.

Afstemning ved håndsoprækning

14 stemmer for

93 stemmer imod

Forslag blev ikke vedtaget

e. Forslag til flere timer gæsteparkering

Bemærkning: På nuværende tidspunkt er der 300 timer, det svarer til 12,5 dag, hvis timeantallet forøges til 500 timer, er der bekymring for, at presset på parkeringspladserne forøges.

Afstemning ved håndsoprækning

34 stemmer for

77 stemmer imod

Forslag blev ikke vedtaget

f. Forslag til at "legepladsen" bag Rønningen skal nedlægges

Afstemning ved håndsoprækning

89 stemmer for

2 stemmer imod

Forslag blev vedtaget

g. Forslag til at vores hække må vokse sig til max 1,80 meter

Efter en længere dialog om for og imod forslaget, trak forslagsstiller forslaget, da det blev meddelt, at hækken vil blive målt fra sti og dermed vil afstand fra sti til overkant hæk blive den samme, som før stien blev omlagt.

h. Forslag til hundeskov

Spørgsmål: Hvem skal vedligeholde området?

Svar: Det skal afdelingen afholde.

Bekymring over hunde, der gør i en hundeskov.

Bekymring for ekstremter i hundeskov.

Bemærkning om, at der vil komme udefrakommende hunde i hundeskoven.

Afstemning ved håndsoprækning

8 stemmer for

109 stemmer imod

Forslag blev ikke vedtaget

i. Forslag til opsigelse af parkeringsselskab

Bemærkninger for og imod.

Afstemning ved håndsoprækning

29 stemmer for

86 stemmer imod

Forslag blev ikke vedtaget

j. Forslag til opsættelse af boks til sand til gavlen til Hylden 2

Afstemning ved håndsoprækning

102 stemmer for

5 stemmer imod

Forslag blev vedtaget

k. Forslag til ændring i råderetskataloget

Ønske om præcisering af fællesareal.

Forslag ændres til kun at gælde lejemål med egen indgang. Der må de i forslaget nævnte ting placeres i forhave.

Afstemning ved håndsoprækning

94 stemmer for

5 stemmer imod

Ændringsforslag blev vedtaget

l. Forslag til ændring i vedligeholdelseskataloget

Præcisering om, at bunddække ikke må gå ind under hæk.

Afstemning ved håndsoprækning

23 stemmer for

52 stemmer imod

Forslag blev ikke vedtaget

m. Forslag til ændring af udvendige lamper, elmåler skjuler og adresseoplysninger

Bemærkning om, at der er tale om en væsentlig arkitektonisk ændring – i tilfælde af, at forslaget vedtages, skal ændringer ind over organisationsbestyrelsen.

Forslag om at få en arkitekt til at forholde sig til facadeudtrykket.

Bestyrelsen valgte at trække forslaget.

n. Forslag til flere el-ladestander

Bemærkning til, at prisen i Skovbrynet er 10 øre højere end Juulsbjerg. Emnet tages op med leverandør af ladestander.

Der kan ikke stemmes om forslaget. Det blev aftalt, at Teknisk Afdeling (TA) undersøger om leverandøren ønsker at opstille en ekstra ladestander.

- o. Forslag til udbedring af skader efter vinduesrenovering. Huslejekonsekvens max 2,88 kr. pr. m2 pr. år.

Der var en længere dialog om emnet.

ØsterBO udsender en mangelliste til alle beboere. Når mangellisten kommer retur, forholder teknisk afdeling sig til, hvilke mangler, der henhører under vinduesudskiftningsentreprisen og følger op på, at manglerne bliver udbedret. Hvor teknisk afdeling ikke vurderer, at der er tale om en mangel ift. vinduesentreprisen, får hver enkelt lejer svar herpå. Der vil således ikke være nogle lejere, der kommer til at hæfte for fejl og mangler, der kan henføres til vinduesudskiftningsprojektet.

Da der vil blive udsendt mangellister, valgte forslagsstiller at trække forslaget.

- p. Forslag til robotplæneklipper

Afstemning ved håndsoprækning

88 stemmer for

4 stemmer imod

Forslag blev vedtaget

- q. Forslag til udskiftning af indvendige døre. Huslejekonsekvens max 4,43 kr. pr. m2 pr. lejemål som et engangsbeløb

Der kunne ikke stemmes om forslaget. Da det skulle være frivillig ift. forslaget, men huslejekonsekvensen vedrører alle.

5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter

- a. På valg var afdelingsbestyrelsesformand
Ida Helena Skjødt Friis blev genvalgt.
- b. På valg var afdelingsbestyrelsesmedlemmer
Christian Ebdrup Steffensen blev genvalgt.
- c. Valg af suppleanter
1. suppleant: Laura Dyhr Pedersen
 2. suppleant: Irene Overgaard

6. Valg af repræsentantskabsmedlemmer (4 pers.) og suppleanter

Følgende medlemmer blev valgt:

Julie Fryhling Salling Pedersen

Birgit Knudsen

Birthe Basse

Ida Helena Skjødt Friis

1. suppleant Jacob Arnum Christensen
 2. suppleant Laura Dyhr Pedersen
 3. suppleant Thomas Hove Mikkelsen
-

7. Eventuelt

a. Generel information, ØsterBO – se bilag 2.

Spørgsmål: Hvilke regler er der ang. fejl og mangler ved indflytning?

Svar: Det er den almene lejelov, der er gældende.

Spørgsmål: Chiplåse giver problemer i frostvejr. Kan give udfordringer ift. opbevaring af nødberedskab (prepping) i kælder.

Svar: Vi (administrationen) kigger på problemet.

Spørgsmål: Er der fortsat beskyttelsesrum?

Svar: Der har tidligere været sikringsrum i afdelingen. De problemstillinger, som vi kigger ind i ift. beredskab, er f.eks. længerevarende strømnedbrud. Som situationen er nu, så er der ikke nogen, der forventer, at der udbræder krig og dermed er der fortsat ikke forventning om, at der bliver brug for sikringsrum. Skulle situationen ændre sig, så vil vi hurtigt kunne reetablere de gamle sikringsrum.

Afdelingsbestyrelsen ser herefter således ud:

Afdelingsbestyrelsesformand Ida Helena Skjødt Friis

Afdelingsbestyrelsesmedlem Birgit Knudsen

Afdelingsbestyrelsesmedlem Christian Ebdrup Steffensen

Afdelingsbestyrelsesmedlem Julie Fryhling Salling Pedersen

Afdelingsbestyrelsesmedlem Thomas Hove Mikkelsen

1. suppleant Laura Dyhr Pedersen
 2. suppleant Irene Overgaard
-

Repræsentantskabets medlemmer fra afdeling 35 ser således ud:

Birgit Knudsen

Birthe Basse

Ida Helena Skjødt Friis

Julie Fryhling Salling Pedersen

1. suppleant Jacob Arnum Christensen
 2. Laura Dyhr Pedersen
 3. suppleant Thomas Hove Mikkelsen
-

Bilag 1

Bestyrelsens beretning

Livet går sin gang, nye flytter til, mens andre flytter fra. Med tiden kommer renovering også, hvor vi i starten af året endelig kunne starte med udskiftning af vinduer og døre, og nu kan vi snart se en ende på det.

Da jeg fik at vide, at jeg skulle skrive en beretning af, hvad der er sket i løbet af året, var min første tanke – hmm, hvad er der sket udover udskiftning af vinduer og døre. Men når jeg så begyndte at tænke mere og mere over det, er der faktisk sket en del herude. Dette vil jeg nu komme lidt mere ind på.

Vi i bestyrelsen har holdt bestyrelsesmøde ca. hver anden måned. Med gode debatter omkring udviklingen af Skovbrynet. Vi har været med til at beslutte en del småting, jeg har for nyligt snakket med Rene om enkelte tiltag, der kunne gøres for at forbedre tingene herude blandt andet flytning af nogle bænke til steder, hvor det giver mere mening samt udskiftning af slidte bænke. Cykeloprydning til foråret. Inventarliste over haveredskaber, så man kan se, hvor mange er der af hvert redskab og hvad er der mulighed for at låne, samt indkøb af en ekstra trillebør, og her vil jeg lige påpege, at nogle skal være bedre til at få dem afleveret tilbage.

De grønne mænd og kvinde har fået beskåret træer i området. Stien mod børnehaven er blevet renoveret, så den forhåbentlig kan holde til mere vand, samt der er blevet lavet en opsamlings sø.

I sommers var vi på markvandring, hvor vi fik snakket om forskellige ting, referaterne derfra kan altid læses inde på ØsterBO's min side.

Karl Bjarnhofs vej fik nyt asfalt fra kommunen, det trængte den også til. Vores vej omkring flagstangen har fået linjer optegnet på vejen, for at afhjælpe, at folk kører midt på vejen og modkørende kan have svært ved at se dem.

I efteråret fik vi også en midlertidig ny inspektør Jesper. Samarbejdet med ham siden da er gået godt. Jeg begyndte også i slutningen af efteråret at byde nye indflyttere velkommen til Skovbrynet.

Der er også blevet startet et loppemarkeds tradition, vi har kun afholdt det 1 gang i 2025, men vi regner med at afholde loppemarked 3 gange i 2026. Såfremt der stadigvæk vises interesse i det.

I sommers blev der også afholdt en fællestur for beboerne til Djurs sommerland.

Vi i bestyrelsen håber, at I nød godt af vores lille julehilsen postkort.

Jeg mindes ikke, at vi har så meget planlagt for det kommende år. Men mon ikke der sker nogle småtings ændringer, som der næsten altid gør.

Til sidst vil jeg bare sige, hvor er vi gode til at hilse på hinanden herude. Vi behøver slet ikke en hilsezone, som de har fået i midtbyen, fortsæt det gode naboskab.

Tak for godt samarbejde med ØsterBO, administrationen, de grønne mænd og kvinde samt Rene gårdmand. Og ikke mindst tak for godt samarbejde til bestyrelsen.

Kærligst Ida formand, samt bestyrelsen.