



Afdelingsmøde afd. 20, Rødkælkevej

Referat

Møde:	Ordinært afdelingsmøde
Mødedato:	13.09.2023
Mødetidspunkt:	Kl. 17.30
Mødested:	Paraplyen
Antal stemmeberettigede:	49 husstande fremmødt
Dirigent:	Per Dalhammer (GB)
Referent:	Christina Kiil (GB)

Dagsorden

1. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet

Forretningsordenen blev godkendt.

2. Valg af

a) Dirigent

Per Dalhammer blev valgt og konstaterede mødet rettidigt indkaldt.

b) Stemmeudvalg

Henrik, Rødkælkevej 384

Jesper, Rødkælkevej 340

c) Referent

Christina Kiil blev valgt.

Kurt Arve Jensen og Lars Pastoft deltog som repræsentanter fra organisationsbestyrelsen.

3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

Allan Larsen gennemgik en præsentation for året der er gået siden afdelingsmødet i 2022.

Der blev løbende svaret på spørgsmål fra beboerne.

Følgende punkter blev fremført under beretningen:

- Præsentation af repræsentantskab, organisationsbestyrelse, Glostrup Boligselskab og afdelingsmødet.
- Allan fremviste billeder af de nye trapper til kælderen, som er udført i forbindelse med nye varmecentraler. Desværre er arbejdet ikke færdiggjort og afleveret ordentligt. GB har nu meddelt entreprenøren, at GB rydder op på entreprenørens regning.
- Der har været gennemgang af samtlige tage i afdelingen, og beboere har meldt ind til GB om huller i taget. Afdelingen kommer nok ikke uden om en reparation/udskift af tagene på et tidspunkt. GB udarbejder et oplæg på dette.

- Allan gennemgik forskellen på forbedringer og forandringer i afdelingen. I dag kører man med forandring og beboerne skal reetablere ved fraflytning. Der skal arbejdes på en ændring af dette. Der en GB medarbejder ansat til at gennemgå vedligeholdelsesreglementer og husorden for alle afdelinger. Dette arbejde opstartes til november. Allan forklarede samtidig, at når man godkender noget på et afdelingsmøde, så godkender man også økonomien til det hvis der er lavet en konsekvensberegning.
- Der er kommet flotte blomster (vildt). Det var ikke meningen det skulle fylde så meget, men en "flot fejl".
- Der er kommet nøgleboks til materialegården. Nøglen kan trækkes ud så der kan åbnes, men nøglen kan ikke fjernes fra boksen.
- Alle gårdene i afdelingen er under renovering og nogle står færdige.
- Der er kommet 2 el ladepladser, som kun kan bruges af beboerne på Rødkælkevej.
- Ny kommunal sti ud fra Rødkælkevej til Ringvejen. Træ bliver flyttet til november, ukrudt fjernes og der gøres noget ved lunger i stien. Der kommer et forslag fra afdelingsbestyrelsen vedr. støjmur.
- Der er foretaget en skelafmærkning for Rødkælkevej, og det viser sig at afdelingen ejer mere jord end man troede og afdelingen har ydersiden af træerne i skellet. Der udarbejdes en driftsaftale i samarbejde med kommunen for træerne i skel.
- Der var kritik af, at afdelingsbestyrelsen ikke følger op, når der er nedsat udvalg til tiltag i afdelingen, eks. vildt udvalg. Formanden tog imod kritikken og konstaterede, at der er plads til forbedring. Der var enighed om, at det fremover skal gøres klart og vedtages hvilke kompetencer udvalgene skal have.
- Der var fra beboerne kritik af rådgivning og tilsyn i forbindelse med VVS-sagen. Allan kommenterede, at afdelingsbestyrelsen har bedt GB om at få projektet gransket, men det er dyrt og vil få for stor økonomisk konsekvens for afdelingen.

Johnny, GB kommenterede at der har været udfordringer med rådgivningen og entreprenøren, men det lærer vi af. GB og afdelingsbestyrelsen har brugt ekstraordinært mange timer på projektet. Samtidig har selskabet betalt egen rådgiver for løbende opfølgning på sagen. Der er også ansat en Projektleder i GB, som fremover følger sagerne i afdelingerne. GB er bundet op på udbudsreglerne og vi er forpligtiget til at tage de billigste, og vi kan ikke selvbestemme om de bruger underentreprenører. GB har brugt og bruger mange timer og følger projektet til dørs.

Der var kritik af varslingerne, som ikke er til at forstå og ofte møder håndværkerne ikke op, selv om der er varslet. Håndværkere er også kommet forbi uden at have varslet.

Beretningen blev godkendt.

4. Fremlæggelse af afdelingens driftsbudget for det kommende regnskabsår til godkendelse samt orientering om det godkendte regnskab for 2022.

Johnny Petersen, GB gennemgik regnskab og budget.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- Hvordan bliver overskuddet fordelt?
Svar: Det er aftalt at det fordeles til afdelingen over 3 år.
- Hvad har der været af mindre forbrug, når der ikke er slået græs de aftalte antal gange?
Svar: Der er ingen besparelse for afdelingen, da der stadig er en medarbejder tilknyttet afdelingen som skal have løn. Men tiden er brugt på noget andet i afdelingen.

I budget 2024 er der afsat mindre timer til græsslåning grundet robotplæneklipperne.

- Hvad med de boliger der står tomme?
Svar: De betales af helhedsplanerne. Der har været en selvvalgt tomgang i en bolig som blev brugt som model for renoveringen.
- Hvordan kan afdelingen stige 100.000 i huslejeindtægt, når der er en huslejestigning på 0,00 %.
Svar: Det er øgede indtægter på råderetssager.
- Ros til afdelingsbestyrelsen under konto 119.
- Allan nævnte, at det er fællesskabet der betaler hvis en lejer vælger ekstra tømning. Det skal der være styring på.
- Afdelingsbestyrelsen henstiller til, at der er glas og kumme med i forbindelse med det forsikringsudbud GB har igangsat.
Svar: Det er der.
- 10% af konto 116 er afsat til konto 115 (uforudsete opgaver).
- Henlæggelserne følges hele tiden og det vurderes hvad arbejderne i afdelingen koster netop for at sikre der er penge nok til vedligeholdelsen. På et tidspunkt stoppet det så der ikke kan låne optages til vedligeholdelsesarbejder, men kun forbedringer. Derfor skal der spares flere penge op til vedligeholdelsen.
- Allan kommenterede kontrakten med DKTV, hvor en fejl fra deres side, sidste år gjorde at antennebidraget havde en 0 stigning. I 2024 er det der en stigning på 52 kr.
- Der var spørgsmål til budgettet og huslejestigning i forbindelse med VVS-sagen.
Svar: Det er korrekt, at det giver en huslejestigning, men sagen er ikke afsluttet og der kan derfor ikke laves en præcis konsekvensberegning. Det sker først når hele sagen er afsluttet og lånet er hjemtaget.

Budgettet med en huslejestigning på 0,00% blev enstemmigt vedtaget.

5. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Forslag 1 - Konstituering

Afdelingsbestyrelsen stiller til forslag, at afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv efter valg på afdelingsmøderne. Gældende fra afdelingsmøde i 2023.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- Allan præciserede afdelingsbestyrelsens forslag. Det betyder, at afdelingsbestyrelsen også midt i en valgperiode kan ændre konstitueringen, hvis formanden eks. ønsker at træde lidt tilbage.
- En beboer kommenterede, at alle beboerne skal orienteres, hvis afdelingsbestyrelsen om konstituerer sig i midten af en periode.
Svar: Allan bekræftede at det vil ske via en skrivelse til alle beboere.
- En beboer kommenterede at man i organisationsbestyrelsen valgte formanden direkte på repræsentantskabsmødet, så det bør spejlingen hele vejen ned?
Svar: Per, GB kommenterede at det ikke har noget med organisationsbestyrelsen at gøre, men et ønske fra en enig afdelingsbestyrelse.
- En beboer kommenterede, at man med forslaget tager en kompetence fra beboerne om at vælge formanden for afdelingen. Det er meget almindeligt, at man i andre foreninger vælger sin 1. repræsentant.
- Allan kommenterede, at afdelingsbestyrelsen ikke har nogen kompetencer.
Alle beslutninger skal tages på et afdelingsmøde.

En beboer var ikke enig i Allans kommentar, da afdelingsbestyrelsen er talerør til og med administrationen.

- En beboer kommenterede, at afdelingen skal have lov til at vælge deres formand.
- Der var en bekymring for, om der bliver for mange konstitueringer i løbet af en periode, så man mister overblikket.

Forslaget blev vedtaget med et stort flertal.

Forslag 2 - Antal bestyrelsesmedlemmer

Afdelingsbestyrelsen stiller til forslag, at antallet af medlemmer er minimum 3 og max. 7 og ingen suppleanter. Afdelingsbestyrelsen skal dog bestå af et ulige antal medlemmer. Gældende afdelingsmøde i 2023.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- Allan kom med en tilretning til forslaget. Man kan ikke udelukke suppleanter, men man kan ønske at der ikke er suppleanter.

Ændringsforslag: "og ingen suppleanter" bliver slettet.
Godkendt.

- Flere beboere gjorde opmærksom på, at der skal vælges suppleanter, hvis et bestyrelsesmedlem udtræder midt i en valgperiode.
Svar: Allan kommenterede at der så kan indkaldes til et afdelingsmøde. Der skal være mulighed for at vælge suppleanter, men afdelingsbestyrelsen kan vælge at suppleanter ikke deltager i møderne.

Afstemning om ændringsforslaget med min. 3 og max. 7 medlemmer i afdelingsbestyrelsen (skal være ulige antal) + suppleanter jf. selskabets vedtægter.

Forslaget blev vedtaget med et flertal.

Forslag 3 - Pulje af råderetskøkkener

Pulje på 20 nye køkkener over den kollektive råderet i år 2024. Optagelse af lån op til max. 1.798.000 kr. (det betales af de lejere, der får udskiftet køkken).

Max. pris på 89.900 kr. for stort køkken og 59.500 kr. for lille køkken (2023 priser).

Lejetillæg på henholdsvis 759 kr. mdr. for stor og 502 kr. pr. mdr. for lille i 15 år.

Der skal anvendes et firma, der kan garantere udskiftning af reservedele i minimum 5 år.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- Allan kommenterede at der sidste år var en pulje på 10 køkkener og efter 1 dag var der ansøgt om 9 køkkener. Derfor er puljen øget til 20.
- Johnny forklarede at man ikke længere kan søge nye køkkener uden at have en pulje, som vi kan optage lån ud fra. Det skal med som forslag hvert år på alle afdelingsmøder.
- En beboer spurgte til hvordan standen er på køkkenerne i afdelingen?
Svar: Allan kommenterede at det er ligegyldigt, da det her er for de beboere der ønsker et nyt køkken og ikke de køkkener der er slidt ned og skal udskiftes ved fraflytning. Men ved en kollektiv råderet har køkkenet en levetid på 15 år, og der kan ikke ansøges om nyt før de 15 år.

Forslaget er vedtaget med stort flertal.

Forslag 4 - Farvevalg på træværk

Afdelingsbestyrelsen stiller til forslag, at der kun vælges 2 farver til maling af skure i carport og hegn på havesiden.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- Det er en almen boligafdeling, og der skal ikke være for mange valgmuligheder.
- Hvis man har andre farver i dag, skal det så males. Det er slut med eks. ædeltræ.
- Konstatation: Hvis forslag vedtages, udgår forslag 10.
- Ændringsforslag: De transparente og klare farver udgår også. Forslaget går på at der KUN kan vælges brun eller mørkegrå.
Godkendt.

- Må man male andre farver indvendigt på hegnet?
Svar: Ja, hvis man ikke kan se det ude fra, og det males i godkendt farve ved fraflytning.
- En beboer spurgte til det godkendte hvide hegn.
Svar: Det fremgår ikke af et referat, at det er godkendt og det står ikke noteret i råde-
retskataloget.
- En beboer spurgte til døren.
Svar: Det gælder ikke dørene. Der er andre regler. Døre og vinduer skal være malet ens
eller have samme træfarve.
- Hvornår skal det være udført?
Svar: Farveændringen skal være foretaget indenfor 3 år.
- Hvad med listeloft?
Svar: Det har ikke noget med det at gøre.

En beboer ønskede forslaget i urafstemning. Dette blev nedstemt.

30 stemmer imod.

47 stemmer for.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 5 - Udvidelse af haver

Det vil koste ca. 1. million for at få lavet et tegningsprojekt, og afdelingen kan risikere et afslag. Huslejestigning ca. 458/275.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- Skal alle have udvidet haverne, eller må man selv bestemme?
Svar: Alle får udvidet haverne.
- En beboer kommenterede, at beboeren tidligere har stillet et sådant forslag og roste derfor afdelingsbestyrelsen for at tage det op, men at det ikke er interessant til den økonomi.
- Hvordan fordeles økonomien, da haverne er forskellige?
Svar: Alle betaler til det samme.
- En beboer kommenterede, at det nok bliver dyrere grundet inflationen.
Svar: Det er korrekt at vi ikke kan være helt sikre på den endelige omkostning. Forslaget omhandler også kun forarbejdet og selve udførelsen er ikke medtaget.
- Beregningen er foretaget i 2023 og ikke 2022, som det fremgår af forslaget.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 6 - Hegn ved Ringvejen

Afdelingsbestyrelsen stiller til forslag at den resterende del af den gamle betonmur rives ned. Der etableres et nyt støjhegn, som er vinklet modsat af den gammel mur. Arbejdet finansieres af midlerne fra grundsalget, så det ikke betyder huslejestigning.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- Allan kommenterede, at det var det billede han viste under beretningen med muren ved Ringvejen. Der er allerede indhentet et tilbud og det kan holdes indenfor økonomien fra grundsalget. Den gamle betonmur skal fjernes af sikkerhedsmæssige årsager og det erstattes med hegn med nødvendigt behov og med grønt der vokser op ad hegn.

- Hvorfor er det ikke Letbaneprojektet der skal betale?

Svar: Det er det afdelingen har fået penge for ved køb af det stykke jord Allan, viste i beretningen. Pengene skal dække de arbejder som afdelingen ønsker at lave.

Beboeren kommenterede, at støjmuren er statens ejendom.

Svar: Allan pointerede, at det ikke er korrekt og den står på afdelingens matrikel.

- En beboer kommenterede, om man ikke skal afvente om der kommer støjgener før man foretager sig noget.

Svar: Der er allerede flere beboere der er genereret af støjen.

En beboer ønskede forslaget i urafstemning. **Dette blev nedstemt.**

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Forslag 7 - Fast monteret flag beslag

Rødkælkevej 408 stiller forslag om at der på træ væg på skur mod vej må monteres op til 2 flag beslag. Der må flages på beboers mærkedage og flag skal tages ned om natten.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- Allan kommenterede, at afdelingsbestyrelsen støtter forslaget med en ændring på, at den flyttes op på betonen.

Der var enighed om ændringen.

- En beboer havde et ændringsforslag til, at der kun må flages med dannebrog.

Svar: Det kan der ikke stemmes om. Det er ikke noget afdelingen kan beslutte.

- En beboer kommenterede, at der skal defineres en højde på 2,75 fra fortøvet.

Svar: Denne ændring kan ikke realiseres fordi der ikke er 2,75 meter til overkanten af taget.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 8 - Forkant i koksgrå plade over nogle carporte

Rødkælkevej 408 stiller forslag om at den besluttede udskiftning til koksgrå forkant også monteres gennemgående i front ved de carporte der har tagåbning. Samtidigt annulleres beslutningen om at lysegrå plader i carport tag åbninger skal fjernes.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- Allan kommenterede, at det handler om hele afdelingen, og det vil få en økonomisk konsekvens, da det er afdelingens ejendom. Hvis man laver ændringer, er man nødt til at have en fælles holdning.

Johnny, GB kommenterede at der ikke er en konsekvensberegning for økonomien i forslaget, og Allan pointerede at der ikke kan stemmes om forslaget uden den økonomiske konsekvens.

Forslaget blev trukket.

Forslag 9 - Solpaneler

Forslag om at man må montere/opsætte solcellepanel på taget ved carporten, så man kan gøre sit skur frostsikkert.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- Allan kommenterede, at det naturligvis skal udføres håndværksmæssigt korrekt og godkendes af GB.

Der skal tages stilling til om det skal være over individuel råderet, og hvis det stemmes igennem, skal det besluttes om det er en forbedring eller en forandring.

- Johnny, GB kommenterede, at der naturligvis skal udarbejdes en vejledning for hvordan det skal monteres.
- Det er afdelingen der har vedligeholdelsen.

Forslaget er nedstemt med flertal.

Forslag 10 - Farver på træværk

Der skal også kunne vælges en klar behandling af træværket på bagsiden af haverne. Evt. olie behandling.

Forslaget er trukket grundet forslag 4.

Forslag 11 - Ovenlysvindue

Forslag om at der må monteres et ovenlys på 60x60cm i tagfladen på carport tag, hvis der er lavet skur eller garage under individuel råderet.

Følgende kommentarer/spørgsmål blev fremført under punktet:

- Det er for egen regning og afdelingen overtager vedligeholdelsen.

- Ændringsforslag: Monteres et ovenlysvindue på 60x60 på carporten, også selv om der ikke er udført skur eller garage.
- Der skal søges om det og der skal udarbejdes en vejledning af GB. Færdigt arbejde skal godkendes af GB.

Forslaget er nedstemt med flertal.

6. Valg til afdelingsbestyrelsen

Formand:

Der vælges ikke formand jf. godkendt forslag 1.

Bestyrelsesmedlemmer:

Jf. forslag 2 skal afdelingen beslutte, om der skal være 3, 5 eller 7 medlemmer i afdelingsbestyrelsen.

Det blev enstemmigt vedtaget, at der skal være 7 medlemmer. Der skulle derfor vælges 5 medlemmer.

4 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år.

Følgende stillede op og blev valgt til afdelingsbestyrelsen:

Dan Brandt valgt for 2 år

Malene Missel valgt for 2 år

Allan Larsen valgt for 2 år

Jesper Kirchner valgt for 2 år

Mie Vangsaae valgt for 1 år

Jeanette Nielsen stillede op, men blev ikke valgt til bestyrelsen

Tom Brohus blev valgt som suppleant for 1 år (1. suppleant ved lodtrækning)

Jeanette Nielsen blev valgt som suppleant for 1 år (2. suppleant ved lodtrækning)

Suppleanter deltager ikke i møderne.

Afdelingsbestyrelsen konstituerede sig som følgende:

Malene Missel som formand.

Allan Larsen som næstformand.

Dan Brandt som kasserer.

7. Eventuelt

Ingen bemærkninger under eventuelt.



Formand



Dirigent

22/9-23

Dato