



Glostrup, den 27. november 2024

Ordinært afdelingsmøde 2024

Til beboerne i afd. 20, Rødkælkevej

Materiale til behandling på afdelingsmødet

Hermed fremsendes materiale til behandling på afdelingsmødet.

Driftsbudgettet vil blive fremlagt til godkendelse under dagsordens pkt. 4 i henhold til tidligere fremsendte indkaldelse, og der vil være orientering om regnskabet.

Vi gør opmærksom på, at særligt interesserede kan rekvirere eller afhente det specificerede budgetforslag med noter på hovedkontoret.

Der er 8 forslag til behandling under dagsordens pkt. 5. Se vedlagte.

Mødet afholdes **onsdag den 4. december 2024, kl. 18.30.**
i Paraplyen.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

OBS!

I skal medbringe sundhedskort, som vises ved ankomst og afkrydsning. Vi henstiller til at I møder i god tid.

Glostrup Boligselskab
Bryggergårdsvej 2 B
2600 Glostrup
Telefon 43 962886

www.gb.dk

Dagsorden:

Afdelingsmøde 2024, afd. 20, Rødkælkevej



1. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet
2. Valg af
 - a) Dirigent
 - b) Stemmeudvalg
 - c) Referent
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
4. Fremlæggelse af afdelingens driftsbudget for 2025 til mødets godkendelse, samt orientering om afdelingens regnskab for 2023
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg til afdelingsbestyrelsen
 - a) 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
 - På valg er: Nichlas Foget (*ønsker genvalg*)
 - På valg er: Torben Sørensen (*ønsker genvalg*)
 - På valg er: Christina Nørgaard (*ønsker genvalg*)
 - b) 2 suppleanter for 1 år

Herefter er der en kort pause, hvor den nye bestyrelse konstituerer sig, og præsenterer resultatet af konstitueringen

7. Eventuelt



Huslejeregulering pr. 1. april 2025

Såfremt budgetforslaget godkendes vil det medføre en huslejeregulering på 4,11 %, samt ændring af antennebidrag pr. 1. april 2025.

Lejligheder	m ²	Nuværende husleje	Regulering i kr.	Husleje pr. 1. april 2025
-------------	----------------	-------------------	------------------	---------------------------

Afdelingens gennemsnitlige m ² -leje		848	35	883
---	--	-----	----	-----

Nedenstående er eksempler på lejemålstyper

Såfremt din lejemålstype, m² eller nuværende husleje ikke fremgår af nedenstående eksempler kan følgende beregning foretages for at finde netop din regulering:

Nuværende husleje ekskl. forbrug x 4,11 / 100 = Din månedlige stigning

F.eks. 5.088 x 4,11 / 100 = 209

Ny leje = 5.088 + 209 = 5.297

2-rums	72,60	5.088	209	5.297
4-rums	122,80	8.682	357	9.039

Ændring af antennebidrag med virkning fra 1. april 2025:

Type	Nugældende bidrag	Regulering i kr.	Bidrag pr. 1. april 2025
------	-------------------	------------------	--------------------------

Antennebidrag	52	10	62
---------------	----	----	----

Antennebidrag pr. måned	52	10	62
--------------------------------	----	----	----



























Primære årsager til huslejereguleringen

- Øget udgift til ejendomsskat
- Behov for øget henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
- Færre udgifter til almindelig vedligeholdelse

 Beboerindflydelse

 Mindre beboerindflydelse

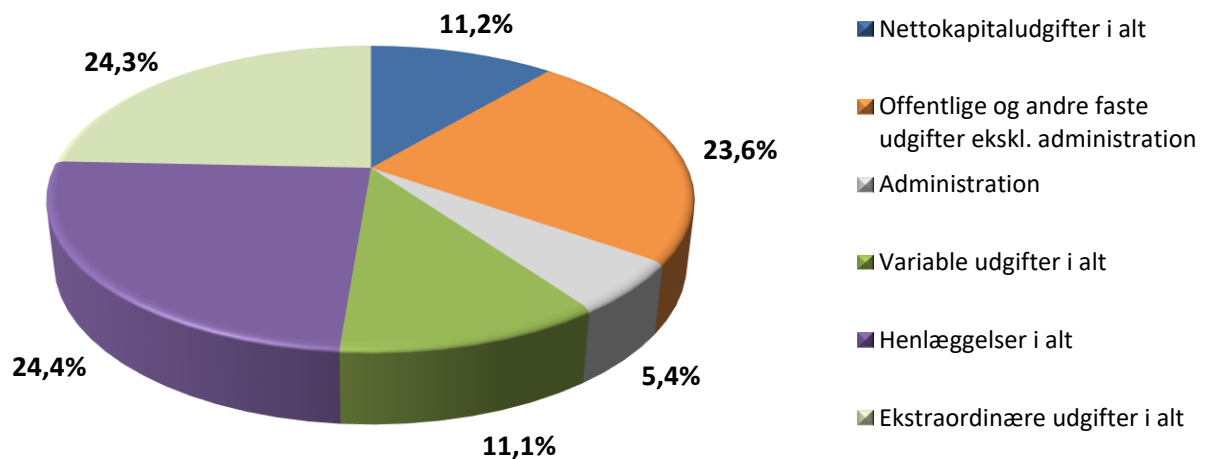
 Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2023	Budget 2024	Nyt budget 2025
UDGIFTER					
	101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	1.797.243	1.810.000	2.241.000
Nettokapitaludgifter i alt			1.797.243	1.810.000	2.241.000
	106	Ejendomsskatter	2.552.955	2.553.000	2.920.000
	107-108	Vand- og kloakafgift	1.542	1.000	5.000
	109	Renovation	970.200	971.000	980.000
	110	Forsikringer	473.514	540.000	477.000
	111	El og varme i fællesarealer	300.562	412.000	350.000
	112	Administration	872.880	1.016.000	1.074.000
Offentlige og andre faste udgifter i alt			5.171.653	5.493.000	5.806.000
	114	Renholdelse	1.693.525	1.315.000	1.577.000
	115	Almindelig vedligeholdelse	398.288	567.000	444.000
	116	Planlagt vedligeholdelse	4.096.631	4.161.504	4.440.106
		- Dækket af afdelingens opsparing	-4.096.631	-4.161.504	-4.440.106
	117	Istandsættelse ved fraflytning	128.238	100.000	130.000
		- Dækket af afdelingens opsparing	-128.238	-100.000	-130.000
	118	Drift af fællesfaciliteter	38.046	23.000	23.000
	119	Diverse udgifter	83.402	128.000	190.000
Variable udgifter i alt			2.213.261	2.033.000	2.234.000
	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	4.250.000	4.550.000	4.700.000
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	0	100.000	150.000
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	21.000	50.000	50.000
Henlæggelser i alt			4.271.000	4.700.000	4.900.000
	125	Afdrag og renter på forbedringslån	1.053.806	1.131.000	3.304.000
	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	16.723	3.000	3.000
	127	Afdrag og renter på ombygningslån	1.534.778	1.515.000	1.562.000
	129	Tab ved lejeledighed	17.232	5.000	15.000
		- Dækket af dispositionsfonden	-17.232	-5.000	-15.000
	130	Tab ved fraflytninger	-4.406	10.000	30.000
		- Dækket af afdelingens opsparing	4.406	-10.000	-30.000
	131	Andre renter	188.214	0	0
	132	Afdrag og renter på driftstabslån	373.364	378.000	0
	134	Andre ekstraordinære udgifter	29.844	0	0
	137	Øvrige ekstraordinære udgifter	50.000	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt			3.246.729	3.027.000	4.869.000
	140	Årets overskud	603.340	0	0
Udgifter i alt			17.303.226	17.063.000	20.050.000

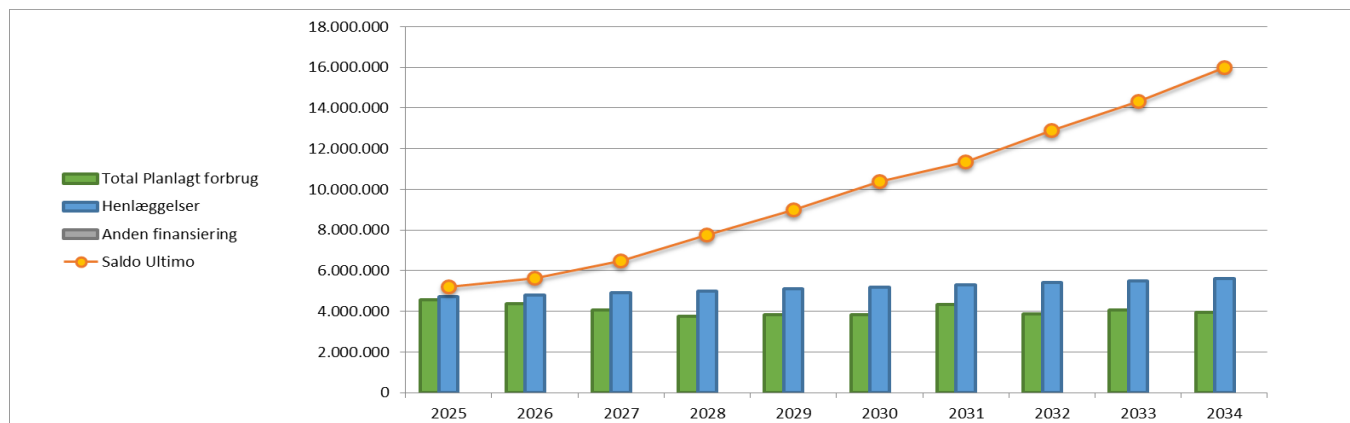
● Beboerindflydelse
 ● Mindre beboerindflydelse
 ● Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2023	Budget 2024	Nyt budget 2025
INDTÆGTER					
●	201	Husleje	16.979.235	17.049.000	19.451.000
●	202	Renter	213.313	0	0
●	203	Andre indtægter	84.122	0	0
●	203.6	Overført fra opsamlet resultat	0	14.000	15.000
Ordinære indtægter i alt			17.276.670	17.063.000	19.466.000
●	204-208	Ekstraordinære indtægter	26.556	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			26.556	0	0
Nødvendig huslejeregulering			0	0	584.000
Balance			17.303.226	17.063.000	20.050.000

Udgifter for 2025 er fordelt som vist nedenfor



Drift- og vedligeholdelsesplan



Nedenfor en oversigt over de vigtigste vedligeholdelsesarbejder for det kommende budgetår

Udskiftning af flisebelægning

Udskiftning af hegn

Udskiftning af adgangssystem på kælderdøre

Dette er et komprimeret beboervenligt budget. Det fulde budget kan du finde på www.gb.dk.

Almene boliger
Afdeling 20 - Rødkælkevej

Antennebudget for perioden
1. januar - 31. december 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Revideret budget 2024	Budget 2025
Antenne - Primo	-158.915	-19.405	-19.552	-873
Udgifter				
Antenne - Ydelse på lån	<u>137.321</u>	<u>138.000</u>	<u>137.069</u>	<u>137.000</u>
I alt	<u>137.321</u>	<u>138.000</u>	<u>137.069</u>	<u>137.000</u>
Antenne - Administration	2.042	2.042	2.042	2.217
Antenneudgifter i alt	<u>139.363</u>	<u>140.042</u>	<u>139.111</u>	<u>139.217</u>
Indtægter				
Antenne - Indtægt antennebidrag	<u>0</u>	<u>120.637</u>	<u>120.432</u>	<u>138.344</u>
I alt	<u>0</u>	<u>120.637</u>	<u>120.432</u>	<u>138.344</u>
Resultat regnskab	<u><u>-19.552</u></u>			
Forventet resultat			<u><u>-873</u></u>	<u><u>0</u></u>
Antal lejemål	<u>193</u>	<u>193</u>	<u>193</u>	<u>193</u>
Antal tilslutninger	<u>193</u>	<u>193</u>	<u>193</u>	<u>193</u>

Specifikation af opkrævninger pr. 01.04.2025

	Aktuelt 2024	Ændring	Budget 2025
Antennebidrag pr. lejer pr. md.	52	10	62



Ordinært afdelingsmøde - afdeling 20
Onsdag den 4. december 2024

FORSLAG nr. 1

Vedr. Pulje af råderetskøkkener

Afdelingsbestyrelsen foreslår følgende:

Der godkendes en pulje på 20 nye køkkener over den kollektive råderet i år 2025.
Ved udskiftning af 20 nye køkkener skal afdelingen optage et lån op til max. 1.862.000 kr.
(det betales af de lejere, der får udskiftet køkken).

Køkkenet må max. koste 93.100 kr. for stort køkken og 61.500 kr. for lille køkken (2024-priser) svarende til et lejetillæg på henholdsvis 890 kr. mdr. for stor og 588 kr. pr. mdr. for lille i 15 år.

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

Hvis ordningen om kollektiv råderet skal forsætte efter 2025, så skal der indhentes en ny godkendelse på afdelingsmødet gældende for en ny periode.



Ordinært afdelingsmøde - afdeling 20
Onsdag den 4. december 2024

FORSLAG nr. 2
Vedr. Profilbrædder

Afdelingsbestyrelsen foreslår følgende:

Bestyrelsen stiller til forslag at skur/garage, der er opført med sporplade, tillades frem til renovering, hvor udskiftning skal ske til profilbrædder 25x125mm, eller 1 på 2 trykket træ i 16x100mm. Det er således ikke tilladt at opbygge nyt skur/garage med sporplade, fra beslutningen er truffet 4/12 2024.



Ordinært afdelingsmøde - afdeling 20
Onsdag den 4. december 2024

FORSLAG nr. 3
Vedr. Hæk, skellinje

Afdelingsbestyrelsen foreslår følgende:

Bestyrelsen stiller til forslag at nyplantning af hæk skal ske 30 cm inde på egen grund i forhold til hegnslinje, samt at eksisterende hæk klippes ind til skellinjen (Skellinje er bagside af forsynings-skabe).



Ordinært afdelingsmøde - afdeling 20
Onsdag den 4. december 2024

FORSLAG nr. 4
Vedr. Hæk, højde

Afdelingsbestyrelsen foreslår følgende:

Bestyrelsen stiller til forslag, at hækkklipping skal ske inden Sankt Hans aften.
Hækken skal klippes ned til en højde på max 1,80 m
I vækstperioden tillades højde til maks højde af betonkant.



Ordinært afdelingsmøde - afdeling 20
Onsdag den 4. december 2024

FORSLAG nr. 5

Vedr. Hegn i baghave

Afdelingsbestyrelsen foreslår følgende:

Bestyrelsen stiller forslag, at hegn i baghaver, som er udført i træ uden bark, skal males med de godkendte farver, som udleveres af GB.

Hegn skal males i perioden 1/4-1/9, hvor der udleveres maling.

Metalhegn, komposit hegn mv., skal behandles efter producentens anvisninger, for egen regning.



Ordinært afdelingsmøde - afdeling 20
Onsdag den 4. december 2024

FORSLAG nr. 6

Vedr. Godkendte farver

Afdelingsbestyrelsen foreslår følgende:

Bestyrelsen stiller til forslag, at alle ikke godkendte farver skal males senest 1/6-2025
Grundet godkendte forslag sidste år, var der ikke indeholdt deadline.



Ordinært afdelingsmøde - afdeling 20
Onsdag den 4. december 2024

FORSLAG nr. 7
Vedr. Loft i garage

Afdelingsbestyrelsen foreslår følgende:

Bestyrelsen stiller til forslag, at der forbindelse med etablering af ventileret loft i garage/skur/carport, godkendes OSB3 plader som materiale.



Ordinært afdelingsmøde - afdeling 20
Onsdag den 4. december 2024

FORSLAG nr. 8
Vedr. Drift

Afdelingsbestyrelsen foreslår følgende:

Bestyrelsen stiller til forslag at vi udtræder af Glostrup boligselskabs drift og ansætter egen varmemester/gårdmand. pr. 1/1-2026