



## Afdelingsmøde afd. 20, Rødkælkevej

### Referat

Møde:	Ordinært afdelingsmøde
Mødedato:	04.12.2024
Mødetidspunkt:	Kl. 18.30
Mødested:	Paraplyen
Stemmeberettigede lejemål:	23 lejemål, 26 beboere
Dirigent:	Kurt Arve Jensen
Referent:	Katrine Bregnhøj

### Dagsorden

#### 1. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet

Forretningsordenen blev godkendt

#### 2. Valg af

- a) Dirigent  
Kurt Arve Jensen blev valgt
- b) Stemmeudvalg  
Ikke relevant
- c) Referent  
Katrine Bregnhøj blev valgt

#### 3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

Afdelingsbestyrelsens formand fremlagde bestyrelsens beretningen mundtligt og nævnte bl.a.:

- Der har været en del udskiftninger i løbet af det seneste år, både i afdelingsbestyrelsen og blandt medarbejderne i boligselskabet. Udskiftningen i driften har bl.a. medført et større fokus på kategorisering af de grønne områder. Det har desuden givet anledning til at kigge nærmere på regler og processer for udvendig vedligeholdelse i afdelingen Derfor har afdelingsbestyrelsen til dette møde forberedt en række forslag, der skal præcisere reglerne, så driften har bedre vilkår for at udføre deres arbejde.
- Støjturen ud mod Ringvejen er blevet revet ned, og der arbejdes nu på at lave støjmålinger og hente tilbud på en ny støjmur. Her er der afsat økonomiske midler fra frasalg af et område, der skal laves til sti til Letbanen.
- VVS-sagen har givet et stort efterspil med mange forhandlinger med rådgiverne. Byggeskade-fonden har anerkendt at der er fejl i byggeriet, og de kan hjælpe afdelingen med at stille krav over for entreprenøren. Der er stadig arbejder, der mangler at blive udført, før det er muligt at lukke byggerenskab og dermed varsle beboerne den endelige huslejstigning.

- Der har været usædvanlig mange flytninger i afdelingen det sidste år, hvilket skaber pres på afdelingens økonomi, og der skal kigges på at forhøje afdelingens henlæggelser.
- Afdelingsbestyrelsen afviste tidligere på året regnskabet for 2023, fordi overskuddet var blevet overført som et indskud til vvs-sagen. Regnskabet er sidenhen blevet sendt til organisationsbestyrelsen, som har godkendt det. Det bliver nu endeligt behandlet hos Glostrup Kommune
- Der blev fremvist et matrikelkort over afdelingen, hvor det blev forklaret hvordan et areal, der tidligere blev solgt til opførelsen af en institution, nu er udpeget til at blive omdannet til en ny boligafdeling med 104 boliger (i sammenlægning med et areal, der lige nu ejes af afdelingen).
- Der har op til mødet været forhandlinger mellem afdelingsbestyrelsen og boligselskabet om budgettet for 2025, særligt i forhold til omfanget af afdelingens ydelsesaftale. Det er blevet aftalt at afdelingen betaler for et årsværk og har en udvidet medbestemmelse på hvad der bliver udført, som et pilotprojekt i 2025.

Efter fremlæggelse af beretningen var der mulighed for at stille spørgsmål:

Der blev efterspurgt en afklaring på hvor stor en andel af indtægten fra grundsalget på Fuglestien, der vil gå til afdelingen.

Svar: Tidligere har der været sager med ekspropriation af arealer, hvor indtægten blev udbetalt til specifikke formål, der knyttede sig til sagen (fx støjmur). Afdelingen vil modtage den del af prisen, der er i overensstemmelse med lovgivningen. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastsætte et konkret beløb eller procentsats.

Der blev spurgt ind til, hvorfor afdelingen ikke har skulle tage stilling til salget.

Svar: Det har afdelingen ikke mulighed for at bestemme. Det er selskabet, der arbejder på projektet og repræsentantskabet, der kan tage beslutning om køb og salg af ejendom.

Der blev spurgt ind til om det nye byggeri bliver en del af denne afdeling.

Svar: Nej, det bliver en selvstændig afdeling.

Der blev spurgt ind til, hvad den nye direktør vil gøre for afdelingen.

Svar: Direktøren svarede, at hun vil gøre det samme for alle afdelingerne: at have fokus på bedre kommunikationen mellem beboerdemokratiet og administrationen. Ved at styrke de interne processer, styrkes den samlede økonomi og dermed også økonomien for afdelingerne. Det er vigtigt at skabe de bedste betingelser for, at vi kan levere den kvalitet, vi ønsker i selskabet.

Der blev efterspurgt en status på tagenes tilstand?

Svar: Der er behov for at hæve henlæggelserne for at få renoveret tagene. Der bliver arbejdet på hvordan dette gøres bedst muligt.

Beretningen blev taget til efterretning.

#### **4. Fremlæggelse af afdelingens driftsbudget for det kommende regnskabsår til godkendelse samt orientering om det godkendte regnskab for 2023**

Afdelingens driftsbudget viste en huslejeregulering på 4,11%

Forvaltningschefen gennemgik budgettet for 2025 og regnskabet for 2023.

Afdelingsbestyrelsen stillede ændringsforslag om nyt budget med følgende ændringer:

- Konto 106 – Ejendomsskat sænkes med kr. 367.000 (grundet uvished om datagrundlag)
- Konto 109 – Renovation sænkes med kr. 115.000 (ved at fjerne udgift til vask af containere)
- Konto 115 - Almindelig vedligeholdelse sænkes med kr. 102.000 (grundet forventning om optimering i driften)

Disse ændringsforslag medfører tilsammen et budget med en huslejestigning på 0,0%

Ændringsforslaget samt antennebudgettet blev enstemmigt vedtaget.

## 5. Behandling af eventuelt indkomne forslag

### **Forslag 1 - Kollektiv råderet - køkkener:**

Afdelingsbestyrelsen foreslog en pulje på 20 køkkener. Lån op til max. 1.862.000 som betales af lejerne. Køkkenet må max. koste 93.100 for et stort køkken og 61.500 kr. for et lille køkken (2024 priser). Lejetillæg på hhv. 890 kr. pr. mdr. og 588 kr. pr. mdr. i 15 år.

Afdelingsbestyrelsen fremsatte et ændringsforslag om, at der i stedet laves en pulje på 5 køkkener for at reducere følgeudgifterne til fx nye gulve og el-installationer.

Der blev udtrykt utilfredshed med, at der bliver gjort forskel i de enkelte sager på om følgeudgifterne dækkes af afdelingen.

Svar: Ja, det er meget uhensigtsmæssigt, og skal undgås fremover, så alle bliver behandlet ens bl.a. gennem bedre dokumentationskrav. Der bliver hele tiden stillet nye krav til el-installationer, hvorfor situationen nu er anderledes end tidligere.

Ændringsforslaget på 5 køkkener blev vedtaget med stort flertal.

### **Forslag 2 - Profilbrædder:**

Afdelingsbestyrelsen foreslog 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.

Det blev tilføjet at sporplader kan godt tillades ved fraflytning, hvis det vurderes i fin stand.

Det blev tilføjet at der er tale om trykimprægneret træ.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal

**Forslag 3 – Hæk, skellinje:**

Afdelingsbestyrelsen foreslog 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).

Forslag blev vedtaget med stort flertal

**Forslag 4 – Hæk, højde:**

Afdelingsbestyrelsen foreslog at hækkeklipping skal ske inden Sankt Hans. Hækken skal klippes ned til en højde på max 1,80 m. I vækstperioden tillades højde til maksimalt højde af betonkant.

Det blev kommenteret, at dette forslag kan medføre, at man kan være nødt til at klippe hæk to gange årligt i stedet for en og hvilket tidspunkt, der tager bedst hensyn til biodiversitet og fuglereder.

Der blev fremsat et ændringsforslag om at beholde det nuværende tidspunktet – 1/8, men vedtage de øvrige dele af forslaget.

Ændringsforslaget blev nedstemt.

Det oprindelige forslag blev vedtaget.

**Forslag 5 – Hegn i baghave:**

Afdelingsbestyrelsen foreslog at hegn i baghave, 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.

Der blev spurgt ind til perioden i forhold til vejret.

Svar: Begrundelse for perioden er, at det både tager højde for vejret og stemmer bedre overens med arbejdsgangen i driften.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

**Forslag 6 – Godkendte farver:**

Afdelingsbestyrelsen foreslog at alle ikke godkendte farver skal males senest 1/6-2025.

Det blev tilføjet at de godkendte farver er koksgrå og brun.

Det blev kommenteret, at det formentlig vil hæve afdelingens udgift til maling i 2025.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**Forslag 7 – Loft i garage:**

Afdelingsbestyrelsen foreslog at der forbindelse med etablering af ventileret loft i garage/skur/carport, godkendes OSB3 plader som materiale.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

### **Forslag 8 – Drift:**

Afdelingsbestyrelsen foreslog at afdelingen udtræder af Glostrup boligselskabs drift og ansætter egen varmemester/gårdmand. pr. 1/1-2026

Der blev udtrykt tilfredshed med afdelingens ejendomsfunktionær.

Svar: Afdelingsbestyrelsen tilføjede at forslaget ikke er en kritik af den enkelte medarbejder, men af kommunikationsvejene i boligselskabet.

Det blev tilføjet, at der mellem selskabet og afdelingsbestyrelsen har været lange forhandlinger om den grønne drift, som har afledt pilotprojektet for 2025, der løbende evalueres. Det skal drøftes i organisationsbestyrelsen, hvordan man generelt kan forbedre processen

Forvaltningschefen kommenterede, at afdelingen ikke har ansættelsesansvar og mulighed for at ansætte eget personale.

Forslaget blev trukket af afdelingsbestyrelsen.

## **6. Valg til afdelingsbestyrelsen**

- a) 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
  - Nichlas Foget blev valgt
  - Torben Sørensen blev valgt
  - Christina Nørgaard blev valgt
  
- b) 2 suppleanter for 1 år.
  - Jeanette Nielsen blev valgt (1. suppleant)
  - Anders Sørensen blev valgt (2. suppleant)

Efter valget var der en pause, hvor afdelingsbestyrelsen konstituerede sig.

Resultatet af konstitueringen blev:  
Suppleanter deltager i møderne med taleret

Medlemmer:  
Allan Larsen  
Torben Sørensen  
Tom Brohus  
Christina Nørgaard

Flagudvalg:  
Torben Sørensen

Tom Brohus  
Christina Nørgaard

Formand: Jesper Kirchner

Næstformand: Nichlas Foget

Kasserer: Dan Brandt

## 7. Eventuelt

Der blev spurgt ind til, om det er muligt at komme med forslag til festudvalgets planlægning af jubilæumsfest i den indledende fase af planlægningen og om der vil blive udsendt skriftligt materiale, så det ikke kun foregår på Facebook.

Svar: Ja, alle må komme med input

Der blev spurgt om hvorfor afdelingsbestyrelsen står som afsender på alle forslag, selvom administrationen også er involveret i forslaget?

Svar: Det er lovbestemt at det er afdelingsbestyrelsen, der skal stille forslag.



\_\_\_\_\_  
Dirigent



\_\_\_\_\_  
Formand

19-12-2024

\_\_\_\_\_  
Dato