



## Referat fra ordinært afdelingsmøde

Afdeling 24-264  
Grønhøj

**Mødedato:** onsdag den 15. september 2021

**Sted:** Fælleshuset, Snarestræde 2

**Deltagere:** Afdelingsbestyrelsen for Grønhøj, Simon Bødker og sekretær Gitte Anna Hansen

**Fremmødte husstande:**

Antal husstande: 21

Antal beboere: 27

Stemmer i alt: 42

Referat sendt ud den XX. september 2021

---

<b>Indledning</b>	Indledning og velkomst ved formand Maiken Böcher, der foreslog Jannik Lassen som dirigent.
<b>Ad 1. Valg af dirigent</b>	<p>Jannik Lassen blev valgt til dirigent.</p> <p>Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet i overensstemmelse med Boligforeningens vedtægter og gennemgik dagsordens punkter, der var til behandling på mødet.</p> <p>Indledningsvist forelagde Jannik Lassen forretningsordenen for afdelingen, og denne blev vedtaget.</p>
<b>Ad 2. Beretning</b>	<p>Først vil jeg byde rigtig hjertelig velkommen til vores nye driftschef Simon Bødtker.</p> <p>Jeg er sikker på, at alle her i Grønhøj håber, at du vil finde dig godt til rette, så du bliver her i mange år! Måske du har lyst til at sige et par ord om dig selv?</p> <p>Dernæst vil jeg byde velkommen til de nye beboere i Grønhøj. Der har været fem udskiftninger i dette år, og jeg håber, at I alle vil falde godt til her i Grønhøj.</p> <p><b>Nu til selve beretningen:</b></p> <p>Jeg læste lige beretningen fra sidste år igennem, før jeg gik i gang med denne og min første tanke var, at den kunne næsten genbruges. Sidste år startede jeg med at skrive: TING TAGER TID! og i år tilføjer jeg LANG TID! Men der er heldigvis sket noget, så her kommer noget af det, der trods alt er sket.</p>

---

### **Tagsagen:**

Sidste år fortalte jeg, at vi havde modtaget Teknologisk Instituts rapport over gennemgang af tagene, men at Byggeskadefonden ikke ville godkende den. Vi fik aldrig at vide hvorfor, men det vigtigste er, at de nu har godkendt den og vil dække med det lovede beløb. D.16.10.20 deltog Lisbeth og jeg i et Teams-møde med to arkitekter fra firmaet TNT, en person fra Byggeskadefonden samt Frank Nielsen. Vi fik gennemgået konklusionerne på rapporten. Det positive er, at tagenes tilstand som sådan er i god stand og derfor ikke står for at skulle udskiftes lige foreløbig, men det anbefales, at alle taghætterne bør udskiftes. Desværre går vi igen ind i vintermånederne, hvor arbejdet ikke kan foregå, så vi må endnu engang stå vinteren igennem med risiko for flere vandskader. Bliv endelig ved med at melde til driften, når/hvis I har problemer med regnvand indendørs. Lad os se for os, at det endelig bliver lavet i foråret 2022.

### **Medejersagen:**

Som jeg også fortalte sidste år, er KAB's specialkundeenhed (SKE) sat på sagen. Efter et par aflysninger pga. corona, lykkedes det at holde møde med SKE. De kom med oplæg om følgende:

- at finde en overskuelig og enkel afskrivningsmodel
- at værdiansætte forbedringer i boligerne
- at justere og forenkle vedligeholdelsesreglement og -tillæg om medejerboligerne
- at beskrive procedure for driften i forbindelse med ind- og fraflytningssyn.

### **Hvad er der så sket siden?**

**Afskrivningsmodel:** Der er udarbejdet en ny afskrivningsmodel, som bestyrelsen ikke er blevet præsenteret for endnu. Vi havde en del kommentarer til oplægget, og vi håber selvfølgelig på, at det ser fornuftigt ud nu.

**Værdiansætning af forbedringer:** SKE lavede det spørgeskema, som efterfølgende blev sendt ud til alle beboere. Det var ikke helt nemt at svare på, og jeg ved, at vi /beboerne har tolket og besvaret meget forskelligt. Men alle fik svaret og TAK for det. Disse besvarelser bliver nu brugt, når vores boliger bliver gennemgået. Formålet med denne gennemgang er at sikre, at alt er kommet med – bl.a. de forbedringer/udskiftninger vi selv har betalt, og som mulig-

---

vis skal afskrives, men også gulvenes tilstand og boligens tilstand som helhed. Den helt oprindelige tilvalgsværdi vil også blive vurderet ud fra det nye afskrivningsreglement, så der ikke betales for ting, som for længst har mistet værdien.

Denne gennemgang bliver udført af den/de personer, som i det daglige udfører flyttesyn. I tvivlstilfælde kan en udefra kommende person inddrages i synet.

Dette går i gang i løbet af efteråret.

### **Vedligeholdelsesreglement og tillæg om medejerboligerne:**

SKE kom med et oplæg om medejerboligerne, som vi ikke var tilfredse med, primært fordi det mere fremstod som et "reklamefremstød" for medejerboliger, end det vi havde brug for, nemlig en beskrivelse af, hvad man som lejer i denne boligtype har ansvar for mht. vedligeholdelse. Vi mener, at der generelt er brug for et opdateret vedligeholdelseskatalog og en klar beskrivelse af forskel på vedligehold, forbedring og mislighold. Så der ligger det nu.

### **Råderetskatalog:**

Vi blev sidste år bedt om at vente med at søge om råderet til at ændre i boligen. Planen var, at driften skulle udfærdige et råderetskatalog, som skulle ligge til grund for godkendelser. Men pga. diverse udskiftninger på driftschefpladsen samt Covid 19 er dette ikke sket. Husk stadig at søge om det, hvis I ønsker at lave ændringer/forbedringer i jeres bolig, så det dels bliver registreret, og I dels kan få evt. restbeløb ved fraflytning.

### **Ind- og fraflytningssyn:**

Vi har fået oplyst, at der i samarbejde med driften nu er fastlagt klare procedurer for flyttesyn. Så må vi se, om det fører til bedre oplevelser for fra- og tilflyttere.

### **Hvad mere?**

Vi har pga. Covid19-pandemien ikke holdt mere end tre egentlige bestyrelsesmøder, og der har ikke været andre møder fx i 3b med fremmøde. 3b har dog afholdt flere Teams-møder, som I også har fået indkaldelse til. Det fungerer godt, og der vil komme flere af den slags fra 3b. Jeg skal nok sende invitationerne videre til jer alle, men I skal selv melde jer til. Det sidste af den slags møder var d.26.08.2021 om el-ladestandere i 3bs afdelinger. Vi har i Grønhøj en ny gruppe, som har sat sig for at finde ud af,

---

hvordan, hvor hurtigt og hvad det koster at få el-lade stationer i Grønhøj. De havde bl.a. sendt nogle spørgsmål ind til mødet. Det hører I om lidt senere i aften.

Det lykkedes da også at holde **markvandring**, hvor Allan (forrige driftschef) deltog. Bestyrelsen havde selv lavet en for-markvandring, dels fordi vi ikke helt vidste om mødet ville blive aflyst, og dels så vi var enige om, hvad der skulle vises til den dengang nye driftschef. Det var de sædvanlige problemer, som vi ønskede at fremhæve, fx manglende oliering af vinduer, søm, som "popper" ud af vindueslister og husplader, skure, som mangler vedligehold, men vi så også, at vinduerne i fælleshusets underetage er rådne og punkterede. Allan nævnte selv de meget snavsede tagudhæng og de huse, som ikke har fået vasket alger af på have dage. Det var vigtigt for os, at der bliver taget hånd om alt dette, som vi har nævnt mange år. De fleste af disse emner kræver en lift eller et stillads, hvorfor det skal koordineres. Det har vi faktisk fået lovning på kommer til at ske.

#### **Budgetformøder:**

Vi har i år haft to budgetformøder, fordi Thomas, som vikar, havde fået den ikke så nemme rolle at gennemgå budgettet med bestyrelsen. Vi havde som altid mange spørgsmål og i stedet for at tromle budgettet igennem, bad han om, vi kunne mødes igen, så han kunne sætte sig ordentligt ind i vores problematikker. Tak for det Thomas!

#### **Havedage:**

På trods af Covid19 har haveudvalget arrangeret to have dage, som begge havde temmelig mange deltagere – især i foråret, måske fordi alle hungrede efter fællesskab. Vi måtte desværre undvære den afsluttende frokost, men kaffe, croissanter, øl og vand var der nok af. TAK til haveudvalget.

**Vild med vilje:** Vi vandt i foråret et besøg af en konsulent fra projektet Vild med Vilje. Bestyrelsen og et par fra haveudvalget gik en runde i området med ham. Han lovede os et kort med en oversigt over, hvor han mente, det kunne være godt lave områder med vilde blomster samt hvor det ville være ok at lade græsset gro. Det vender vi tilbage til under Eventuelt.

---

**Skraldeordningen:**

Så fik vi omsider affaldssortering her i Grønhøj. Vi fik oplyst fra en ansat i kommunen, at de nye containere sagtens kunne stå i skralderummene. Vi var meget forundrede og skeptiske over det, men der var ikke så meget at gøre ved det. Nu står de, hvor de står, men vi må forvente, at der skal laves fliser eller andet, som containerne let kan køre på. Simon har lovet at fremskaffe en tømningssplan, som vi kan hænge op på tavlerne, så man kan tjekke, hvornår næste tømning sker, hvis der ikke er plads, når man kommer med sit affald. Så kan man måske lige vente en dag e.lign. Vi fik i øvrigt ros for at være gode til hurtigt at lære at sortere.

**YouSee:**

Det er nu muligt at opsiges sin YouSee TV-pakke. Derfor fik I en besked fra mig om det. Send anmodning til [maaloev-park@kab-bolig.dk](mailto:maaloev-park@kab-bolig.dk)

**GDPR regler:**

Jeg har nu fået positiv tilkendegivelse fra de allerfleste om, at jeg må have en liste med jeres navn, mail og nogle telefonnumre. Har netop nu sendt en lille påmindelse ud til de resterende. TAK for jeres tillid.

**Fester** – hvad er det for noget? I dette herrrens år lykkedes det lige at holde den årlige julefrokost for bestyrelsen og andre, som gør en særlig indsats for Grønhøj i diverse udvalg. Ingen fastelavnsfest pga., dog tillod vi os at gentage den nye tradition med at ønske hinanden en god sommer med et glas vin den sidste søndag i juni. Ikke så mange deltog, men det var hyggeligt, og vi håber, at flere vil deltage næste år, når coronafrygten forhåbentlig er aftaget. Fest i anledning af Grønhøjs 20. års fødselsdag den første søndag i maj kunne ikke holdes pga. restriktioner. Vi tænkte derfor, at det måtte vente til efter sommerferien og foreslog d. 28. august. Der kom ingen tilbagemeldinger - hverken om datoen eller at man gerne ville deltage i et festudvalg, derfor blev den fest aflyst. Er det mon pga. Covid19 eller er der ingen stemning for fest i Grønhøj? Det kan forhåbentlig ikke passe. (Jannik har vist et forslag under Eventuelt)

---

### **Fællesspisning:**

Der har jo ikke været fællesspisning i hele coronaperioden. Jeg savner det og håber, at mange har lyst til at deltage i det igen. Vi kan måske tale om det under Eventuelt.

**Tak til** bestyrelsesmedlemmerne, haveudvalg, el-standerudvalg, værkstedsudvalg og fælleshusudvalg for jeres indsats for Grønhøj – især stor tak til Gerd og Gunner, som står for diverse indkøb til huset, og til Max for at stå for udlejning.

Endelig skal der lyde en stor tak til Guy Pucill, som efter mange år i bestyrelsen desværre har tabt lysten til at fortsætte. Du har været et rigtig vigtigt medlem, og vi kan forhåbentlig vedblive med at trække på din viden om Grønhøj.

---

<b>Ad 3. Fremlæggelse af sammentrængt årsregnskab til orientering</b>	Simon Bødker gennemgik regnskabet for 2020, der udviser et underskud på kr. 97.411,98
<b>Ad 4. Fremlæggelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.</b>	Simon Bødker gennemgik budgettet, der viser, en nødvendig lejestigning af huslejen på 3,45 %  Antennebudget stiger med 6,00 kr.  Budgettet for 2022 blev vedtaget.
<b>Ad 5. Behandling af indkommende forslag</b>	<b>Forslag 1</b> Ændringsforslag: Godkendt Udover de nuværende 10.000 kr., som er afsat i budgettet 2022 til vedligeholdelse af legepladser, blev der sat yderligere 10.000 kr. af, så rammebeløbet til udvalget er 20.000 kr. Der er puljer, som kan søges til legepladser. For offentligt tilgængelige legepladser er der visse standarder, som skal overholdes, hvorfor det ofte bliver vældig dyrt. Beboeren Østerhøjvej 48 meldte sig frivilligt til opgaven  <b>Forslag 2</b> slået sammen med forslag 1.

---

---

**Forslag 3** Trækker forslaget, og takker for orienteringen.

Driftschefen orienterede:

- Radiatorventiler er en meget dyr løsning at udskifte på en gang, arbejdsgangen er derfor stadig, at man kontakter kontoret, hvis man har problemer med ventilen.
- Følgeskader vil der også være dækning på, de indgår i sagen om taghætter i afdelingen.
- Sammen med gennemgang af boliger vil vi kigge på fuger og udluftning i boligernes badeværelser.
- Tidsplan for arbejdet med forbedringer i Grønhøj

Tidspunkt	Milepæl
Ultimo oktober	Fysisk gennemgang af boligerne igangsættes.
Den 15. oktober	Nyt udkast til to vedligeholdelsesreglementer foreligger.
Primo november	En workshop holdes med deltagelse af beboervalgte og driftspersonale, hvor vedligeholdelsesreglementerne gennemarbejdes.
Ultimo november/ december	Den fysiske gennemgang af boligerne er afsluttet.
Den 15. november	Udkast til råderetskatalog foreligger.
Ultimo november	En workshop holdes med deltagelse af beboervalgte og driftspersonale, hvor råderetskataloget gennemarbejdes.
Ultimo november	Alle beboere modtager skriftlig information med resultatet af den fysiske gennemgang.
Primo december	Der holdes et afdelingsbestyrelsesmøde, hvor de to vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloget søges godkendt. Desuden evalueres processen med den fysiske gennemgang.
2022	Samme emner som ovenfor behandles af et afdelingsmøde. En revision af medejerbroschuren kan også komme her.

---

---

**Forslag 4 Ændringsforslag godkendt.**

- Afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde med 14 dages varsel. På mødet vil beboerne blive præsenteret for præcise forslag med muligheder, priser, vedligehold osv.
- Hvis der bliver åbnet op for at søge midler inden det ekstraordinære afdelingsmøde, vil der blive ansøgt, da man kan ansøge og få midler uden at være afhængige af at sige ja.

- **Forslag 5 Oprettes en gruppe, som arbejder videre med følgende punkter**

- Skal vi forsætte med Vild med vilje?
- Skal vi udvide områderne med blomster
- Er der tilfredshed med, at plænerne ikke bliver slået over alt?

**Der blev aftalt følgende:**

- Græsplæne ved legepladsen må gerne blive slået
- Der mangler et samarbejde med driften for at komme i gang
- Der blev forslået, at Vild med vilje bliver lavet som bede, og så lade noget af græsset blive slået.

---

<b>Ad 6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år. På valg er Gerd Cameron og Gunnar Cameron Valg af 1 medlem for et år</b>	Gerd Cameron - genvalgt 2021 - 2023 Gunnar Cameron - genvalgt 2021 - 2023 Nina Smith Kornerup - nyvalgt 2021 - 2022
<b>Ad 7. Valg af 2 suppleanter På valg er Lisbeth og Elin Andersen</b>	Lisbeth Milne stillede op og blev genvalgt. Valgt 2021 - 2022. Elin Andersen stillede op og blev genvalgt. Valgt 2021 - 2021. Charlotte Virklund stillede op. Nyvalgt. Valgt 2021 - 22. Claus Haagensen stillede op. Nyvalgt Valgt 2021 – 22
<b>Ad 8. Eventuelt</b>	1 Spørgsmål: Hvad skal der til for, at man som medejer kan få lov til at lægge nye gulve?  Hvis gulvene er holdt vedlige, men nu er gennemslidte og ikke kan behandles længere, er det så korrekt, at det er afdelingen, som betaler?  Hvad kan /må vi gøre ved vores gulve.

---



---

Hvilken gulvtype kan man skifte til?

**Der blevet svaret følgende:** Hvis gulvene ikke kan vedligeholdes mere, er det afdelingen, der skal betale. Hvis man selv ønske at udskifte gulvene, selvom de ikke er slidte, så er det beboeren selv, der skal betale. Den endelige definition af det ligger fast efter gennemgang af lejemålene, og der er udarbejdet nye vedligeholdelsesreglementer for boligtyperne.

**2** Grønne affaldsposer bliver bestilt hjem af driften, og kan afhentes tirsdage mellem 19.00 og 19.30 i fælleshuset. Maiken skriver ud, når poserne er kommet.

**3** Dæk mellem husene for at forhindre børn i at løbe igennem og ud mod vejen skal fjernes igen, og det blev besluttet, at man sætter en låge op. Dækkene skal opbevares i egne skure.

**4** Der ønskes deltagere til udvalg generelt, f.eks. festudvalg som arrangerer fastelavn, juletræsfest, sommerfest samt havneudvalg, legepladsudvalg osv. Tag fat i bestyrelsen, hvis du som beboer ønsker at være med i et udvalg eller har en ide til et nyt udvalg.

**5** Ønske om flere plastikcontainere. Driftschefen bærer den sag videre.  
Er der nogle fremtidige planer omkring skurene? Driftschefen har møde med kommunen, hvor der vil blive fundet en løsning. Dette vil der blive informeret om efterfølgende.

---

Mødet sluttede kl. 22:25

Dirigenten takkede de fremmødte beboere for en god afvikling af afdelingsmødet.

---

---

Formand – Maiken Böcher

---

Dirigent - Jannik Lassen