Referat - Bestyrelsesmøde d. 02/07/2025
Sted: Beboerlokalet
Tidspunkt: Kl. 19.00-21.00
Deltagere: Karin, Susan, Magnus, Henrik & Fredrik
Afbud: Ingen.
Referent: Fredrik

Emner	Referat
Punkt 1: Godkendelse af referat og dagsorden.	**Beskrivelse:** Gennemgang og godkendelse af den foreslåede dagsorden for mødet. Derudover skal det besluttes, hvem der fører referat og følger dagsordenen. **Indstilling:** Det indstilles, at: • Bestyrelsen godkender dagsorden for mødet d. 2. juli 2025 • Bestyrelsen godkender referatet fra mødet d. 7. maj 2025. • Fredrik som vanligt fører referat og styrer mødet med udgangspunkt i dagsordenen • Næste bestyrelsesmøde afholdes onsdag d. 3. september. **Beslutning:** Bestyrelsen godkendte referatet fra bestyrelsesmødet d. 7. maj 2025 samt dagsordenen for dette møde, udpegede Fredrik som referent og mødestyrer og godkendte, at næste bestyrelsesmøde afholdes onsdag den 3. september 2025, med en ½ times åben spørgetime forud for mødet.
Punkt 2: Økonomi	**Beskrivelse:** Gennemgang af økonomi for både bestyrelsen, beboerlokalet og sociale aktiviteter **Indstilling:** Det indstilles, at bestyrelsen tager den økonomiske gennemgang til orientering. **Beslutning:** Bestyrelsen tog den økonomiske gennemgang til orientering. Bestyrelsen har udarbejdet regnskab for 2024-2025, som sendes til VIBO.

Punkt 3: Siden sidst - Opfølgning på igangværende opgaver og kommunikation.	**Beskrivelse:**
	En kort "bordet rundt"-orientering, hvor bestyrelsen opdaterer hinanden om, hvad der er sket siden sidste møde – både internt i bestyrelsen og i kontakten med beboere og drift. Herefter gennemgås status på igangværende opgaver og opfølgning på den skriftlige og mundtlige kommunikation med VIBO og ejendomskontoret. Punkterne dækker både praktiske forhold, teknik og sager, hvor der afventes svar eller handling.
	
	Siden sidst:
	• Nye infopostere er sat op i opgangene
	• Pergolaen er færdigopstillet
	• Deltagelse i møde om elladestandere (Fredrik og Susan deltog – særskilt punkt på dagsordenen; se vedhæftet tilbudsmateriale)
	• Askebægeret på toilettet ved vaskeriet er blevet fjernet
	• Brandalarmer er opsat i vaskeriet
	• Ventilationsvindue i bestyrelseslokalet (fremadrettet haverummet) er blevet udskiftet
	• Kælderrum og arealer under trapperne er blevet tømt
	  ○ Afklaring mangler ift. lokalerne under 113–115
	• Fredrik har deltaget i Fællesrepræsentation for almene boliger og Rødovre Kommune den 10. juni 2025
	  ○ Se vedhæftede dagsorden. Fredrik orienterer kort om mødet
	• Workshop om vaskeriet afholdt den 21. maj 2025 (særskilt punkt på dagsordenen)
	• Udendørs vandhane under nr. 107 er blevet genetableret
	• Der har været problemer med akutnummeret
	• Regnvandskloak ved storskrald har været tilstoppet – udbedret
	• Rotte set i affaldsskuret – anmeldt til Rødovre Kommune
	• Haverummet & Depotrummet er tømt og klar til sanering. Samme er det kommende bytterum. Afventer VIBO.
	
	Igangværende opgaver og afventende punkter:
	• Ekstra kælderrum og adgang (mail sendt 27/02 – afventer svar fra Kåre; særskilt punkt på dagsordenen).
	• Haveudvidelse i Kleintoften (mail sendt 28/02 – svar modtaget: kommunen skal søges, beboerne vedligeholder selv, udgift til hegn afholdes af beboerne, og vedligeholdelsesreglement skal opdateres ved godkendelse).

	• Manglende brandslukningsudstyr i beboerlokalet • Grønne poser: VIBO har overtaget udlevering af grønne poser • Affaldshåndtering ifm. lån af beboerlokalet (ryk for svar) • Standardisering og adgangsforhold vedr. nøgler til beboerlokalet (ryk for svar) • Manglende bekræftelse på, om der er opsat nye sedler på kælderdøre – dørene skal holdes lukkede, og dørpumper skal kontrolleres ved alle nedgange. (hvad er status med pumper mm) • Opfølgning på sedler om oprydning under trapper – samt anmodning om ekstra gennemgang af trapper og opgange for at sikre, at henstillinger er fulgt (på bygningsgennemgang) • Flytning af bord i Kleintoften (flyt bord ned for enden, spørg driften) • Indkøb af forlængerledning (ryk for svar). • Referat af ekstraordinært beboermøde om fortætning d. 17. marts 2025 er endnu ikke offentliggjort. (ude af vores hænder) **Indstilling:** Det indstilles, at: • Bestyrelsen tager den fælles gennemgang og opdatering til orientering • Der aftales, hvordan kommunikationen med drift og administration samt opfølgning på de enkelte punkter skal håndteres fremadrettet **Beslutning:** • Bestyrelsen tog gennemgangen og diverse opdateringer til orientering. • Det blev bemærket, at der skal afklares, om ventilationsvinduet i haverummet fremover skal være med åben rille i toppen – driften forespørges. • Bekymring blev rejst vedr. adgang til det kommende bytterum inden åbning – driften forespørges om interimsløsning, så det undgås, at beboere sætter ting derind for tidligt. • Det blev noteret, at der indføres parkeringsvagter i Rødovre Kommune fra årsskiftet. Bestyrelsen ønsker at genfremsætte forslag om p-vagter samt forslag om opsætning af flagstang til det ordinære beboermøde.

	• Haveudvidelsen i Kleintoften skal medtages som punkt på bygningsgennemgangen 2025, i forlængelse af tidligere afstemningsforslag. • Det blev konstateret, at der stadig ikke er opsat brandslukningsudstyr i beboerlokalet – driften rykkes. • En af bænkene foran nr. 105–107 flyttes til gavlsiden af nr. 103, så den kan benyttes af fx beboere, der venter på sygetransport. Da der tidligere er anmodet om dette, rykkes driften. • Bestyrelsen ønsker, at beplantningen i bedet ud for pergolaen i højere grad afspejler et klassisk havebed og fremstår mindre domineret af græs og indvækst. Bedet er omfattet af driftskonceptet Naturvenlige Udearealer, men skal samtidig være indbydende og let at vedligeholde. Indvækst af hjemmehørende arter som pil og aronie ønskes omplaceret ved efterårshavedagen. Sandes forespørges om assistance til opgravning. Derudover anmodes Sanders om en vurdering af den fremtidige drift, så bedet kan holdes fri for græs og uønsket indvækst. Bedet ønskes som tema ved efterårshavedagen.
Punkt 4: Fælles ansvar for respekt, god tone og håndtering af grænseoverskridende adfærd	**Beskrivelse:** Bestyrelsen har gentagne gange oplevet, at enkelte beboere henvender sig på en nedladende eller grænseoverskridende måde. Det gælder både i mødesammenhænge og ved direkte kontakt. Sådan adfærd skaber utryghed og undergraver fundamentet for det frivillige arbejde i afdelingen. Det er vigtigt at understrege, at man ikke skal finde sig i at blive råbt ad eller talt grimt til – hverken som bestyrelsesmedlem eller som beboer. Organisationsbestyrelsen i VIBO har vedtaget et midlertidigt adfærdskodeks, som gælder for hele organisationen indtil det ordinære repræsentantskabsmøde i efteråret 2025. Kodekset bygger på værdierne respekt, åbenhed, god tone og retten til at sige fra, og indeholder retningslinjer for, hvordan vi understøtter et respektfuldt og demokratisk fællesskab. Bestyrelsen skal drøfte, hvordan vi internt håndterer episoder med grænseoverskridende adfærd – herunder hvordan vi bedst bakker hinanden op, og i hvilke situationer det kan være relevant at indgive en formel klage. VIBO har udtrykkeligt tilkendegivet, at de ønsker at modtage sådanne klager, hvis det skal være muligt at handle konkret og skabe bedre vilkår for det frivillige beboerdemokrati.

	Indstilling: Det indstilles, at • bestyrelsen drøfter mulige fælles retningslinjer for, hvordan vi som bestyrelse håndterer overfusende eller krænkende adfærd fra beboere. • at vi gennemgår VIBOs adfærdskodeks og tager stilling til, hvordan det kan bruges i praksis i afdelingen. • at bestyrelsen tager stilling til, hvordan man konkret kan støtte hinanden i situationer, hvor nogen bliver udsat for grænseoverskridende adfærd. • at bestyrelsen tager stilling til, hvornår og hvordan en klage bør indgives. **Beslutning:** Bestyrelsen understregede vigtigheden af en respektfuld og ordentlig omgangstone og pointerede, at der er nul tolerance over for overfusende eller krænkende adfærd fra beboere. Uenighed er en naturlig del af det demokratiske fællesskab i en boligafdeling – men der er stor forskel på at være uenig på en saglig måde og at udtrykke sig på en nedladende eller grænseoverskridende måde. Bestyrelsen tilslutter sig VIBOs adfærdskodeks og ønsker, at det gøres til en fast del af beboermødernes indledning og grundlag. Bestyrelsen er enige om, at krænkende eller overfusende adfærd rettet mod et bestyrelsesmedlem i kraft af vedkommendes rolle betragtes som et angreb på hele bestyrelsen. I sådanne tilfælde vil bestyrelsen bakke op om den enkelte og indgive en samlet klage til VIBO mod den eller de pågældende beboere.
Punkt 5: Godkendelse af referat fra workshop om vaskeriet d. 21. maj 2025	**Beskrivelse:** Den 21. maj 2025 blev der afholdt en beboerworkshop om vaskeriet, som blev besluttet på det ordinære afdelingsmøde den 20. januar 2025. Formålet var at drøfte behovet for en ny husorden, indsamle beboernes erfaringer og ønsker, samt udvikle idéer til fremtidige forbedringer. Workshoppen mundede ud i en række konkrete input, som er opsamlet i et skriftligt referat. Bestyrelsen skal tage stilling til, om referatet kan godkendes som opsamling og dokumentation for det videre arbejde med udarbejdelsen af en ny husorden for vaskeriet. **Indstilling:**

	Det indstilles, at: • Bestyrelsen godkender referatet af workshoppen som grundlag for det videre arbejde **Beslutning:** Bestyrelsen godkendte referatet som grundlag for det videre arbejde med ny husorden. Det blev samtidig besluttet at undersøge, om Nortec – som har afgivet tilbud på elladestandere – også vil give tilbud på drift af vaskeriet.
Punkt 6: Opfølgning på vedtaget forslag om elladestandere	**Beskrivelse:** På det ordinære afdelingsmøde i 2024 blev det med flertal vedtaget, at afdelingsbestyrelsen skulle arbejde videre med etablering af el-ladestandere på parkeringspladsen (jf. afstemningsforslag 6). Forslaget indeholdt en todelt model: Først at undersøge mulighed for omkostningsfri løsning gennem tredjepart (fx Clever), og hvis dette ikke var muligt, at indhente et tilbud på fire udtag med en forventet omkostning på 32.000 kr. over fem år. Efter dialog med VIBO har Nortec fremsendt et tilbud på to dobbeltsidede ladestandere (i alt fire udtag), der opsættes uden udgift for afdelingen. Brugere betaler selv via Nortecs app, og Nortec varetager hele driften, inkl. installation, elforbrug, vedligehold, support og betaling. Aftalen kan opsiges af afdelingen med ét års varsel mod frikøb af udstyret, og der er mulighed for at vælge en lukket løsning forbeholdt afdelingens beboere. Fredrik vurderer, at tilbuddet fra Nortec ligger klart inden for rammerne af det vedtagne forslag, og at der derfor ikke er behov for en ny godkendelse på beboermøde: • Der er tale om en omkostningsfri løsning via tredjepart, som anført som første prioritet i det vedtagne forslag. • Det ønskede antal udtag (fire) opfyldes. • Løsningen kræver hverken budgetomlægning eller bindingsperiode, men stiller afdelingen friere end den model, forslaget nævnte som alternativ.

	VIBO har imidlertid tilkendegivet, at kontrakten bør forelægges beboerne på et ekstraordinært møde. Bestyrelsen skal derfor beslutte, om man ønsker at imødekomme dette ønske, eller om man vil insistere på, at forslaget allerede giver bestyrelsen bemyndigelse til at underskrive en aftale, der matcher det vedtagne. **Indstilling:** Det indstilles, at: • Bestyrelsen tager stilling til, hvorvidt kontrakten med Nortec kan underskrives uden nyt beboermøde • Der tages kontakt til Kåre med henvisning til afstemningsforslagets ordlyd og en skriftlig redegørelse for bestyrelsens vurdering **Beslutning:** Bestyrelsen vurderede enstemmigt, at tilbuddet fra Nortec ligger fuldt ud inden for rammerne af det vedtagne afstemningsforslag og derfor ikke kræver ny godkendelse på beboermøde. Der er tale om en omkostningsfri tredjepartsløsning, som var førsteprioriteten i forslaget, og både antal udtag og fleksibiliteten overstiger de minimumskrav, der blev skitseret i den alternative model. Bestyrelsen besluttede at meddele VIBO, at aftalen med Nortec accepteres med henvisning til det vedtagne afstemningsforslag og en skriftlig redegørelse for beslutningsgrundlaget. Det blev bemærket, at aftalen kan opsiges og frikøbes med ét års varsel, hvilket giver afdelingen mulighed for at genoverveje ordningen, hvis behovene skulle ændre sig.
Punkt 7: Naturvenlige Udearealer – opdateret plejeplan og opfølgning	**Beskrivelse:** På baggrund af bestyrelsens tidligere beslutning om at opdatere og forenkle plejeplanen for Naturvenlige Udearealer, er der nu udarbejdet en ny version af plejeplanen, som i højere grad er målrettet driftens daglige arbejde. Den nye version er udarbejdet af Fredrik med input fra bestyrelsen og bygger videre på de principper og lokale tilpasninger, der allerede er vedtaget. Den nye udgave er mere overskuelig og tydelig i sin opsætning, og der er tilføjet billeder og konkretiseringer af udvalgte zoner. Mandag den 2. juni 2025 blev der desuden afholdt en gennemgang af udearealerne sammen med René fra VIBO og Kenneth fra Sanders

	Gartnerservice. Formålet var at sikre en fælles forståelse af plejeplanen og de praktiske opgaver i driften. Fredrik deltog i gennemgangen. Plejeplanen er sendt til VIBO og driften som opdateret grundlag for samarbejdet. Der skal indkøbes sten/solcellelamper for bedre at markere overgang mellem zone 1 og zone 2 græsarealer. **Indstilling:** Det indstilles, at: • Bestyrelsen tager orienteringen til orientering. **Beslutning:** Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og udtrykte tilfredshed med den opdaterede plejeplan for Naturvenlige Udearealer. Det blev anerkendt, at den nye version i højere grad understøtter den praktiske drift gennem tydeligere inddeling, billedmateriale og konkrete anvisninger. Bestyrelsen fandt det positivt, at gennemgangen af udearealerne sammen med VIBO og Sanders har bidraget til en fælles forståelse af planens indhold og forventninger til plejeniveau. Der arbejdes videre med indkøb af sten eller solcellelamper til markering af overgang mellem zone 1 og zone 2, så afgrænsningen fremstår tydeligere for både beboere og drift.
Punkt 8: Videre proces vedr. ekstra kælderrum	**Beskrivelse:** På det ordinære beboermøde den 22. januar (er dato forkert?) 2025 blev det med flertal vedtaget, at nuværende brugere af ekstra kælderrum skal tilkendegive deres brug senest 6 måneder efter mødet – dvs. senest den 22. juli 2025 – ellers bortfalder retten til at fortsætte brugen, jf. Afstemningsforslag 1. Bestyrelsen har efterfølgende været i dialog med VIBO og tilbudt at bistå med udformning og opsætning af informationsmateriale, men det er VIBO, der som udlejer har ansvaret for varslingen og registreringen. VIBO er endnu ikke vendt retur. Der har efterfølgende været intern debat om graden af bestyrelsens involvering – herunder forslag om særvarsling og fysisk opsøgende indsats.

	VIBO har oplyst til Fredrik, at beboerne er rettidigt og tilstrækkeligt varslet, idet beslutningen og fristen fremgår af referatet, som er tilgængeligt på VIBOs hjemmeside. Samtidig er det VIBOs vurdering, at der formentlig er få eller ingen, der har tilkendegivet brugen af deres nuværende ekstra kælderrum. Derfor har VIBO foreslået, at man varsler direkte på dørene til de relevante rum med en ny frist på f.eks. 2 uger efter skæringsdatoen, hvorefter rummene tømmes og overgår til VIBO til udlejning – i overensstemmelse med det vedtagne. VIBO er blevet rykket igen, og vi afventer fortsat den supplerende varsling. Det skal dog understreges, at den oprindelige frist gælder uanset, og allerede er meldt ud via referatet fra beboermødet. **Indstilling:** Det indstilles, at: • Bestyrelsen drøfter og beslutter, hvordan den ønsker at håndtere processen frem mod skæringsdatoen • Bestyrelsen tager stilling til, om man vil støtte op om VIBOs forslag om varsling på dørene, og om bestyrelsen i så fald kan og vil bistå med den praktiske gennemførelse • Det aftales, hvordan og hvor ofte der følges op over for VIBO. **Beslutning:** Bestyrelsen besluttede internt det videre forløb vedrørende varsling og håndtering af ekstra kælderrum frem mod skæringsdatoen.
Punkt 9: Bygningsgennemgang 2025	**Beskrivelse:** VIBO har indkaldt til den årlige bygningsgennemgang tirsdag den 26. august 2025 kl. 16.00 i afdelingens beboerlokale. Gennemgangen forventes at vare ca. to timer og vil tage udgangspunkt i afdelingens generelle tilstand, kommende vedligeholdelsesbehov samt eventuelle ekstraordinære opgaver, der skal indarbejdes i langtidsplan og budget for 2026/2027. Dagsorden og bilag fremsendes af VIBO forud for mødet. VIBO har desuden oplyst, at følgende emner kan tages op, hvis bestyrelsen ønsker det: • Afdelingens energiforbrug (Keepfocus) • Oplysning om afdelingens hvidevaretyper • Istandsættelse af flytteboliger • Gennemgang af afdelingens serviceaftaler

	Bestyrelsen skal derfor beslutte, om der er særlige punkter, ønsker eller forhold, der ønskes drøftet på mødet, ud over de obligatoriske emner. **Indstilling:** Det indstilles, at: • Bestyrelsen bekræfter deltagelse i bygningsgennemgangen • Bestyrelsen beslutter, om der skal meldes særlige punkter ind til dagsordenen **Beslutning:** Bestyrelsen bekræftede deltagelse i bygningsgennemgangen den 26. august 2025 og besluttede at melde følgende punkter ind til dagsordenen: • Afvejning mellem renovering og helhedsplanens langsigtede perspektiver • Ventilationer og generel tilstandsvurdering • Gennemgang af opgange og øvrige fællesarealer • Gennemgang af haver og afskærmning i Kleintoften med henvisning til afstemningsforslag fra 2024 • Asfaltering og belægning ved Kleintoften • Ønske om at undersøge muligheden for etablering af nedgravede affaldsbeholdere • Afdelingens 50-års jubilæum den 1. september 2026 – orientering om muligheden for at søge midler fra Dispositionsfonden • Drift og vedligehold af udearealer i relation til Naturvenlige Udearealer • Skader og tilstand af sternbeklædningen langs tagene
Punkt 10: Planlægning af sommerfest.	**Beskrivelse:** Afdelingens sommerfest nærmer sig, og det er tid til at lægge en konkret plan for dagen. Sommerfesten vil samtidig markere den officielle indvielse af pergolaen og afholdes udendørs fra kl. 15.00 og frem – med mulighed for at rykke ind i beboerlokalet ved regnvejr. Der skal tages stilling til rammerne for festen, herunder forplejning, aktiviteter, bordopstilling, oprydning, invitation og annoncering til beboerne.

	Bestyrelsen skal desuden aftale, hvem der står for hvilke opgaver før, under og efter arrangementet. **Indstilling:** Det indstilles, at: • Bestyrelsen fastlægger det praktiske program for sommerfesten **Beslutning:** Bestyrelsen planlagde internt det praktiske forløb i forbindelse med sommerfesten. Invitation til beboerne udarbejdes snarest.
Punkt 11: Husorden, inventar og rammer for beboerlokalet	**Beskrivelse:** Bestyrelsen skal tage stilling til vilkårene for leje og brug af beboerlokalet fremadrettet. Dette inkluderer en samlet ramme for booking, forudbetaling, lejepris og depositum samt en ajourført husorden og rengøringsguide. Den foreliggende rengøringsguide fungerer som et udgangspunkt, men skal eventuelt tilpasses den fremtidige husorden. Derudover skal bestyrelsen blive enige om, hvilke basisartikler og fornødenheder der som udgangspunkt skal være til rådighed i lokalet – fx toiletpapir, håndsæbe, rengøringsmidler, salt, sukker og bagepapir – med henblik på, at lokalet også kan anvendes til fælles aktiviteter og opleves indbydende. **Indstilling:** Det indstilles, at: • Bestyrelsen fastlægger principper for booking, betaling og brug af lokalet • Bestyrelsen udarbejder en opdateret liste over inventar og basisartikler, som skal være til rådighed

	Beslutning: Punktet blev grundet tidspres udskudt til næste møde. Dog blev det besluttet, at leje af beboerlokalet fremadrettet skal anmodes senest 2 uger før den ønskede dato. Ved booking betales den gældende leje, mens depositum skal være overført senest på selve dagen for udlejning. Nøgler udleveres ikke, før depositum er betalt. Formålet er at gøre det mere fleksibelt at booke lokalet til gentagne arrangementer og samtidig sikre et enkelt og gennemskueligt forløb for både lejere og bestyrelse.
Punkt 12: Offentliggørelse	**Beskrivelse:** Bestyrelsen skal beslutte, om der er punkter i referatet, der ikke skal offentliggøres i den version, der gøres tilgængelig online. Dette kan f.eks. være følsomme oplysninger, interne drøftelser eller uafklarede sager, hvor offentliggørelse kan være uhensigtsmæssig. **Indstilling:** Det indstilles, at bestyrelsen gennemgår referatet og beslutter, om enkelte punkter skal udelades fra den offentlige version. **Beslutning:** Bestyrelsen besluttede, at alle punkter i referatet offentliggøres.
Punkt 13: Eventuelt	**Intet til eventuelt.**