

**REFERAT
af afdelingsmøde for ældreboligerne Stenvej
fredag den 15. september 2023 kl. 14.00
i fælleshuset, Stenvej 71**

Til stede:

21 beboere
Pedel John Andersen
Sagsbehandler Ole Dahl, Bygningsafdelingen

Dagsorden:

**1. Orientering om de grønne områder, ved Minna Hoffmann,
tilsynsførende, Grønne Områder ved Institutioner.**

Minna Hoffman fortalte:

- Hun har kontakten med firmaet OKNygaard vedr. de grønne områder
- Kontrakten kører på 5. år. Der skal laves et nyt udbud til foråret 2024
- Den nuværende kontrakt nævner nogle ting, firmaet skal lave. Der er krav til kvaliteten, ikke til antal gange, men indenfor nogle perioder.
- Hun kører rundt og laver tilsyn. Hun har tæt kontakt med John på Stenvej.
- Hun har mulighed for at lave indberetninger, og så skal OKNygaard udbedre det indenfor en vis tid.

Der blev nævnt manglende hækklipning ved Stenvej nr. 39. Minna kigger på det.

Hun nævnte, at beboernes hække klippes i juli og september. Der er som udgangspunkt ikke mulighed for individuel hækklipning. Men det er tilladt at spørge personalet fra OKNygaard, om de vil tage nogle cm mere.

En beboer havde træer foran lejligheden, og der blev spurgt om de kunne klippes? John sagde, at kommune har en politik om ikke at fælde træer, kun beskære dem. Og træerne skal beskæres, fordi der er et krav om afstand til boligerne. Minna vil kigge på det.

Nedfaldne paradisæbler o.lign. skal fjernes af OKNygaard.

OKNygaard skal foretage fejning af området og fjerne ukrudt. Beboeren var stærkt kritiske overfor firmaets (manglende) indsats.

Minna nævnte vedr. punkt 5 G: **Beplantning omkring fælleshuset:** Hun havde set arealet, og kunne konstatere, at der mangler nogle planter. OKNygaard sætter ikke nye planter. Hun vil kontakte nogle firmaer vedr. ny beplantning, inkl. et flot bunddække. Tilbuddet og udgiften – som skønnes til omkring 30-50.000 kr. - vil blive drøftet på et ekstraordinært afdelingsmøde. Et alternativ er, at der sås græs på arealet.

Afdelingen for Sundhed og Omsorg Boliger

Der blev spurgt, om firmaet bruger uddannede gartnere, fordi de "går hårdt til" roserne. Minna svarede, at det er et krav med uddannet personale, men der er også krav om ansættelse af flexjobbere og lignende, de såkaldte sociale klausuler.

Der blev spurgt, om der kan plantes frugttræer og buske? Minna svarede, at det var der mulighed for.

Der blev nævnt, at græsplænerne blev slået, uanset om græsset var højt eller ej. Minna svarede, at beboerne ikke betaler for, hvor mange gange græsset bliver slået, men derimod for en vis kvalitet med, at græsset ikke må være højere end 10 cm. Græsslånings-personalet er specialiseret, og må ikke udføre andet arbejde, hvis beboerne spørger personalet om det.

Beboerne sagde tak til Minna med klapsalver for en rigtig god information!

2. Valg af dirigent.

Ole Rytter.

3. Valg af referent

Ole Dahl.

4. Orientering om:

A. Affaldssortering

Ole fortalte, at affaldet fra efteråret skal sorteres i 10 fraktioner, hvilket er 4 ekstra i forhold til i dag. John oplyste, at i uge 39 får boligafdelingen flere containere. Han og tekniker Andreas vil sammen med en specialist fra "Kredsløb" undersøge, hvordan de skal stå. Beboerne skal selv sørge for den ekstra sortering i deres lejligheder.

B. Belysning

Ole fortalte, at lysstofrør der indeholder kviksølv, er blevet forbudt at sælge. John sagde, at han havde et lager, som skal bruges. Der er lysstofrør med kviksølv visse steder, også i kælderen. Når der ikke er flere lysstofrør, udskiftes de med LED lys.

C. Organisationsændring i Bygningsafdelingen

Ole fortalte, at kommunens 5 bygningsafdelinger skal slås sammen pr. 1/1-24 til én stor boligafdeling. Det er for at effektivisere og spare penge. Men han regner med, at det stadig er den samme pedel og tekniker og sagsbehandler, der skal være for Stenvej.

D) Beboernes erfaringer med VIOS

Ole fortalte, at ledelsen gerne ville høre beboerne. Nogle af beboerne fortæller, at deres tv ikke virker, billedet forsvinder. Andre beboere fortæller, at det virker godt nok. Nogle beboere har opsagt Vios, og tilmeldt sig YouSee.

5. Behandling af indkomne forslag:

A. Godkendelse af markiser som kollektiv råderet - så de, der ønsker det, kan få opsat markiser mod at betale en ekstra udgift i huslejen

Ole fortalte, at ifølge reglerne skal beboerne først stemme om, hvorvidt de vil give tilladelse til at man kan få markiser i afdelingen? Dette blev enstemmigt vedtaget.

Herefter vil John finde ud af, hvilken markisetype, som vi vil tilbyde på Stenvej, samt hvad det vi koster i månedlig husleje. Herefter udsender Ole en blanket med tilmelding til en markise, til beboerne.

B. Hvem står for:

1. Rengøring af kælderrum, svalegang og affaldsskurene?

John fejer pulterrum 2-3 gange om året. OKNygaard rengør svalegang og affaldsskure.

2. Udvendig pudsning af fælleshusets vinduer?

John oplyste, at der ikke er nogen vinduespudsning nu. Han vil få et tilbud om prisen ved én gang pudsning i kvartalet, både udvendigt og indvendigt. Tilbuddet drøftes på et ekstraordinært afdelingsmøde.

3. Vedligeholdelse og klipping af områdes træer?

Minna fortæller, at dette tager OKNygaard sig af.

Nogle af vores hoveddøre trænger til at blive malet

Punktet var på mødet sidste år. Ole spørger tekniker Andreas, hvornår det sker.

C. Automatisk sluk af lys efter x antal minutter i kælderen

Det var også med på afdelingsmødet sidste år, hvor der var forslag om automatisk lys på lygtepæle. John oplyste, at tekniker Andreas vil indhente tilbud. Det skal drøftes på et ekstraordinært møde. Muligvis kan det betales af puljen til el-besparelser.

D. Efterladt affald i kælderrummet - Kan vi give beboerne en frist for afhentning og ellers få det ryddet

John oplyste, at han sammen med Ole skriver en tekst til alle beboerne om, at der er frist til den 31. oktober til at få affaldet/tingene fjernet. Ellers vil det blive fjernet. Der må ikke stilles ting i gangarealerne.

E. Kan vi få en ekstra papcontainer, skralderum er fyldt med papkasser

John vil spørge konsulenten fra "Kredsløb".

F. Kan vi få vasket lamper og kuplerne udenfor

John fortæller, at beboerne selv skal gøre det. Men har tørre lamperne af, når han udskifter lys. Kuplerne bliver gule med tiden.

G. Beplantning omkring fælleshuset - Kan vi få et møde med gartnerfirma om forskønnelse og eller nye planter

Se punkt 1.

4. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens budget for 2024

Ole Dahl startede med at fortælle, at regnskabet for 2022 viser et underskud på ca. 256.000 kr. Det skyldes, at en række poster er underbudgetterede fra økonomiafdelingens side, dvs. de har været for optimistiske/tilbageholdende i vurderingen af udgifter. Det drejer sig især om de grønne/hvide pedelydelser, og udgifterne til den almindelige vedligeholdelse.

Dette underskud skal ifølge reglerne betales af de penge, der måtte stå på afdelingens formue ("resultatkontoen"). Men der er i forvejen et underskud på ca. 215.000 kr. i formuen. Hertil kommer underskuddet i 2022, så der samlet er et underskud på ca. 472.000 kr. ultimo 2022. Dette beløb skal ifølge reglerne betales over 3 år ved, at der tillægges en udgift på ca. 157.000 kr. i 2024 (udgiftsposten "Resultatkonto, afvikling af underskud"), og resten tillægges budgetterne i de kommende år.

I budgettet for 2024 er der skruet op for udgifterne på en lang række poster, bl.a. udgifterne til lån til et nyt tag, grønne/hvide pedelydelser, samt almindelig vedligeholdelse. Dette er økonomiafdelingens bedste skøn for de nødvendige udgifter i boligafdelingen.

Ole gjorde opmærksom på, at med den sidste tids rentestigninger får afdelingen for første gang i mange år renteindtægter på ca. 15.000 kr., vedrørende beløbet i puljen til den planlagte vedligeholdelse. Disse renteindtægter er med til at holde huslejestigningen nede.

Budgetforslaget for 2024 betyder ***en stigning i huslejen på 350 kr. pr. måned.***

De beboere, der får boligstøtte, vil få en væsentlig del af huslejestigningen betalt af boligstøtten.

Beboerne vedtog budgettet for 2024, og det vedtagne budget vedlægges dette referat.

6. Beslutning om afholdelse af regnskabsmøde

Nej tak.

7. Valg af afdelingsbestyrelse og suppleanter

Der var genvalg til afdelingsbestyrelsen:

- Ulla Funder, formand, Stenvej 69
- Astrid Ghiitsby, kasserer, Stenvej 59
- Jonna Eskildsen, Stenvej 67
- Suppleant: Conny Olsen, Stenvej 75

8. Evt.

Der blev nævnt, at udefra kommende benytter toilettet i fælleshuset. John sagde, at det løses, når beboerne får salto-nøgler.