



## **Referat af ordinært afdelingsmøde for Kingosvej 9-31**

**Torsdag den 15. august 2024 kl. 9.00-10.30 i Rådets lokale.**

### **Tilstede:**

3 beboere  
Marlene, forstander  
Jens, pedel  
Brian, pedel  
Heinz, tekniker  
Lars F, tekniker  
Maja, boligadministrator  
Ole, boligadministrator

**Der blev budt velkommen til afdelingsmødet, og der var en kort præsentationsrunde.**

### **Dagsorden:**

**1. Valg af dirigent:** Marlene

**2. Valg af referent:** Maja

### **3. Behandling af indkomne forslag:**

Ændring af forretningsordenens §9 – se *bilag 1*

Ændringerne blev godkendt.

Ingen forslag modtaget.

### **4. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2025.**

En godkendelse af det vedlagte budgetforslag vil betyde en gennemsnitlig



huslejestigning pr. lejemål, pr. 01.01.25 på kr. 395,00 pr. måned.

Budgetforslaget blev godkendt af beboerne.

Udbetaling Danmark vil automatisk få besked, så de beboere, der får boligstøtte skal ikke foretage sig noget.

## **5. Beretning fra afdelingsbestyrelsen.**

### **6. Beslutning om:**

a) regnskabsgodkendelse - der ønskes kun ét møde årligt: regnskab+budget i ét samlet møde.

b) afholdelse af valg

c) valg af formand for afdelingsbestyrelsen

d) afdelingsbestyrelsens størrelse

Følgende blev valgt til afdelingsbestyrelsen:

Ulla

Aase

Gert

Ulla

Afdelingsbestyrelsen består af 3 medlemmer.

## **9. Eventuelt.**

### **Referat**

Forretningsordenens § 9 blev gennemgået grundigt punkt for punkt. Den gamle var forældet. Den er blevet bragt up-to-date, og der er lavet en regelforenklings af denne. Den gamle var ikke relevant for, hvordan det fungerer i praksis. Det blev oplyst, at forretningsordenen er blevet opdateret til en ny aktuel version. Forretningsordenen er en Grundlov for, hvordan de almene boliger skal køre. Det blev oplyst, at der bliver brugt meget tid på papirarbejde, og at det dermed fremadrettet bliver lettere med den nye moderniserede og forenkede forretningsorden. Det blev forklaret, at der er politisk bevågenhed omkring dette, samt at det er et regeringsforslag. Bankerne har ønsket det sidste punkt (punkt 4) for at lette arbejdet for afdelingsbestyrelsen. Et regeringsforslag blev nævnt: Reglerne skal lempes, så det bliver lettere for foreninger at oprette en konto i fremtiden.

Afdelingsmøde skal afholdes én gang om året. Der skal være en afdelingsbestyrelse. Det blev forklaret, at vi, i Boligadministrationen, Udlejning Almene Boliger, tager os af det bygningsmæssige. GDPR-reglerne vedr. personfølsomme oplysninger, blev nævnt. Boligadministrationens Økonomiteam laver driftsbudgettet og skønner dette, hvilket



kan være vanskeligt at ramme præcist. Vi videreformidler dette til alle boligafdelingerne. Budgettet blev gennemgået, samt hvad der skal laves på baggrund af teknikere og pedeller. Det kan være svært at ramme præcist og skønne rigtigt. Der er blevet underbudgetteret. Terminsydelsen er der brugt meget på. Regnskabet for 2023 samt driftsbudgettet for 2025 blev gennemgået og forklaret. Der står, hvad der skal laves i budgettet, på baggrund af teknikere. Afdelingsbestyrelsen får et beløb til deres arbejde til sociale arrangementer, fester m.m. Det blev forklaret, hvad pengene er blevet brugt til.

Resultatkontoen er afdelingens formue i banken. Denne er i underskud i afdelingen. Dvs. at afdelingens formue er negativ og i minus. Underskuddet er på kr. 142.000, som tilbagebetales over tre år.

Underskuddet skal betales tilbage af beboerne over de næste tre år. Vedligeholdelsen betales af beboerne. Skal gå i kr. 0,00 og tilbagebetales over mange år over huslejen. Det bliver i systemet og udligner sig.

Huslejen for 2025 blev forklaret og gennemgået.

Grunden til huslejestigningen er pga. underskuddet, samt for at sørge for, at der ikke kommer en stor stigning på et senere tidspunkt. Sådan er reglerne i de almene boligforeninger.

Boligstøtten stiger i takt med huslejestigningen. Dette er individuelt. Det er oftest omkring 40-60 % af huslejen, der dækkes og betales af staten.

Vintervedligeholdelsen er der blandt andet brugt meget på.

Ulla syntes det er forkert, at hun skal betale mere, og fik en forklaring på, at dette er nødvendigt. Det blev uddybet, hvad pengene er blevet brugt til helt konkret. Det blev nævnt, at priserne stiger i takt med inflationen og at lånene er blevet dyrere. Pga. underskuddet, sættes puljen op, så man har dækket sig ind for fremtiden. Huslejen er i den billige ende for denne afdeling. Når beboerne er færdige med at betale terminsydelsen, siger Almenboliglovens regler, at beboerne skal fortsætte med at betale til Landsbyggefonden.

Budgettet for 2025 godkendes af beboerne.

Der blev ønsket en sammenlægning, så de to afdelinger på Kingosvej blev til én samlet afdeling, da dette rent kommunikativt ville være nemmere for afdelingsbestyrelsen, beboere samt pårørende. Da der er to særskilte afdelinger på Kingosvej, og det ene byggeri er 8-10 år nyere, kan de to afdelinger ikke lægges sammen, som ønsket, pga. at det er to vidt forskellige byggerier med hver deres økonomi. Dette ville forårsage en stor huslejestigning i den ene afdeling, hvilket ikke ville være forsvarligt. Derfor kan disse to afdelinger ikke slås sammen. Almenboligloven bremser dette.

*"På Afdelingsbestyrelsesmødet drøftede vi fordelene i at have én afdelingsbestyrelse og ikke 2. Jeg er helt med på, at der er en økonomi for hver, men vi ønsker en fælles økonomi – begge har underskud og begge afdelinger skal igennem en vedligeholdelse indenfor de næste år – eller altid. Desuden er det nemmere kun at have en*



*afdelingsbestyrelse frem for 2 – beboerne bliver ofte forvirret, da vi har flere bestyrelser – også en for pårørende – derfor bestræber vi os på, at det er de samme mennesker der sidder i alle råd – det kan vi ikke pt. da vi på nuværende tidspunkt skal have 2 afdelingsbestyrelser. Beboer- og pårørende bliver også ofte forvirret, da de ikke ved, hvem de skal gå til med hvilke ting – derfor vil det være nemmere, at vi havde en afdelingsbestyrelse, som både sad for afdelingsbestyrelsen (bolig) og beboer- pårørenderådet. Der er ej heller så mange af beboerne, der har ressourcer til at sidde i en bestyrelse, og vi vil derfor også kunne sikre, at dem der sidder i bestyrelsen, har energien og modet ift. bestyrelsesarbejdet.*

*Vi bruger desuden den samlede pose penge til aktiviteter på fællesskabet – derfor 😊*

*Tænker også det giver mere tid til kerneopgaven hvis vi laver en forenkling her.”*

**Svar fra leder vedr. ønsket om én samlet afdeling:** *”Jeg kan godt forstå dit ønske. Men rent økonomisk er der tale om 2 forskellige afdelinger med meget forskellig økonomi, og skal de lægges sammen, så skal økonomien også samordnes. Lov om almene boliger er på dette punkt ret stringent. Det vil betyde væsentlige huslejestigninger for de 12 ældreboliger, og det kan vi ikke forsvare.”*

Der blev ønsket nye opdaterede skilte til huset, både ved vejene samt facaderne, da der på nuværende tidspunkt står: *Lokalcenter Åbygård*. Disse gamle skilte skal pilles ned og fjernes, da de ikke er aktuelle.

Åbygård Plejehjem er kommunens ejendom, og samarbejder med Borgerhuset og Folkehuset.

Ønsket blev videresendt til ledelsen, som skal tage stilling til dette. Dette skal besluttet centralt. Der skal tages stilling til, hvad prisen bliver, samt hvem der betaler for de nye skilte.

*”På afdelingsbestyrelsesmødet talte vi om skilte:*

*På Åbygård har vi ”gamle” skilte hvor der stadig står lokalcenter på – dem ønsker vi en udskiftning af, se nedenstående billeder.*

*Desuden tænker vi, at vi godt kan minimere skilteskoven, og dermed bliver det billigere og mere hjemligt.*

*Pedellerne er i gang med at finde priser, som jeg sender til dig, så snart jeg har dem.*

*Brian pedel fortalte at han igennem kommunen var blevet guidet til at selv at skulle bestille skilte ved vejene, og dermed bruge hans mit id – der må kunne findes en anden løsning.*



*Og så til det store spørgsmål - hvem skal så betale? Jeg har spurgt Jakob Bavnehøj (Folkehuset), og har fået svaret at han har ingen penge - Susanne Serin (Forstander Lotus) fortæller at bygningsafd. har betalt deres skilte?*

**Svar vedr. nye skilte:** *"Jeg har videresendt dit ønske om nye skilte til Per, afdelingsleder i ejendomsdrift."*

*"Jeg er i dialog med Folkehuset ift. at overtage rengøringen i hele huset – det gælder derfor også sundhedsklinikken, kompressionsklinikken, cafeen, det store køkken, forhallen, toiletter m.m.*

*Jeg har brug for at vi ved hvilket beløb jeg får til rådighed så jeg kan ansætte rengøringspersonale for dette."*

**Svar vedr. rengøring på fællesarealerne:** *"Beboerne betaler kun deres andel af adgangsarealerne. Kingosvej 5-7 – budget i 2024 kr. 55.030,03. Vi har ikke et overblik over budgettet på servicearealerne".*

### **Hvad er pengene blevet brugt til i afdelingsbestyrelsen?**

Blandt andet store fester med pårørende og familier samt sociale arrangementer. Der er blevet afholdt 4 store fester på et år med god musik og gang i gaden. Erling har blandt andet optrådt. Der er blevet brugt kr. 3.500-4000 hver gang. Der er blevet indkøbt diverse blomster til orangeriet. Der er mange frivillige, der hjælper til. Familierne og pårørende kommer og hjælper med haven, så det ser ordentligt og pænt ud. Der er blevet købt gødning til tomaterne, planterne samt diverse til orangeriet. Lokalsamfundet hjælper til. De tager beboerne med ud og samler tomat- og chiliplanter. Der er et godt forhold til lokalsamfundet samt samarbejde med kirken og skolerne. Der er en aftale med Rema 1000, undervejs, som der arbejdes på. Der har været Luciaoptog og haveprojekter med Gammelgårdsskolen. 3-klasserne fra Gammelgårdsskolen har lavet diverse haveprojekter med beboerne. Der er blevet lavet kastanjedyr indenfor. Beboerne har desuden været med til Royal Run: de fleste gik.

### **Der er afsat penge til 2025, og hvad skal de bruges til?**

Tekniker Heinz Jäne fortalte, at der er afsat kr. 100.000 til nye vaskemaskiner, og kr. 31.000 til udskiftning af elastiske gummifuger ved vinduer og døre, så regnen ikke kan komme ind. Disse er nemlig noget forældet.

Derudover er der afsat kr. 124.000 til diverse blandt andet til udgifter i forbindelse med lejeskifte.



Facaderne ved vinduerne skal udskiftes pga. utæthed i 2026. Der kommer bygningssyn, og der er fokus på utætheden. Tætningslisterne bliver udskiftet hurtigst muligt.

Det blev drøftet, at boligerne er attraktive og dermed bliver genudlejet relativt hurtigt. Dette blandt andet fordi de er ægtepar venlige. Boligerne har samme størrelse. Nogle er med altan og nogle med have.

Der blev snakket om behovet for fældning af træer i området.

Der bliver afholdt beboermøder hver anden måned. Beboerne har stor indflydelse på hverdagen, på aktiviteterne og på menuen. Beboerne bestemmer, hvad pengene skal bruges på.

Ulla bor i kælderen, hvor der er meget mørkt og dystert. Hun har et ønske om at få malet en grå væg, da den er noget kedelig. Væggen er 4,6 m. høj. Der mangler noget liv. Hun ønsker et maleri af solskin, skov, hav eller kornblomster. Noget med farvespil. Marlene har søgt nogle fondsmidler og håber på, at kunne trylle med disse fondsmidler, så det vil kunne lade sig gøre. Ulla kan muligvis få indflydelse på maleriet. Der afventes et tilbud på at få malet væggen. En maler ved navn Kis, har også malet på Sifsgården. Hun har meget fokus på demensvenlige malerier.

Det blev slutteligt oplyst, at referat og varslings omkring stigning af husleje udsendes.

**Tak for et rigtig godt møde. 😊**