



## **Dagsorden til ordinært afdelingsmøde for Kingosvej 5-7**

**Torsdag den 15. august 2024 kl. 10.30-12.00  
i Rådets lokale.**

**Tilstede** 2 beboere og 1 pårørende  
Marlene Ravn Wegener, forstander  
Jens Kjeldsen, pedel  
Brian Pedersen, pedel  
Heinz Jäne, tekniker  
Lars Friis, tekniker  
Maja Tondys, boligadministrator  
Ole Dahl, boligadministrator

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

### **Dagsorden**

**1. Valg af dirigent:** Marlene Ravn Wegener

**2. Valg af referent:** Maja Tondys

**3. Behandling af indkomne forslag:**

Ingen forslag modtaget.

**a). Ændring af forretningsordenens §9 – se bilag 1.**

Forslag fra ledelsen:

Godkendt.

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



**En godkendelse af det vedlagte budgetforslag vil betyde en gennemsnitlig huslejestigning pr. lejemål pr. 01.01.2025 på**

**kr. 266,00 pr. måned.**

Godkendt.

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

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

#### **a) regnskabsgodkendelse**

Én gang om året. Regnskabs- og afdelingsmøde slås sammen.

#### **b) afholdelse af valg**

#### **c) valg af formand for afdelingsbestyrelsen**

Henrik Magnussen fortsætter som formand – er med i pårørenderådet.

#### **d) afdelingsbestyrelsens størrelse**

Henrik Magnussen

Benth Gam Hansen

Elsa Gam Hansen

## **7. Eventuelt.**

### **Referat**

Almen Boliglovgivningen blev forklaret. Formålet med mødet blev ligeledes forklaret. Dagsordenen blev gennemgået. Ifølge Almen Boliglovgivning, skal beboerne mødes hvert år for at drøfte budgettet og regnskabet, samt hvad huslejen i boligerne skal være. Budget og regnskab går ud på en lang række udgifter, som er til for at holde ejendommen vedlige, så den forbliver pæn og smuk. Den største udgift er Terminsydelsen, som er det lån, der blev taget i sin tid, dengang bygningerne blev bygget. Anskaffessummen skal tilbagebetales over en 30-årig periode. Beboerne skal betale for dette over huslejen.

Der skal desuden betales for pedeller, ejendomsskat, renovation, vand og varme i fælleslokalerne, almindelig vedligeholdelse, (ting der går i stykker, som skal udskiftes) planlagt vedligeholdelse (styres af teknikerne). Lars står for de tekniske installationer. Heinz står for alt det udvendige, dvs. drift og vedligehold, f.eks. facader, tag, vinduer, døre, gulv m.m. Teknikerne har en plan for de større ting, der skal laves i fremtiden. Pengene lægges derfor til side til dette formål.



## Ændring af forretningsordenens §9

Den nye Forretningsorden blev gennemgået punkt for punkt. Den gamle var forældet. Den er blevet bragt up-to-date, og der er lavet en regelforenkling 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 forenkledede forretningsorden. Det blev forklaret, at der er politisk bevågenhed omkring dette, samt at det er et regeringsforslag. Nugældende GDPR-regler og personfølsomme oplysninger blev forklaret. Formanden og kassereren skal være tegningsberettigede. Punkt 4 er et krav fra bankernes side. Det blev oplyst, at reglerne er ens for alle 120 afdelinger i ældreboligerne og på plejehjemmene. Afdelingsbestyrelsen er blevet aflastet. Afdelingsbestyrelsens hovedopgave er nu at finde ud af, hvad pengene skal bruges til, så det kommer alle beboerne til gode. Det kan være sociale arrangementer, såsom fester, musikere, udflugter, blomster m.m.

Alt det bureaukratiske arbejde overlades dermed til os fremadrettet.

Det fremgår af budgettet at huslejestigningen er på kr. 266. Denne stigning blev forklaret grundigt.

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

Det blev oplyst, at huslejen er rimelig og inden for normalen, og at der dermed ikke er nogen grund til bekymring. Huslejen afhænger typisk af standarden af boligerne, og om der er meget, der skal sættes i stand. Det blev nævnt, at afdelingen har en god beliggenhed, og at der er nydeligt.

Regnskabet for året 2023 blev gennemgået.

Økonomiafdelingen har vurderet og skønnet, hvor mange penge, der skal bruges til udgifterne. De har skønnet lidt ved siden af. Dette betales dermed over de kommende år.

Den almindelige vedligeholdelse står pedellerne for og den planlagte vedligeholdelse står teknikerne for.

Det blev belyst, at bygningerne skal holdes vedlige og udgifterne til dette betales af beboerne over huslejen.

Det blev oplyst, at der har været nogle ekstra udgifter, og det dermed har været svært at ramme plet i forbindelse med skønnet fra Økonomiafdelingen.

De har underbudgetteret dvs. der var blevet sat for lidt penge af til udgifterne.

Der er blandt andet blevet sat for lidt penge af til vintervedligeholdelsen pga. den hårde vinter med meget sne.



Afdelingens formue er lig med resultatkontoen.

Underskuddet i afdelingen betaler beboerne via huslejen de kommende tre år, så det går i 0.

Der blev spurgt ind til rengøringsmidler, og det blev fortalt, at det er en del af serviceydelse, som betales til plejehjemmet samt opkræves over huslejen.

Huslejestigningen for 2025, skyldes dels at terminsydelsen stiger, som skal tilbagebetales, og dels, at der lægges penge til side i puljen til planlagt vedligeholdelse. Teknikerne har styr på dette.

Det blev oplyst, at Landsbyggefonden er en formue som Folketinget råder over.

Beboerne betaler til Landsbyggefonden, når terminsydelsen er færdig betalt.

Teknikerne har en lang tidshorizont til at lægge penge af til planlagt vedligeholdelse i forbindelse med de store projekter.

F.eks. maling af vægge, gulve, lofter, ventilation m.m. Der indbetales til denne pulje, som bygges langsomt op. Deraf den gradvise huslejestigning.

Teknikerne fortalte, hvad de forventer pengene skal bruges til i fremtiden.

Ventilationsanlægget skal blandt andet udskiftes.

Det blev nævnt at væggene på gangene skal males. Dette er dog ikke nødvendigt, ifølge forstander, da det er blevet gjort for nyligt, så dermed ingen grund til dette.

Det blev oplyst, at der derimod skal kigges på gulvene. Linoleummet trænger til udskiftning eller lapning, da det er meget slidt og med huller i. Beboerne kan falde pga. dette, og der skal derfor af sikkerhedsmæssige årsager, laves en gennemgang og vurdering af dette hurtigst muligt.

Et stort problem er desuden vinduerne på fællesarealerne ved gangarealerne, hvor der kommer vand ind udefra. Det løber ned af væggene og gulvene, og der bliver af rengøringspersonalet brugt tid og kræfter på at tørre gulvene pga. vandet, som kommer fra vinduerne. Beboerne kan glide og falde pga. det, og det er dermed ikke sikkerhedsmæssigt forsvarligt med disse vinduer. Der blev spurgt ind til, hvornår vinduerne bliver udskiftet, da dette haster, og skulle være sket i 2022.

Der er afsat penge til dette, men der skal muligvis søges om ekstra bevillinger, ifølge teknikeren. Teknikeren skal kigge på vinduerne, og der skal tages hånd om dette hurtigst muligt.

Da det er fællesarealerne det drejer sig om, betaler beboerne en vis andel til dette.

### **Beretning fra afdelingsbestyrelsen:**

#### ***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 Storm 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 blevet brugt kr. 15.000 i alt.

Forslag til musik: Richard Ragnvald.

### **Eventuelt**

Beboerne ønsker, at pedellen kigger på, om vinduerne ved fællesarealet, kan justeres, så de kan lukkes nemmere. De er ret svære at lukke i, og det trækker. De kan lukkes, men det er svært for beboerne og personalet. Det kan justeres i første omgang. Der har været indbrud i bygningen tidligere, efter at hækkene blev klippet ned, da der var for mørkt. Derfor er der nu blevet sat sikringsbeslag på. Dette gør lukningen af vinduerne mere besværlig. Pedellerne sagde, at de kigger på det hurtigst muligt. Det kommer ikke til at koste så meget, da de højst sandsynligt ikke skal udskiftes, men bare justeres.

En pårørende spurgte ind til at få hjælp til at få lavet huller i væggene, så der kunne hænges noget op. Det blev oplyst, at dette er en ydelse, som pedellerne desværre ikke kan hjælpe med. Forstander Marlene ville gå videre med dette og finde ud af, hvem der ville kunne hjælpe med at få sat malerier op på væggen.

Det blev oplyst, at referat samt brev vedr. varsling af huslejestigning udsendes.

**Tak for et rigtig godt møde. 😊**