

Holbæk d. 21-11-2023

Referat af ordinært afdelingsmøde – Budgetmøde

Holbæk Boligselskab – Ladegårdsparken v/musikhuset

Tirsdag den 21. november 2023 kl. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Michael Rasmussen (formand for organisationsbestyrelsen) blev valgt til dirigent.

2. Godkendelse dagsorden og valg af stemmetællere.

Dagsorden blev godkendt.

Stemmetællere blev valgt:

- Beboere fra Ladegårdsparken: Simone og Birgit.
- Administrationen: Jesper Bach og Anne-Grethe Slagelse.

Der var 48 deltagere.

3. Godkendelse af driftsbudget for 2024/2025

Formand for afdelingsbestyrelsen, Allan Hjørne fremlagde budgettet og orienterede om omkostningernes type, og deres fordeling.

Faste udgifter udgør størstedelen af omkostningerne, bl.a. betales meget i renter og afdrag på lån, men der er tiltag som kan gøres. Et eksempel er nedtagning af affaldsskakterne, som anslås at udgøre en årlig udgift på kr. 1,2 – 1,4 mill. Der arbejdes videre med dette i selskabet.

Inflationen har været på 7-8 %.Hvilket også påvirker udgifterne.

Vi har gennemgået vores drifts omkostninger for at holde huslejen som meget i ro som muligt.

Vi henlægger, altså sætter penge til side på opsparingen på konto 120. Dette er til fremtidig vedligeholdelse. Når vi bruger penge til planlagt vedligeholdelse, altså at holde området pænt, så bruges der af denne opsparing, som det ses på konto 116.

Når vi beregner huslejestigningen ser vi på budgettets udgifter, holdt op mod indtægter ud fra den nuværende husleje. Forskellen er hvad huslejen skal sættes op med. Dog får vi stadig støtte fra Landsbyggefonden til at betale udgifterne til lånene på renoveringen. Denne støtte bliver mindre hvert år, og giver i sig selv en huslejestigning på ca. 1 %.

Derfor ender vi samlet på en huslejestigning på 3.31 %.

Der var følgende spørgsmål og efter følgende opklarende svar:

- Der er afsat færre penge til opsparingen, end der er planlagt at skulle bruges. En beboer var urolig over, om dette var hensigtsmæssigt og om det på kort sigt vil medføre et behov for yderligere huslejestigning eller en bemærkning fra revisionen.

Hertil fortalte administrationen om den gennemgang af budgettet, der var foretaget, og at man kigger 30 år ud i fremtiden for at se om budgetterne holder. Administrationen vurderer, at budgettet er retvisende med henblik på et fornuftigt vedligeholdelsesniveau, samt et ønske om at holde huslejen mest muligt i ro.

- Der var spørgsmål til det øgede budget på tab ved fraflytning. Administrationen forklarede, at dette er grundet de tab som vi oplever ved fraflytning af lejemål. Vi bliver ved med at forfølge lejeren som har misligholdt en lejlighed. Vi afventer dommen og følger sagerne helt til dørs. I de fleste tilfælde bliver der lavet en aftale omkring en afdragsordning. På den måde får vi så vores penge tilbage for de udgifter, som har fundet sted med fraflytning og renovering af misligholdt lejemål.



- En beboer ville høre nærmere om, at der var afsat flere penge til affaldssortering og de grønne områder, samt rygter omkring afskaffelse af affaldsskakterne? Administrationen forklarede, at nedlægning af affaldsskakterne, er noget som man fremadrettet vil kigge på. Dette er medvirken til besparelser i afdelingen. Den tidligere formand påpegede, at affaldsskakterne er vedtaget ved urafstemning og kun kan behandles ved urafstemning.
- **Administrationen har efter mødet ønsket følgende optaget på referatet:**
Et hvert beboermøde kan behandle et forslag om at nedlægge affaldsskakterne. Det har ikke betydning at forslaget er vedtaget ved urafstemning. En urafstemning betyder blot, at der skal være afholdt et ordinært møde, før emnet igen kan behandles.
- *I det tilfælde, at der fremsættes forslag om afskaffelse af affaldsskakterne vil de fremmødte beboere skulle stemme om det, som med alle andre forslag. En enkelt beboer kan forlange skriftlig afstemning om forslaget skal sendes til urafstemning. Giver forslaget mindre end 15 % huslejestigning, skal der være et flertal for en urafstemning, før dette sker. Giver forslaget mere end 15 % i huslejestigning, er det nok, at 25 % ønsker en urafstemning. Er huslejestigningen så stor grundet et arbejde, skal kommunalbestyrelsen ligeledes godkende det.*
- En beboer spurgte ind til det øgede budget på konto 114. Administrationen forklarede, at dette skyldes, at man regnskabsteknisk tidligere har måtte bogføre udgifter til løn på konto 116, hvis arbejdet var vedligeholdelse og beboerservice. I dette budget er lønninger til disse opgaver rykket tilbage til konto 114, så beboerne kan se, hvor mange lønudgifter, der rent faktisk er i afdelingen.
- En beboer ville høre, om man kunne se på at omlægge lån. Administrationen forklarede, at det er staten der bestemmer hvilke lån vi må optage, så det har vi ikke selv indflydelse på.
- En beboer spurgte ind til de utætte vinduer. Administrationen fortalte, at det ligger under projekter og arbejdet med at udskifte vinduerne, vil blive påbegyndt i 2031. Det er lagt ind i budgettet, at der skal udskiftes ca. 600 stk. vinduer pr. år. Når omkostningen kendes, kan man optage lån til dele af det, men vi må som almene boliger kun optage lån til forbedringer.

Budgettet blev vedtaget med stemmerne 67 for, 24 imod, 5 blanke.

4. Behandling af indkommende forslag

Der er indkommet 4 forslag som er følgende:

1. *Forslag nummer 1:* Indkøb af løbebånd, bænke, måtte og knager. Forslagsstiller motiverede sit forslag.

- Afdelingsbestyrelsen foreslår, at der nedsættes en styregruppe som selv kan bestemme udstyr mm af lokalet.
Dirigenten samlede op på debatten og spurgte beboermødet om hvad de ønskede.

Det blev besluttet at afdelingsbestyrelsen udpegede en tovholder, der vil hænge en seddel op i motionsrummet, med dato påført, hvor man kan tage kontakt, hvis man vil være med i et udvalg

2. *Forslag nummer 2:* Vi mangler nye stole i humørklubben, stolene er nedslidte. Forslaget blev kort motiveret, men trukket tilbage.
3. *Forslag nummer 3:* Lade standere – der stilles forslag til at det undersøges hvad det koster at der sættes lade standere op ved P8. Afdelingsbestyrelsen syntes det er en rigtig god ide og vil arbejde videre med det.
4. *Forslag nummer 4:* Revideret husorden. Afdelingsbestyrelsen motiverede forslaget.

Forslaget blev behandlet i 4 etaper:

- i. Bestyrelsen ønskede, at indgangspartierne skulle benævnes foreningens ansigt ud ad til og ikke beboerens. Dette var der kun få indsigelser mod.

Det blev vedtaget, at der gerne må stå foreningen.

- ii. Benyttelse af grill
I dag må e-grill benyttes over alt. Afdelingsbestyrelsen ønsker at give mulighed for at gasgrill kan benyttes på alle åbne områder, så som 4. sals altan og haver ved parterrelejlighederne.
Der var en debat hvor fordele og ulemper blev fremlagt.

Forslaget blev vedtaget med 46 stemmer for, 37 stemmer imod, og 9 blanke.



- iii. Afdelingsbestyrelsen ønskede at rette husordenen til, så det passer til de gældende regler i forhold til affaldssortering. Affaldssortering: vi skal nu sortere vores affald og det SKAL vi gøre og det er ifølge lovforskrifterne. Restaffald skal i skakten. (plastik – glas, pap og bio skal sorteres i de korrekte containere.) Der var ikke indvendinger mod dette.
- iv. *Storskrald* – hvis man oplever at nogen udefra kommer med deres affald, skal man tage kontakt til ejendomskontoret. Pladsen er nemlig videoovervåget.

Husorden vedrørende revideret affaldssortering blev vedtaget.

Afdelingsbestyrelsens samlede nye husorden blev sendt til afstemning.

Der blev vedtaget med 63 for, 20 imod og 8 blanke.

5. Valg af 2 suppleanter

Der blev valgt to nye suppleanter til afdelingsbestyrelsen:

1. suppleant: Jesper Reenberg, 47 1 tv.(for en 2-årig periode)
2. suppleant: Mette Viborg, Øst 55 st.th.(for en 1-årig periode)

6. Eventuelt

En beboer nævner, at kælder området trænger til at blive fejlet og der lugter af benzin. Driften forklarede, at kælderrummet som omtales allerede er blevet rengjort. Lugtegenen skyldtes, at der stod et køretøj i kælderen, som politiet nu har beslaglagt.

Der er rengjort så godt som muligt. Der er udgivet nyhedsbreve som information. Dette er uddelt og hængt op på tavlerne.

En beboer ønskede svar på hvad selskabet gjorde i forhold til fremtidig opvarmning. Administrationen forklarede, at **dette er sat i bero grundet kommunen endnu ikke har udgivet udsagn til hvilken vej som de vil gå.**

Ref.: Tanja Brodersen

Dirigent Michael Rasmussen

Bestyrelsesformand Allan Hjørne.