

## Referat af ordinært afdelingsmøde i afdeling Ravnsletlund onsdag den 6. september 2023

### Deltagere

21 beboere fra 20 lejemål, svarende til 40 stemmer  
Afdelingsbestyrelsen ved Ingelise Buczio, Ingelise Garbers, Yvonne Ahlgren og  
suppleanterne William Blom og Allan Palmquist  
Ejendomsmester Finn Dalhammer og sekretær Lene Terpe (referent)  
Almenbos bestyrelse ved Per Kloster Andersen  
Almenbos administration ved Claus Hansen

### Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse af årsberetning
3. Status på etablering af brandvej/opførelse af børneinstitution
4. Status på udskiftning af vinduer
5. Behandling af indkomne forslag
6. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år
7. Valg til afdelingsbestyrelsen
  - a. Valg af medlem
  - b. Valg af suppleanter
8. Eventuelt.

#### **Ad 1 Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslog Per Kloster Andersen som dirigent.  
Per Kloster Andersen blev valgt og konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt.

#### **Ad 2 Fremlæggelse af årsberetning**

Nedenstående beretning var fremsendt før mødet.  
"Det har været et år med masser af gøremål, hvor vi i samarbejde med ejendomskontoret har fået udført en masse gode arbejder for afdelingen.  
Vi har fået flyttet kirsebærtræerne fra det lille nye bed på parkeringspladsen, ind på græsplænen i gården.  
Vi har fået malet storskraldegårdens plankeværk, og fået opsat lamper, så alle nu også om aftenen, kan se hvor de skal sortere deres affald.  
De høje lamper i området, har fået nye toppe, som giver et bedre lys, og samtidigt sparer på vores fællesstrøm.

Vi har også fået faste skilte over alle skraldespandene, og fået sat et miljøskab op, til farligt affald såsom (batterier, hårlak, lak, maling etc.) samt en ekstra stor container til Pap mellem skurene på p-pladsen ved bolig 26.

Der er blevet istandsat og genudlejet en enkelt lejlighed i det forgange år.

Gulvene på terrasserne er blevet slebet og behandlet, så nu håber vi de holder sig pæne mange år frem.

Vi har også fået røgalarmer op, og udskiftet de gamle varmemålere.

Der er blevet udført dækplader ved låsen på hoveddøren til Aulaen over, så vi mindsker indbrud.

Afdelingens personale har sat et el stik op i Aulaen, til et løbebånd, så alle har mulighed for at få lidt motion.

Der er blevet udskiftet en vaskemaskine til en god husholdnings maskine.

Vi har fået udført tag-reparationer omkring kvistene og for nyligt også en større reparation på en facade hvor der løb vand ind i loftet i en af stuelejlighederne.

Der blev også tid til at nå at afholde efterårsbanko, og i december var der traditionen tro Lucia optog, hvor børnene fra bfs. kom og sang for os, og der blev efterfølgende julehygget med gløgg og æbleskiver.

I påsken blev der afholdt banko, og her i sommer, en dejlig grillaften med god mad og drikke.

Desværre har vi jo måtte undvære vores ejendomsfunktionær Jonny, i over et år, og har måtte trække på personalet i Lundebjerg. Jeg er sikker på vi alle savner Jonny og håber han snart kommer tilbage.

Jeg vil slutte min beretning af med at takke for det rigtig gode samarbejde med både Almenbo på Hold-An Vej og ejendomskontoret i Lundebjerg.”

Der var følgende kommentarer til beretningen:

Det blev nævnt, at Jonny var savnet, for afdelingens område er misligholdt.

Finn svarede, at personalet også savner Jonny og ser frem til, at han genoptager sit job.

Afdelingen aflønner pt. ejendomsfunktionærerne fra afdeling Lundebjerg for de opgaver, som de udfører i afdelingen samtidig med, at afdelingen betaler en del af Jonnys løn under hans plejeorlov.

Afdelingen har ikke afsat beløb til dækning af afløserløn under Jonnys fravær.

Claus mente ikke, at afdelingens område er misligholdt, men at utilfredsheden skyldes, at funktionærerne ikke har deres daglige gang i afdelingen og derfor ser beboerne dem ikke så ofte. Som regel sendes de til Ravnsletlund i hold, hvor de arbejder i nogle timer ad gangen.

En beboer ville gerne have uddybet, hvorfor afdelingen ikke kan få en fast erstatning for Jonny.

Claus oplyste, at afdelingen ikke har råd til at ansatte en fast afløser. Derudover tog han utilfredsheden med områdets vedligeholdelse til efterretning, men ønskede samtidig at få oplyst konkrete ting, som haltede.

Af personhensyn ville han ikke drøfte yderligere vedrørende Jonnys plejeorlov.

Der blev spurgt, hvornår der kommer en afklaring på problematikken omkring manglende mandskab.

Claus svarede, at der kommer en afklaring inden for de næste par uger.

En beboer oplyste, at området ikke var så misligholdt, som det havde været tidligere og at de vigtigste opgaver altid udføres. Dog kunne utilfredsheden også skyldes det generende arbejde på brandvejen og institutionerne.

Det blev nævnt, at trappen til hovedbygningen bag børneinstitutionen trænger til at blive renoveret.

Finn svarede, at trappens tilstand blev drøftet på bygningsgennemgangen, ligesom der var tvivl om, hvem der skulle betale for reparationen. Det er nu blevet verificeret, at det er afdelingen, der skal vedligeholde trappen og der er afsat 50.000 kr. til reparation af denne samt øvrige trapper i budget 2024.

Det blev nævnt, at den nye vaskemaskine er meget lang tid om at vaske i forhold til den tidligere maskine. Det kan derfor knibe med at nå at vaske inden for de to timer, der er til rådighed. Hvorfor er der ikke blevet indkøbt en ny industrivaskemaskine?

Formanden foreslog, at vasketiderne blev forlænget.

Finn oplyste, at der i indeværende budget ikke er afsat penge til udskiftning af vaskemaskiner, og da en ny industrivaskemaskine koster omkring 52.000 kr., valgte Almenbo at købe en noget billigere "husholdnings" vaskemaskine, som kun kostede 13.500 kr.

Der blev spurgt, hvornår de sidste to altaner slibes og olieres.

Finn svarede, at dette arbejde forventes udført tirsdag den 12. september, såfremt vejret tillader det.

*Beretningen blev herefter godkendt.*

### **Ad 3 Status på etablering af brandvej/opførelse af børneinstitution**

Claus Hansen oplyste, at kommunens arbejde med etablering og omlægning af brandvejen nu er udført. Umiddelbart virker brandvejen lidt smal og det kan frygtes, at der køres ud over kanterne.

Det første spadestik til institutionen foretages mandag den 11. september, og der må forventes støjgener og andre gener i forbindelse med anlægsarbejdet.

Almenbo har allerede gjort kommunen opmærksom på de støjgener, som vil ramme beboerne, når institutionens nye legeplads tages i brug – der forventes støj på trods af, at der opføres en støjvæg på bagsiden af hækken.

Der skal også påregnes ekstra trafik i forbindelse med aflevering og afhentning af børn, som skal til/fra institutionen, når denne tages i brug.

En beboer, som forgæves har forsøgt at få sine ideer omkring projektet igennem hos kommunen, mente, at brandvejen bør omlægges, da den var etableret helt forkert.

Claus kunne ikke kommentere på anlæggelsen af brandvejen, men oplyste, at anerkendte rådgivere har været med til at forme projektet, og at Almenbo tidligere har fremlagt beboernes bekymringer om støj til kommunen.

Med hensyn til bredden på brandvejen er standardmålene overholdt, og der kan ikke gøres noget lige nu og her, men vi må afvente og se, om det bliver et problem.

### **Ad 4 Status på udskiftning af vinduer**

Arbejdet foretages i 3 etaper:

Første etape er afsluttet, og der mangler nu kun rengøring, hvilket foretages i denne uge.

Næste etape, som er udskiftning af den anden fløjs vinduer, udføres i 2028 og sidste etape, som er udskiftning af vinduer i den tidligere skolebygning udføres i 2032.

De to sidste etaper er blevet udskudt af økonomiske årsager, idet der ikke har været henlagt nok midler. Derfor skal der nu henlægges og opspares yderligere, ligesom en låneoptagelse nok bliver nødvendig.

En beboer udtrykte stor tilfredshed med de dygtige håndværkere, som havde udført første etape.

#### **Ad 5 Behandling af indkomne forslag**

Der var ikke modtaget forslag til mødet.

#### **Ad 6 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år**

Budgetforslaget anviser en lejeforhøjelse på 6,3% svarende til 155.000 kr.

Renovation stiger med 28.000 kr.

El til fællesarealer stiger med 16.000 kr., idet den nuværende fastprisaftale udløber til nytår. Den nye aftale træder i kraft den 1. januar 2024 og låser 50% af elprisen og de resterende 50% udbydes som spotpris (dagspris).

Renholdelse stiger med 7.000 kr., som dækker udgifter til bl.a. overenskomstmæssige lønreguleringer.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med 96.000 kr. Dette beløb skal dække fremtidige større renoveringsarbejder som f.eks. vinduer og udskiftning af tag på skolebygningen.

Herefter forventes der ikke yderligere stigninger på henlæggelseskontoen i en årrække.

Der blev spurgt, hvorfor der ikke var henlagt nok tidligere.

Claus svarede, at der nu er skærpet fokus på henlæggelser i brancheorganisationen, bl.a. har BL udarbejdet granskingsrapporter. Det har vist sig, at hele den almene sektor har efterslæb på henlæggelseskontoen.

Der blev spurgt, om Almenbo havde svigtet beboerne, idet de jo er den instans, som skal rådgive beboere og bestyrelse om behovet for henlæggelser.

Claus svarede, at det er korrekt, at der tidligere er sat for lidt af til henlæggelser, da fokus har været på at undgå høje huslejestigninger.

Der blev spurgt om de lån, der blev optaget ved byggeriets opstart i 1993, ikke var ved at udløbe.

Claus svarede, at når etableringslån i den almene sektor udløber, betaler man efterfølgende samme ydelse til Landsbyggefonden. Afdelingen kan så få 1/3 af beløbet retur ved benyttelse af egen trækingsret.

Der blev spurgt, om det er Almenbo eller kommunen, som ejer bygningerne.

Claus svarede, at Almenbo, (som ejes af boligafdelingerne), er en selvejende boligorganisation, som kommunen har tilsyn med.

Der blev spurgt, om man kan anvende egen trækingsret til renovering af pergolaerne.

Claus svarede, at egen trækingsret kan anvendes til større forbedrings- og opretningsarbejder. Pergolaerne kan desværre ikke dækkes, da de kommende arbejder er almindelig vedligeholdelsesarbejder.

*Budget 2024 blev godkendt.*

#### **Ad 7 Valg til afdelingsbestyrelsen**

a. Valg af bestyrelsesmedlem

Yvonne Ahlgren genvalgt for en 2-årig periode.

b. Valg af suppleanter

Allan Palmquist blev genvalgt og Ragnhild Korsgaard blev valgt for en 1-årig periode.

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

Ingelise Buzcio, formand 2024

Ingelise Garbers 2024

Yvonne Ahlgren 2025

Allan Palmquist, 1. suppleant 2024

Ragnhild Korsgaard, 2. suppleant 2024

## **Ad 8 Eventuelt**

Der blev spurgt, om det ikke er en god ide at sætte bevægelsessensor på de 27 lamper, der lyser hele natten.

Finn fandt, at det var en god idé, men gjorde samtidig opmærksom på, at pærerne i de omtalte lamper er blevet skiftet fra 80W til 18W LED. Imidlertid vil ejendomskontoret forsøgsvis prøve at fjerne lyskilderne i hver 2. lampe.

Det tager meget lang tid at tjene en bevægelsessensor hjem og derudover bruger en bevægelsessensor mellem 5 – 7W strøm døgnet rundt.

Der blev spurgt, om beboerne kan lave en fælles elaftale.

Claus svarede, at det er lovbestemt, at lejerne individuelt vælger el-leverandør og anbefalede beboerne via en app at holde øje med strømpriserne i løbet af døgnet.

En beboer spurgte til den belysning, som var aftalt til at skulle etableres langs stien mellem rækkehusene til aulaen.

Finn oplyste, at han havde indhentet tilbud fra tre elektrikerfirmaer, hvor det billigste tilbud på etablering af 7 lamper - opsat på samme side af stien - er på 76.000 kr. Der er i budget 2023 afsat 30.000 kr. og derfor ikke økonomi til at få udført arbejdet pt.

Der blev spurgt, om robotplæneklipperen er kodet til at klippe græs inden for bestemte tidsrum.

Finn oplyste, at den kører hver dag fra kl. 07.00-22.00 og på den måde gerne skulle kunne nå rundt i alle hjørner af plænerne.

Mødet sluttede kl. 18.05.

Referat digitalt underskrevet af  
Formand Ingelise Buzcio  
Dirigent Per Kloster Andersen  
Referent Lene Terpe

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lene Terpe

### Referent

Serienummer: 579bcebf-c017-4c51-86ed-e625d21960f0

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-09-22 05:30:33 UTC



## Ingelise Buczio

### Bestyrelsesformand

Serienummer: f65d1e1c-f863-4356-af36-1725abd4327b

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-09-25 09:38:04 UTC



## Per Kloster Andersen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-303956084252

IP: 87.73.xxx.xxx

2023-09-25 20:11:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>