Referat af afdelingsmøde torsdag den 11.09.2025 kl. 19.00
Beboerlokalet, Fensmarksgade 46, Hjørnet

1. **Velkomst og valg af dirigent**
   Formanden bød velkommen og indstillede på afdelingsbestyrelsens vegne Abdeslam fra boligselskabet 3B som dirigent. Abdeslam blev valgt.

2. **Valg af stemmeudvalg og referent**
   Formanden for afdelingen blev valgt til ansvarlig referent. Ejendomsleder som medreferent. Stemmeudvalg: Maria Guldbergsgade 96, 3 th og Anders Tibirkegade 19, 2 tv. Henrik Poder Guldbergsgade 94, 4 tv. Der var 21 lejemål repræsenteret = 42 stemmer.

3. **Formandens beretning**
   Fredag d. 3. oktober rejser jeg til Middelfart, for at deltage i et BL-kursus (Danmarks Almene Boliger). På kurset vil jeg sammen med andre ansatte og beboerdemokrater fra hele landet, blive undervist i "Beboerkommunikation" med flg. emner:
   Kurset er en blanding af undervisning, øvelser og værksteder, hvor vi arbejder med deltagernes egne sager.

   - Afdelingsbestyrelsens rolle – nu og i fremtiden
   - Beboerne som målgruppe – hvad skal man være opmærksom på?
   - Netværkskommunikation – hvad er det og hvordan arbejder man med det?
   - Dialogisk kommunikation – hvordan udvikler du dialogen med beboerne i dagligdagen og til beboermøderne?
   - Kommunikationsformer – hvilke medier kan man bruge til beboerne?
   - Mulighed for netværk og erfaringsudveksling iblandt deltagerne fra hele landet

   D. 25/26 oktober 2025, afholder KAB-Fællesskabet konference for beboervalgte.
   Som jeres KAB-repræsentant har jeg igen i år tilmeldt mig konferencen.
   I år er temaerne bl.a.:
   Livskvalitet i det almene
   Direktør for Institut for Lykkeforskning og forfatter til flere bøger om livskvalitet og lykke, Meik Wiking, fortæller om livskvalitet, fællesskab og hverdagsglæde, og hvordan vi som beboervalgte kan være med til at styrke trivsel i vores boligområder.
   Hvem passer på de beboervalgte?
   Erhvervspsykolog Louise Dinesen stiller skarpt på belastninger, grænser og engagement – og giver konkrete råd til, hvordan beboervalgte kan passe på sig selv, mens de tager et ansvar for fællesskabet i afdelingerne.
   Louise Dinesen er forfatter bag flere bøger om trivsel blandt ledere og ledelse i krisetider.

   Den 1. juli 2025 trådte en større reform af kontanthjælpssystemet i kraft. Reformen har virkning for de ydelser til udbetaling i slutningen af juli, og dermed for betalingsevnen i forhold til huslejen for de beboere, der rammes af større fald i ydelserne.

   Ifølge Danmarks Statistiks tal for ydelsesmodtagere berører reformen ca. 87.000 personer. En stor del af disse bor i almene boliger. Nogle ydelsesmodtagere vil ikke opleve større ændringer i selve ydelsen, mens andre vil opleve markant lavere ydelser.

Addo Sign identifikationsnummer: 0c5252b4-4534-485e-86ae-bf2e54fc9246

Med reformen afskaffes også en bestemmelse om særlig støtte til høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde, som kommunerne indtil nu har kunnet bevilge til kontanthjælpsmodtagere, som ellers ikke har kunnet få økonomien til at hænge sammen. Dette forstærker de økonomiske konsekvenser af reformen for nogle af de grupper, der oplever fald i ydelsen.

BL er bekymret for, at der som følge af reformen vil komme flere restancer og udsættelser, og det samtidig vil blive sværere at finde boliger til anvisning af udsatte borgere.

I juni meddelte Københavns Kommune til visse grupper, at kommunen ikke kunne anvise borgere til en bolig, fordi ydelserne nu var for lave til at betale huslejen og samtidig have råd til mad og andre fornødenheder. For de borgere, der rammes hårdest, vil det ikke være en mulighed at finde en alternativ bolig, de har råd til.

BL opfordrer derfor til, at boligorganisationerne hjælper berørte beboere ved at

- vejlede beboerne til at undersøge muligheden for intern flytning til en billigere bolig

- samtidig opfordre beboerne til at rette henvendelse til kommunen for at undersøge, om de er berettiget til en udsættelsesforebyggende ydelse (lov om aktiv socialpolitik § 81 eller § 81 a) indtil en ny bolig eventuelt kan tilvejebringes

- henvise beboerne til eventuelle lokale tilbud om gældsrådgivning/økonomisk rådgivning.

Er du blevet ramt af den nye lovgivning, kender du én der mærket stramningerne, så kan du kontakte bestyrelsen. I bestyrelsen har vi Duddie, der har en meget lang karriere som socialrådgiver.

Sammen vil vi gøre alt i forsøget på at rådgive dig på den bedst mulige måde.

Formanden fremlagde sin beretning, som blev godkendt uden yderligere kommentarer.

4. **Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2026**
Kundeøkonom Kenneth Søndergård fremlagde det af bestyrelsen godkendte driftsbudget for 2026, som betyder at afdelingen mangler 645.000 kr. i merfinansiering i 2026. Det fører til en huslejestigning på 5,36 % i 2026, som primært skyldes stigninger i ejendomsskatter, renovation og administration samt en forventning om faldende renteindtægter og kursgevinster.
Formanden påpegede at udgifter til beboerlokalet er godkendt af bestyrelsen til at være 35.000 kr. uden udgifter til vand og varme og udgifter til lokaleleje, som i alt er 20.000.kr.
Dette tilrettes i 2027, og der accepteres en budgetoverskridelse i 2026 jf. ovenstående.
Budgettet blev efterfølgende enstemmigt vedtaget.

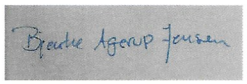
5. **Behandling af indkomne forslag**
Formanden for haveudvalget fremlagde et forslag til forskønnelse af gården, som blev fremlagt og vedtaget på afdelingsmødet i maj 2025. Her blev det dog besluttet at udgiften hertil på ca. 75.000 kr. skulle deles over to budgetår – 2025 og 2026. Det nye forslag foreslog at afholde hele udgiften i 2025, da der er her, er afsat 80.000 kr. til vedligehold af terræn. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Addo Sign identifikationsnummer: 0c5252b4-4534-485e-86ae-bf2e54fc9246

6. **Valg af bestyrelsesmedlemmer**
   Formanden, Bjarke, næstformand Adil og bestyrelsesmed Duddie var på valg. Adil stillede op med fuldmagt og var ikke til stede i salen.
   Formanden blev genvalgt uden modkandidater og takkede forsamlingen for tilliden og genvalget.
   Der var to modkandidater, og da den ene, Anders var i stemmeudvalget, blev Henrik Poder Guldbergsgade 94, 4 tv i stedet valgt til stemmeudvalget.
   Martin Højer Tibirkegade 15, 3 th – fik13 stemmer
   Duddie fik 12 stemmer
   Anders Kampmand Tibirkegade 19, 2 tv – fik 11 stemmer
   Adil fik 4 stemmer.
   2 stemmer udgik da de var ugyldige.
   Martin og Duddie er derfor efter valget medlemmer af bestyrelsen, og både Anders og Adil ønskede at stille op som suppleanter. De blev begge valgt som suppleanter med stemmeret i bestyrelsen i tilfælde af frafald i bestyrelsen til bestyrelsesmøder.

7. **Eventuelt**
   Under eventuelt var der spørgsmål til rengøringen af fællesarealerne, som pr. 1.10.2025 overtages af firmaet Andersen og Andersen, da der gennem længere tid har været utilfredshed med trappevasken. Det nye firma er lidt dyrere end det gamle, men inkluderer også egenkontrol og vinduespudsning. Alle tilbagemeldinger på kvaliteten rettes fremover til ejendomsleder på lokalkontoret og afdelingen driftspersonale.
   Der var desuden spørgsmål til den nye spørgerunde omkring altaner som blev besvaret, sammen med hvor langt sagen med udskiftningen af vinduerne er. Vinduerne er på nuværende tidspunkt budgetteret til udskiftning i 2028 med en anden finansiering på 14 mil. Derfor allokerer bestyrelsen i øjeblikket 300.000 kr. pr. år til vedligehold af de vinduer, der er i dårligst stand. Man kan få tilset sine vinduer ved at rette henvendelse på ejendomskontoret.

Underskrifter med dato

Formand	Dirigent
	
ab29c0e4-34ca-4510-9df7-82bafe274906	1e68a101-f189-4a5a-b3a7-491e277ec77b
2025-09-24 09:37:00Z	2025-09-24 09:36:23Z

Addo Sign identifikationsnummer: 0c5252b4-4534-485e-86ae-bf2e54fc9246