

Almen Boligselskabet Centrum Danmark  
Afdeling 80-80

Til beboerne

Dato: marts 2024

**REFERAT af ordinært afdelingsmøde afholdt onsdag, den 19. marts 2024 kl. 18.30 i Fælleshuset, Vestervænget, Søndersø.**

**26 beboere repræsenterende 20 lejemål var mødt. Desuden deltog formand for boligselskabet Niels Bebe, ejendomsmester Claus Pallesen Hansen samt kundechef Claus Olesen**

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg.  
**REFERAT: Claus Olesen blev valgt som dirigent. Claus Olesen blev valgt som referent. Stemmeudvalg ville blive nedsat såfremt behov herfor måtte opstå.**
2. Afdelingsbestyrelsens beretning.  
**REFERAT: Hans-Erik Rasmussen aflagde bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt nærværende referat.**
3. Nyt fra Boligselskabet ABCD.  
**REFERAT: Boligselskabet ABCD er et resultat af en fusion af 5 boligselskaber i 2019. ABCD har boliger i 4 kommuner. Ud over boliger i Nordfyns kommune har ABCD boliger i Middelfart, Assens og Kerteminde kommuner.**

**ABCD har 2 ledestjerner.**

***Vision: ABCDs boliger skal være attraktiv for den enkelte. Vi vil være synlige og relevante i nærsamfundet og bidrage aktivt til den lokale byudvikling.***

***Mission: ABCD udlejer almene kvalitets-boliger med stor respekt for beboernes økonomi og med gode rammer for trivsel og lokalt ejerskab. Vi leverer høj service af motiverede og yderst tilfredse medarbejdere.***

**Der blev mindet om, at boligselskabet har besluttet at stoppe for brug af sprøjtemidler. Man må således acceptere en smule mere ukrudt.**

**Boligselskabet beskæftiger nu i alt 7 flex-jobbere ud af i alt 21 ansatte, så boligselskabet kan være enormt stolte af denne høje procentdel af flex-jobbere, og det fungerer kanon godt.**

**I det forgangne år er der i boligselskabet blandt andet blevet arbejdet med etablering af 7 større solcelleanlæg, installationer af diverse el-ladestandere, optimering af boligselskabet hjemmeside, hvis adresse er [www.abcd-bolig.dk](http://www.abcd-bolig.dk) samt gennemgang af et utal af granskningsrapporter for hver enkelt afdeling.**

**Rapporterne er udarbejdet af en ekstern bygningsagkyndig med henblik på at vurdere om afdelingerne fra nu af og langt ud i fremtiden har opsparet tilstrækkelige midler til løbende renovering af afdelingens bebyggelser.**

Når der korrigeres for diverse uhensigtsmæssigheder, så ser resultatet forholdsmæssig fornuftigt ud.

I efteråret 2023 gik boligselskabet i luften med et nyt beboerunivers kaldet "BoligFy". Og hvad er BoligFy så for en størrelse?

For beboerne vil der være et samlet sted, hvor man kan finde alle lejemålets dokumenter, melde sager ind til driften omhandlende reparationer m.m., og endvidere få et samlet overblik over dialog og historik i sag eller lejemål.

Beboerne får ligeledes adgang til hjælpeartikler om emner, som vi erfaringsmæssigt ved beboerne spørger om. Boligfy har gode søgemuligheder for beboerne, når de skal finde hjælpeartiklerne.

I Boligfy vil vi på Servicecenteret hurtigt og enkelt kunne distribuere dokumenter til beboere og bestyrelsesmedlemmer - i et lukket forum. Ligeledes vil det være muligt at sende SMS ud til beboere. Dette er f.eks. relevant i forhold til en varsling om kommende lunkning for vand og varme. Vi har således mulighed for en hurtig orientering til en større gruppe af vores beboere om emner, der kan have en stor relevans.

Der kan derfor på det kraftigste opfordres til, at man bliver tilmeldt Boligfy. Tilmelding kan ske via hjemmesiden [www.boligfy.dk](http://www.boligfy.dk) via brug af Mitid. Hjemmesiden kan også tilgås via boligselskabets hjemmeside.

I december måned afholdte vi sammen med 2 øvrige almene boligselskaber i Nordfyns kommune et møde med formanden for Teknik- og Miljøudvalget med det formål at belyse den skævvridning kommunens indførelse af grundpakke-gebyret på renovationsområdet har betydet for boliger, der har fælles affaldsøer. Indførelsen af gebyret har betydet, at afdelingen i 2023 har betalt ca. kr. 450.000,- mere i renovation end året før. Den 20. februar d.å. modtog vi følgende svar fra kommunen: " Vi har startet op på opgaven med et se på, hvorvidt ordningen evt. skal justeres og i så fald hvordan. Det er jo et brugerfinansieret område, som alle borgere i kommunen bidrager til, og som der er regler og rammer for.

*Vi arbejder for, at der kan laves et oplæg til april til Teknik- og Miljøudvalget, hvor det kan blive drøftet politisk - men tidsmæssigt kommer det an på, om vi finder at være langt nok til at kunne belyse sagen nuanceret på dette tidspunkt."*



4. Fremlæggelse af afdelingens seneste årsregnskab til orientering.  
**REFERAT: Claus Olesen gennemgik afdelingsregnskabet. Årets resultat udviser et overskud på kr. 655.333. Overskuddet skyldes primært, at nettokapitaludgifterne samt udgifterne til lønninger og almindelig vedligeholdelse har været mindre end budgetteret. Herudover er det i budgettet afsatte beløb til diverse udgifter ikke anvendt fuldt ud. Dette modsvares delvist af, at udgifterne til renovation har været højere end budgetteret. Herudover har der været renteindtægter, der ikke bliver budgetteret.**
5. Behandling af indkomne forslag.  
Der gøres opmærksom på, at forslagsstillere skal være til stede på mødet, eller alternativt, få en fremmødt deltager til at tage forslaget op på sine vegne.  
**REFERAT: Forslag om forhøjelse af max. beløb til kr. 105.000,- ved råderetskøkkener. Forslaget blev vedtaget.**  
**Forslag om parkering på boligselskabets grønne arealer. Forslaget blev vedtaget, og husordenen vil efterfølgende indeholde et punkt omkring dette. Ajourført husorden vil kunne ses på [www.ABCD-bolig.dk](http://www.ABCD-bolig.dk)**
6. Godkendelse af bestyrelsens forslag til driftsbudget for det kommende regnskabsår.  
**REFERAT: Fremlagte driftsbudget lægger op til en gennemsnitlig huslejestigning pr. 01-10-2024 på 5,04%. Hvad det konkret betyder for hver enkelt beboer fremgår af medsendte varslingskrivelse.**  
**Driftsbudgettet blev vedtaget.**
7. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år  
Intet valg, da Hans-Erik Rasmussen er valgt til 2025.
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år  
På valg er Bente Kaysen og Børge Jensen. Flemming Vesterbæk Knudsen og Marianne Sørensen er valgt til 2025  
**REFERAT: Bente Kaysen og Børge Jensen blev begge genvalgte.**
9. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år  
Ingen suppleanter valgt i 2023.  
**REFERAT: Valgt blev Niels Juul Kjær.**
10. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer for 1 år samt eventuelle suppleanter.  
Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at afdelingsbestyrelsen vælger afdelingens repræsentantskabsmedlem(mer).  
**REFERAT: Ingen ændringer**

11. Eventuelt.

**REFERAT: Der blev omtalt generelle udfordringer med sortering affald. Boligselskabets personale bruger forholdsmæssig mange ressourcer på eftersortering. Dette bør ikke være nødvendigt.**

Referat godkendt.

Vissenbjerg den 20. marts 2024.



---

Formand Hans Erik Rasmussen



---

Dirigent Claus Olesen

## Bestyrelsens beretning 19. marts 2024

Der er afholdt møder når der har været ting der skulle drøftes og tages hånd om. Næste år vil der blive holdt flere møder da vi i bestyrelsen er blevet enige om mere opfølgning på status over f.eks afdelingens økonomi, udlejning, vedligeholdelsesplan.

Vi har også i året været på "markvandring" med Nicolai og Claus P. for at besigtige afdelings bebyggelser i Nordfyns Kommune. Renoveringsplanen over Lindbjerghave er ved at blive gennemført.

Men det faste mødepunkt hvert år er vores regnskab og budgetmøde som blev holdt i starten af februar i år, Claus vil under punktet præsentere afdelingens regnskab og budget.

Så har Flemming; Niels og jeg arbejdet videre med de grunde vi gerne ville bygge nyt på.

Grunden syd for kirken fik vi fra menighedsrådet deres accept på at de frafaldt fredningen for dette stykke jord såfremt der kun blev bygget i en etage. Grunden har måske plads til 30-40 boliger ala. vores seniorboliger. Status er pt. kommunen skal nu have fredningsnævnet til at ophæve fredningen, og så skal der udarbejdes en lokalplan. Hvorefter vi kan forvente at den så bliver sat i udbud hvor vi skal byde ind med et projekt på lige fod med det private marked. Da det er kommunal arbejde vi går og venter har vi ingen tidshorisont på det!

Grunden bag ved seniorboligerne ud mod parkeringspladsen arbejder vi også med. Flemming har sidst snakket med kommunaldirektøren for en uges tid siden og der er intet nyt endnu fra kommunen.

Niels og Flemming og jeg var til møde med k-chefen og direktøren for byg i kommunen for flere måneder siden hvor vi blev lovet at de ville arbejde på sagen meget hurtigt.

Jeg har også i år deltaget i forskellige offentlige møder i kommunen, planer og økonomi.

Der er en del udstykninger på vej, særlig i Morud området. Mere om det når der noget konkret.

Jeg vil også i år give vores personale store roser for jeres arbejde, og jeres engagement. det være sig både kontorpersonale og folkene "ude i marken" Og ikke mindst hjælp til vores bestyrelsesarbejde.

Ligeså takker jeg for det fine samarbejde og støtte til vores afdeling Nordfyn fra Organisationsbestyrelsen.

Hans-Erik Rasmussen  
Formand

