

## Referat fra beboermøde i Søbo's afdeling 8 den 5. september 2024

<u>Optakt til mødet</u>	Formanden byder velkommen.  Første punkt er valg af dirigent, hvor afdelingsbestyrelsen foreslår Bianca Lass
<u>Dagsorden punkt 1</u> Valg af dirigent	Valgt til dirigent blev: Bianca Lass fra organisationsbestyrelsen  Der konstaterede at mødet var indkaldt rettidigt og at dagsordenen var OK
<u>Dagsorden punkt 2</u> Valg af stemmeudvalg	Repræsentanter fra kontoret blev valgt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Jesper Baun Schmidt fra administrationen</li><li>• Hans Peter Hollænder fra administrationen</li></ul>
<u>Dagsorden punkt 3</u> Valg af referent	Valgt blev Leo Egholm Johansen Ørstedsgade 75  Gør opmærksom på, at mødet optages til brug for referatet.
<u>Dagsorden punkt 4</u> Afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne år	Formanden <b>Jørgen Schmidt</b> gennemgik det forgangne år i afdelingen:  Der har været 2 fraflytninger i det forgangne år: Ørstedsgade 77 og 103.  Afdelingsbestyrelsen har sammen med Jesper Baun Schmidt, været på markvandring i afdelingen, her blev der bl.a. noteret skader på trapper ved hoveddøren og andre småskader pga. det Danske vintervejr.  Afdelingens udvendige områder, dvs. haverne, hækkene og langs fortovet, var også en ting, der blev snakket om ved markvandringen, nogen steder er alt, som det skal være, andre steder mangler der lidt renholdelse ved fortov mm.  Jørgen bemærker, at debatten om katte i afdelingen holder ved, sidste år var der en god diskussion og der er i år et forslag med på dagsordenen omkring katte. Katten er som husdyr med til at holde skadedyr nede i afdelingen om derfor skal vi være taknemmelige for kattene, i stedet for at gøre dem til en negativ ting.  Vedligeholdelsesarbejde i afdelingen bestod sidste år af smøring og justering af døre og vinduer, hvilken kostede 13.000 kr. Samtlige varmevekslere i afdelingen er nu skiftet, dette kostede sidste år 162.500 kr. Planlagt vedligeholdelse kommer til at blive dyrere indenfor er årrække, bl.a. større vedligeholdelsesarbejder i 2035, herunder udskiftning af vinduer og døre samt udskiftning af fugerne i ydervæggen.  <u>Kommentarer til beretning:</u>  Ingen kommentarer fra de fremmødte beboere.  <b>Beretningen blev godkendt ved håndsoprækning.</b>

**Dagsorden punkt 5**

Fremlæggelse af årsregnskab  
2023 til orientering

Regnskabet blev fremlagt af **Hans Peter Hollænder** fra administrationen

Konto 101 – 113 Nettokapitaludgifter er sammen med Ejendomsskatter, forsikring, A- og G-indskud og bidrag til administrationen, nogle af de udgifter, som beboerne ikke har indflydelse på.

Konto 114 "renholdelse" er udgifter, som er pålagt afdelingen eller udgifter, der er godkendt på f.eks. beboermødet, herunder ligger delt udgift til ejendomsfunktionæren og snerydning / hækklipning.

Konto 115 "Almindelig vedligeholdelse"

Herunder reparationer og udskiftninger i lejlighederne, f.eks. udskiftning af blandingsbatteri og ventilator mm.

Konto 116 "Planlagt vedligeholdelse"

Her fylder udskiftning af 20 varmevekslere i regnskabet og reparationer på VVS mm.

Konto 120 "Opsparing til planlagt vedligeholdelse"

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er stadig i underkanten, mere herom under budget for 2025.

Konto 125 "Afdrag og renter på forbedringslån"

Udgifterne på denne konto er forbedringsarbejde i afdelingen, køkken mm., disse udgifter modregnes af indtægter fra de beboere, der har fået foretaget forbedringsarbejdet.

Afdelingen har ét Realkreditlån, der er optaget i forbindelse med kloakeringsarbejdet i 2014, pr. 31 december 2023 var der en saldo på 2.197.894,32, lånet bortfalder i 2034.

Fakta tilføjet af referent:

Udgifter til renholdelse:

2019 86.103 kr. (tilknytning af ejendomsfunktionær)

2020 132.955 kr. (aftale om hækklipning og snerydning)

2021 151.647 kr. (øget forbrug skyldes snerydning á 33.577 kr.)

2022 141.942 kr. (hæk klipning og snerydning 62.164 kr.)

2023 135.934 kr. (hæk klipning og snerydning 61.132 kr.)

Udgifter til istandsættelse ved fraflytning:

2017 13.000 kr.

2018 201.000 kr.

2019 118.000 kr.

2020 98.000 kr.

2021 31.000 kr.

2022 149.000 kr.

2023 11.855 kr.

Saldo på henlæggelseskonti per 31. december 2023:

Konto 401 "Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" 956.957,00 kr.

Konto 402 "Istandsættelse ved fraflytning" (A-ordning/Beboerindskud) 305.372,00 kr.

Konto 405 "Tab ved fraflytninger" 131.194,42kr.

Kommentarer:

Jørgen kommenterer, at afdelingen ikke har fået tilskud til f.eks. udskiftning af varmevekslere?

Dette arbejde hører under planlagt vedligeholdelse, der er ingen afdelinger, der har fået tilskud til dette, det skal trækkes af henlæggelser!

**Årsregnskabet har været forelagt afdelingsbestyrelsen, der har godkendt regnskabet.**

**Dagsorden punkt 6**  
Planlagt vedligeholdelse

Planlagte vedligeholdelse blev fremlagt af **Jesper Baun Schmidt** fra administrationen.

**Langtidsplanlægning i 2024:**

Intet planlagt.

**Langtidsplanlægning i 2025:**

Intet planlagt.

**Langtidsplanlægning i 2026:**

Intet planlagt.

Arbejdet i forhold til markvandringen, f.eks. skader på trapper er udført.

Vinduer og døre er ved at være af ældre dato (2001) og der er planlagt udskiftning i 2035, der har til nu ikke været udgifter til andet end smøring / justering og små reparationer.

Bemærk, hvis der er døre eller vinduer, der er så skæve, at det trækker voldsomt, eller andre ting i lejligheden, der trænger til et eftersyn, skal man kontakte:

Ejendomsfunktionær Ebbe Brammann

Mobil: 40 87 53 45

E-mail: ebb@soebo.dk

***Udkast til langtidsplanlægning blev godkendt ved håndsoprækning.***

**Dagsorden punkt 7**  
Indkomne forslag

Forslagene i dagsordenen var sendt ud sammen med den endelige dagsorden.

**A. Kældervinduer må skiftes individuelt.**

Stillet af Karsten F. H. Olesen – Ørstedsgade 97

Forslaget gik på, at udskiftning kunne komme ind under forbedringsarbejde og dermed finansieres via et forbedringslån?

Dette er ikke muligt, da kælder ikke er en del af beboelsesarealet!

**Forslaget blev nedstemt ved håndsoprækning.**

**B. Nyplantede træer, max højde 2,5 m. – Ordensreglementet pkt. 7.**

Stillet af Anja Hamann – Ørstedsgade 93

Forslaget gik på, at nyplantede træer ikke må overstige 2,5 m., høje træer kan være til gene for naboer og kan tilføre afdelingen ekstra udgifter ved fraflytning?

At kontrollere og afgøre, hvilke træer er over 2,5 meter er svært at administrere!

**Forslaget blev nedstemt ved håndsoprækning.**

**C. Tillæg til regler omkring pasning af have – Ordensreglementet pkt. 7.**

Stillet af Anja Hamann – Ørstedsgade 93

Forslaget gik på, at der mange steder ikke er renholdt under hæk ud mod fortov og gangareal, tilføjelse af tekst, der præciserer, hvad der forventes af beboerne?

Den fulde tekst under pkt. 7 i ordensreglementet:

Haver og forhaver skal holdes i pyntelig stand. Hække klippes 2 gang om året. 1. gang senest den 15.7. og 2. gang senest den 15.10.

Hækkene ud mod fortovet skal klippes således, at der mindst er 10 cm fra hæk til inderste kant af fortovsfliserne.

*"Jorden under/op til hækken holdes ukrudt fri. Fortov og gangareal stødende op til hækken holdes fri ligeledes for ukrudt (fliser og grus) ved fliser menes hele fortovet, ved grus ca. 50 cm. Fra hækken."*

På afdelingsmødet den 3. september 2019 blev følgende besluttet:

yderside og top på hække ud mod grusstien mellem afd. 2 og 8 klippes af et eksternt firma.

Saltning og snerydning af alle veje og stier udføres af et eksternt firma.

Træer og buske med langt løbende rødder holdes i passende afstand fra nabohaven.

Haverne luges og holdes fri for til flyvende papir

**Forslaget blev godkendt ved håndsoprækning.**

**D Voliere til nyanskaffet kat / nytillflyttet med kat – Ordensreglementet pkt. 9.**

Stillet af Anja Hamann – Ørstedsgade 93

Forslaget gik på, at nyanskaffet kat / nytillflyttet kat skal holdes i voliere, hvis de ønskes holdt som ude kat, dette for at undgå gener for naboer, der ikke ønsker besøg / besørgelse af katten i deres have?

Forslaget medførte en del diskussion, katte fanger mus og er dermed med til, at holde muse bestanden nede, dertil kommer, at der også komme katte udefra!

**Forslaget blev nedstemt ved håndsoprækning.**

**E. Hækkklipping, senest uge 26 – Ordensreglementet pkt. 7.**

Stillet af Hans Bork – Ørstedsgade 87

Forslaget gik på, at sen klipping af hæk, medfører gener ved orientering i trafikken?

Problemet ved for sen hækkklipping i 2024 har ligget hos HedeDanmark, mangel på arbejdskraft, klippetidspunkt er derimod allerede defineret!

Ordensreglementet pkt. 7:

Hække klippes 2 gang om året. 1. gang senest den 15.7. og 2. gang senest den 15.10.

**Forslagsstiller trak forslaget tilbage.**

### Dagsorden punkt 7

Indkomne forslag  
(fortsat)

#### **F. Forbedring / totalrenovering af boliger**

Stillet af administrationen ved Hans Peter Hollænder.

Forslaget gik på, at afdelingens huse totalrenoveres ved fraflytning, startende med Ørstedsgade 123, hvor der foreligger en opsigelse?

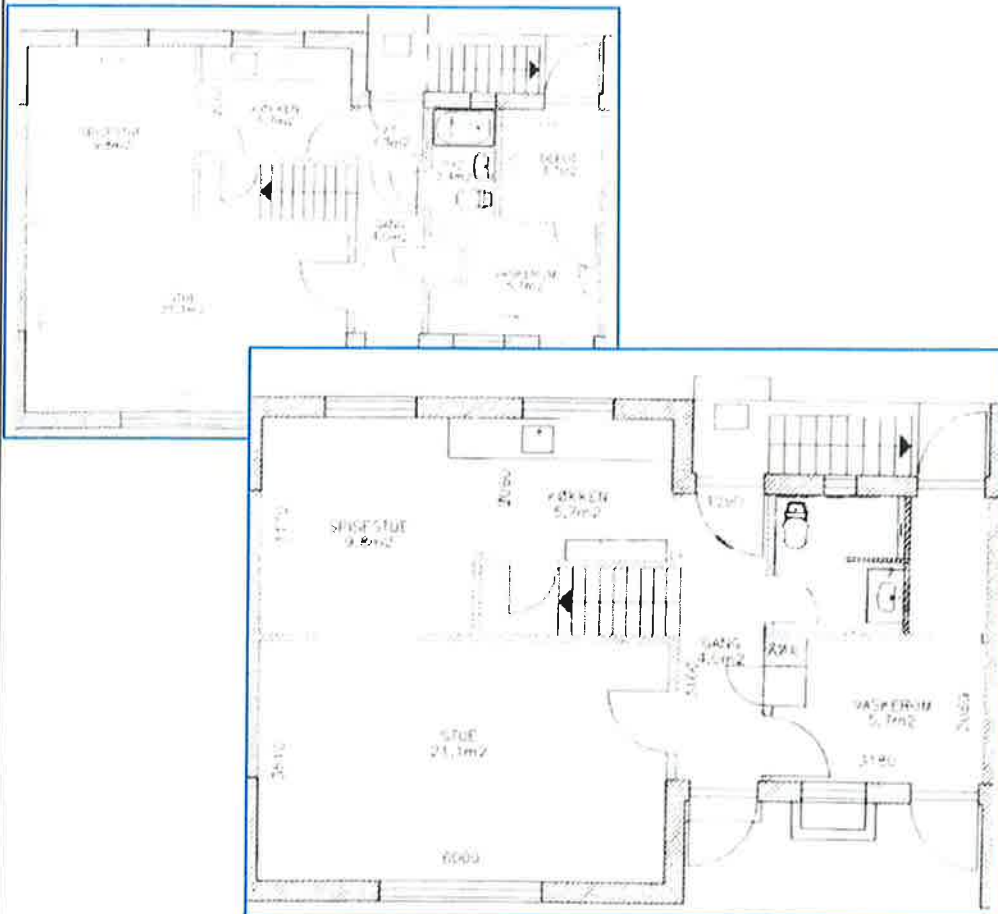
Totalrenoveringen finansieres via muligheden for tilskud fra landsbyggefonden, et forbedringslån, der kan løbe i 20 år samt brug af afdelingens henlæggelser.

Fordelingsnøgle:

- Landsbyggefonden op til 40 %
- Forbedringslån op til 50 %
- Afdelingens henlæggelser op til 10 %

Forbedringslånet vil medføre en huslejstigning på mellem 1.500 kr. til 2.000 kr.

Nedenstående skitser er fra afdeling 2, men for nogle af afdeling 8's lejligheder, vil renoveringen kunne ske på samme måde (før og efter):



En god debat fulgte fremlægningsen.

Det er ikke muligt at ændre indgangsåbningen til badeværelse, det er i dag ikke muligt at få f.eks. en kørestol ind på badeværelset og det giver problemer for hjemmepleje.

Der vil i forbindelse med renoveringen, ikke blive lavet noget i kælderen.

Det vil blive for dyrt at ændre størrelsen på køkkenet, ved at lave en tilbygning.

Administrationen tilbyder samarbejde med afdelingens bestyrelse, herunder løbende orientering om økonomi og hvilke ændringer renoveringen medfører.

**Forslaget blev godkendt ved håndsoprækning.**

<p><b>Dagsorden punkt 8</b> Fremlæggelse af budget for 2025 til godkendelse</p>	<p>Budgettet blev fremlagt af <i>Hans Peter Hollænder</i> fra administrationen:</p> <p>For 2025 vil der ske en huslejestigning på 6,62 %, dette skyldes følgende ændringer i budgettet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inspektøraftdelingen har lagt op til forhøjelse af henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, iht. indeksregulering af det nuværende beløb på 500.000 kr. til langsigtet vedligeholdelse, til 780.000 kr. fra 2025.</li> <li>• Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning fjernes, udgifter til istandsættelse ved fraflytning sker i dag primært via kontoen for planlagt vedligeholdelse.</li> <li>• Renteindtægter, mindre stigninger i udgifter og fald i ejendomsskatter betyder, at huslejen kun stiger med 6,62%</li> </ul> <p>Alderen på afdeling 8's bygninger er over 60 år og dermed bliver vedligeholdelsen fremover dyrere og derfor har inspektøraftdelingen anbefalet en stigning (pristal regulering).</p> <p><b>Kommentar fra afdelingsbestyrelsen:</b> Afdelingsbestyrelsen har valgt ikke at godkende budgettet for 2025 pga. planlagt vedligeholdelse, hvor vi har augmenteret for, at økonomien til dette er dårligt planlagt, da 2 store renoveringer blev lagt samme år (2035). Godkendelse blev derfor overdraget til beboermødet.</p> <p style="text-align: center;"><b>Budgettet for 2025 blev godkendt ved håndsoprækning.</b></p>
<p><b>Dagsorden punkt 9</b> Valg af Afdelingsbestyrelses medlem</p>	<p>Bestyrelsesformand Jørgen Schmidt modtog genvalg og blev valgt uden modkandidat.</p> <p>Bestyrelsesmedlem Leo Egholm Johansen modtog genvalg og blev valgt uden modkandidat.</p> <p>Hvis ingen beboer stiller op som modkandidat til afdelingsbestyrelse, er den nuværende formand eller et medlem godkendt til yderligere en periode på 2 år.</p> <p>Valg af bestyrelsesmedlemmer sker for 2 år ad gangen, det ene år for 1 bestyrelsesmedlems vedkommende, næste år vælges 2 medlemmer, derved vil der hele tiden være medlemmer med kendskab til afdelingen i bestyrelsen, formanden vælges på beboermødet.</p> <p style="text-align: center;"><b>Valg af bestyrelsesformand og bestyrelsesmedlem skete ved håndsoprækning.</b></p>
<p><b>Dagsorden punkt 9</b> Valg af suppleanter til Afdelingsbestyrelsen</p>	<p>Valg af Suppleant til afdelingsbestyrelsen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Suppleant Aase Marie Kelsen – Ørstedsgade 109 modtog genvalg og blev valgt.</li> <li>2. Suppleant Hans Bork – Ørstedsgade 87 blev valgt.</li> </ol> <p>Valg af suppleant er gældende for 1 år ad gangen.</p> <p style="text-align: center;"><b>Valg af Suppleanter skete ved håndsoprækning.</b></p>
<p><b>Dagsorden punkt 10</b> Valg til Boligforeningens repræsentantskab og antenneforening</p>	<p>På valg som Repræsentanter for afdeling 8:</p> <p>Jørgen Schmidt – Ørstedsgade 81 Kjeld Nielsen – Ørstedsgade 125 Hans Bork – Ørstedsgade 87</p> <p>Jørgen Schmidt og Kjeld Nielsen modtog genvalg og blev valgt uden modkandidat. Hans Bork blev foreslået, da Karsten Friis ikke var til stede og blev valgt. Valg af repræsentanter er gældende for 1 år ad gangen.</p> <p style="text-align: center;"><b>Valg af repræsentanter skete ved håndsoprækning.</b></p>
<p><b>Dagsorden punkt 11</b> Eventuelt</p>	<p>Under eventuelt kan alt diskuteres men intet kan besluttes!! Ingen emner blev bragt op og dermed kunne formanden sige tak for mødet.</p>

*Referent Leo Johansen Ørstedsgade 75 den 3. oktober 2024*

Referatet er godkendt af beboermødets dirigent.



Til beboerne  
på Ørstedsgade 75-131 og Tandsbjerg 2-8  
Afd. 920 08

Dato 23. august 2024

### Indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

Hermed indkaldes du til boligafdelingens ordinære afdelingsmøde, som afholdes

**Torsdag, den 5. september 2024 kl. 17.00**  
**på Scandic Sønderborg, Ellegårdvej 27**

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Valg af referent
4. Aflæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne år
5. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab for 2023 til orientering
6. Godkendelse af inspektøraftdelingens forslag til de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen
7. Behandling af indkomne forslag
  - A. Kældervinduer må skiftes individuelt
  - B. Nyplantede træer, max højde på 2,5 m – ordensreglement pkt. 7 Haver
  - C. Tillæg til regler omkring pasning af have – ordensreglement pkt. 7 Haver
  - D. Voliere til nyanskaffet kat / ny-tilflytter med kat – ordensreglement pkt. 9 Husdyr
  - E. Hækklipping, senest uge 26 – ordensreglement pkt. 7 Haver
  - F. Forbedring/totalreovering af boliger
8. Fremlæggelse af afdelingens budget for 2025 til godkendelse
9. Valg til afdelingsbestyrelsen:
  - A. Bestyrelsesformand:  
Jørgen Schmidt, Ørstedsgade 81, er på valg
  - B. Bestyrelsesmedlem:  
Leo Egholm Johansen, Ørstedsgade 75, er på valg
  - C. Suppleanter:  
Aase M. Kelsen, Ørstedsgade 109, er på valg  
Karsten Friis, Ørstedsgade 97, er på valg
  - D. Valg af 3 medlemmer til foreningens repræsentantskab og samtidig til repræsentantskabet for Søbos antenneforening  
Jørgen Schmidt, Kjeld Nielsen og Karsten Friis, er på valg
10. Eventuelt

Hvert lejemål har 2 stemmer uanset antallet af beboere. Alle lejere samt disses myndige husstandsmedlemmer har adgang til mødet og er valgbare. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Venlig hilsen

Boligforeningen Søbo

Bilag: Komprimeret regnskab for 2023 med budget for 2025, langtidsplan og forslag