



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

Dato 25. august 2023

### **Indkaldelse til ordinært afdelingsmøde**

Hermed indkaldes du til boligafdelingens ordinære afdelingsmøde, som afholdes

**Torsdag, den 7. september 2023 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 2022 til orientering
6. Godkendelse af inspektøraftdelingens forslag til de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen
7. Behandling af indkomne forslag – ingen forslag modtaget
8. Fremlæggelse af afdelingens budget for 2024 til godkendelse
9. Valg til afdelingsbestyrelsen:
  - A. Bestyrelsesmedlem: Kjeld Nielsen, Ørstedsgade 125, er på valg
  - B. Suppleanter: Aase Marie Kelsen, Ørstedsgade 109, er på valg  
Karsten Friis, Ørstedsgade 97, er på valg
10. Valg af 3 medlemmer til foreningens repræsentantskab og samtidig til repræsentantskabet for Søbos antenneforening  
Jørgen Schmidt, Kjeld Nielsen og Karsten Friis, er på valg
11. 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 2022 med budget for 2024 og langtidspan

## Referat fra beboermødet i Søbo's afdeling 8 den 7. september 2023

<b>Optakt til mødet</b>	Formanden byder velkommen.  Første punkt er valg af dirigent, hvor afdelingsbestyrelsen foreslår Bianca Lass
<b>Dagsorden punkt 1</b> Valg af dirigent	Valgt til dirigent blev Bianca Lass fra organisationsbestyrelsen  Der konstaterede at mødet var indkaldt rettidigt og at dagsordenen var OK
<b>Dagsorden punkt 2</b> Valg af stemmeudvalg	Repræsentanter fra kontoret blev valgt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Jesper Baun Schmidt fra administrationen</li><li>• Ebbe Brammann fra administrationen</li></ul>
<b>Dagsorden punkt 3</b> Valg af referent	Valgt blev Leo Egholm Johansen Ørstedsgade 75  Gør opmærksom på, at mødet optages til brug for referatet.
<b>Dagsorden punkt 4</b> Afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne år	Formanden <b>Jørgen Schmidt</b> gav en gennemgang af det forgangne år i afdelingen:  Jørgen byder velkommen til 2 nye tilflyttede familier, der dog ikke var til stede.  Udskiftning af varmevekslere er nu afsluttet, 27 styk er skiftet siden sidste beboermøde. Ud over dette, er der ikke sket de større reparationer i afdelingen og den samlede tilstand på bygningerne i afdelingen er god.  Der blev for et stykke tid siden lagt en seddel i postkassen, en besked fra afdeling 2 om, at nogle beboere føler sig chikaneret af løsgående katte, der blev i klagen bl.a. henvist til ordensreglerne, der fastslår, at husdyr ikke må være til gene for beboere. Formanden peger på, at vi i afdeling 8 ikke har en sådan regel skrevet ind i ordensreglementet.  Det er da hyggeligt at få besøg af en kat og man skal lige huske på, at kattene holder muse og rotte bestanden ned i afdelingen.  Nogle beboere føler sig generet af hunde efterladenskaber og har sat små skilte op, der på den ene eller anden måde fortæller, at disse ikke er ønsket i haven eller på stien.  Velkommen i aften og formanden håber på et godt møde.  <b>Kommentarer til beretning:</b>  Der er en regel i vores afdeling, der fortæller, at katten skal holdes på egen matrikel? Lidt snak frem og tilbage om, vi har denne skrevne regel? Nedenstående er punktet i afdelingens ordensregler! <b>9. HUSDYR.</b> <i>Det er tilladt at holde husdyr efter nedenstående retningslinjer:</i> <i>a. Når hunden færdes udenfor boligen, skal den altid føres i snor. Katten bør i lighed med hunden være mærket, så man kan se dens tilhørsforhold.</i> <i>b. Hunden/katten må ikke være til ulempe for de omkringboende.</i> <i>c. Hunden skal være forsikret.</i> <i>d. I tilfælde af berettiget klage over hunden/katten, vil tilladelsen umiddelbart blive ophævet.</i> <i>e. Hvis tilladelsen ophæves, som nævnt under punkt d, er lejereren forpligtet til straks at sørge for, at hunden/katten fjernes fra boligen, og lejereren er bekendt med, at overtrædelsen af reglerne bevirker, at lejeaftalen betragtes som misligholdt</i> Man skal altid vise hensyn til andre beboere, laver hunden/katten et uheld, så fjern det!!  Bemærkning fra formanden, det er også lidt snak mellem afdeling 8 og afdeling 2 omkring fællesstien og de stier, der er langs vores rækkehuse, beboerne i afd. 2 har lov til at benytte stierne, men der står ikke skrevet, at dette er en ret, altså er det op til beboerne i vores afdeling, at melde fra, hvis de føler det tager overhånd!  Ud over hunde (og katte) efterladenskaber, ligger der på stien også mange cigaret skodder, det er både skoleelever og skolelærere, der benytter fællesstien til at holde rygepause.  <b>Beretningen blev godkendt ved håndsoprækning.</b>

**Dagsorden punkt 5**

Fremlæggelse af årsregnskab 2022 til orientering

Regnskabet blev fremlagt af Jesper Baun Schmidt 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", udgifter på denne konto er bl.a. til hækklipning og vinter bekæmpelse (sne og is).

Konto 116 "Planlagt vedligeholdelse", herunder udskiftning af varmevekslere mm.

Konto 120 "Opsparing til planlagt vedligeholdelse", her henlægges penge til fremtidige vedligeholdelser, f.eks. udskiftning af radiatorer, vinduer mm.

Henlæggelserne har i nogle år været for små i forhold til alderen på afdeling 8 og derfor får den et nyk opad til næste år, går fra 350.000 kr. i 2022 til 500.000 kr. i 2024.

Konto 125 "Afdrag og renter på forbedringslån"

Udgifterne på denne konto er f.eks. forbedringsarbejde i afdelingen, køkken mm., disse udgifter modregnes af indtægter fra de beboere, der har fået foretaget forbedringsarbejdet. Der udover er der også et forbedringslån på omlægning af kloakken i afdelingen.

**Kommentarer til fremlæggelsen:**

Der afsættes hvert år, store beløb til Planlagt vedligeholdelse, hvad er den fremtidige plan for større vedligeholdelse?

Man er velkommen til at anmode om en plan for vedligeholdelse / et budget pr. mail! Indestående på konto 120 var pr. 31. december 2022 var 713.000 kr.

Formanden forklarer, at der i forbindelse med kloakeringen blev lavet en fejl beregning, da de sidste 2 rækkehuse (Ørstedsgade 125 – 131 og Tandsbjerg 2 – 8) ikke var med i første tilbud fra entreprenøren, så forbedringslånet indeholdt ikke midler til at udføre sidste fase af kloakeringen, sidste del af kloakeringen blev betalt af afdelingen selv via konto 116!

Udgifter til kloakeringen for fase 1, Ekstraordinært beboermøde 16042015 (Ørstedsgade 75 til 123):

- 20 års kreditforeningslån 3.629.083 kr.
- Afdelingens henlæggelser 1.345.219 kr.
- Landsbyggefonden, forbedringsarbejde pga. flise belægning 400.000 kr.

Udgifter til kloakeringen for fase 2, regnskabet for år 2020 (Ørstedsgade 125 til 131 og Tandsbjerg 2 til 8):

- Afdelingens henlæggelser 1.588.780 kr.

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

<p><b>Dagsorden punkt 6</b> Planlagt vedligeholdelse</p>	<p>Planlagte vedligeholdelse blev fremlagt af Jesper Baun Schmidt fra administrationen.</p> <p><b><u>Langtidsplanlægning i 2023:</u></b> Udskiftning af varmtvandsvekslere - Alle varmevekslere er nu skiftet. Planlagt Smøring og justering af vinduer og døre.</p> <p><b><u>Langtidsplanlægning i 2024:</u></b> Intet planlagt.</p> <p><b><u>Langtidsplanlægning i 2025:</u></b> Intet planlagt.</p> <p><b><u>Kommentar til fremlæggelse:</u></b></p> <p>Smøring af vinduer og døre, var også på dagsordenen sidste år, iflg. referatet fremskyndet til udførelse i 2022? Inspektøren vil forsøge at få en aftale med et firma allerede i 2023!</p> <p>Der er fugt i mange kældre, hvad kan vi som beboer selv gøre? Der skal varme og gennemluftning til! Afdelingen kan på et beboermøde beslutte, om afdelingen vil sætte det på råderetsregler som forbedringsarbejde i kælderen, dvs. som et kortfristet lån! Afdelingsbestyrelse kan eventuelt gå videre med renoveringsmulighederne! Vil det hjælpe med nye vinduer? Der skal mere til, ydervæggene er ikke isoleret, så der skal varme og gennemluftning til!</p> <p>Hvordan ser SØBO på montering af solceller? Dette skal også besluttes på et beboermøde, om afdelingen vil sætte det på råderetsregler! Der er kun en fordel med solceller, hvis man selv kan forbruge den El fra solcellerne!</p> <p>Hvordan med lade standere til El-biler i afdelingen? Man skal søge om det hos administrationen og skal udføres af en autoriseret elektriker, ved fraflytning, skal lade stander fjernes, desuden skal ledningsnettet /sikringer kunne klare det!</p> <p>Det er lidt kedeligt, at bestyrelsen kan gå forbi ødelagte skilte uden at gøre noget ved det? Det er ikke afdelingsbestyrelsens opgave at melde dette til administrationen, hver enkelt beboer skal selv kontakte administrationen for udbedring af skader på f.eks. skilte!</p> <p>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:</p> <p>Ebbe Brammann Stilling: Ejendomsfunktionær afd. 1, 2, 8, 12, 14, 23 Arbejdsområder: Beboerservice, drift og vedligeholdelse Mobil: 40 87 53 45 E-mail: ebb@soebo.dk</p>
<p><b>Dagsorden punkt 7</b> Indkomne forslag</p>	<p><b><i>Udkast til langtidsplanlægning blev godkendt ved håndsoprækning.</i></b></p> <p>Forslag i dagsordenen skal være sendt ud sammen med den endelige dagsorden.</p> <p>Ingen indkomne forslag.</p>

<p><b>Dagsorden punkt 8</b>          Fremlæggelse af budget for 2024 til godkendelse</p>	<p>Budgettet blev fremlagt af Jesper Baun Schmidt fra administrationen:</p> <p>For 2024 vil der ske en huslejestigning på 2,38 %, dette skyldes følgende ændringer i budgettet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indeksreguleres fra det nuværende beløb på 400.000 kr. til 500.000 kr. i 2024.</li> <li>• Diverse andre faste udgifter er også steget.</li> </ul> <p>En væsentlig stigning kan komme fra HedeDanmark, der har varslet stigninger i forbindelse med vinter bekæmpelse (sne og is), der er ikke kommet et endeligt tilbud / beløb fra HedeDanmark, men Jesper har lovet, at inddrage afdelingsbestyrelsen før accept. Der er, fra HedeDanmarks side, nævnt et beløb på 1.500 kr. pr. adresse (her skal forstås, at afdeling 8 består af 2 adresser Ørstedsgade og Tandsbjerg), alene som et rådighedsbeløb, dertil kommer en stigning til 1.500 kr. pr. gang HedeDanmark rykker ud.</p> <p>Sidste vinter 2022/2023 var priserne således:          Snerydning 659 kr. pr. gang for hele afdelingen (oprindeligt var prisen 600 kr.)          Snerydning 1044 kr. pr. gang for hele afdelingen (oprindeligt var prisen 950 kr.)</p> <p>Afdelingsbestyrelsen tager et møde med inspektøraftdelingen, når Jesper har meldt noget ud til bestyrelsen, derefter vil bestyrelsen afgøre, om der skal indkaldes til ekstraordinært beboermøde, med dagsorden om vi skal fortsætte samarbejdet med HedeDanmark!</p> <p>Som tidligere skrevet, stiger henlæggelser til langtidsplanlægning med 100.000 kr. næste år, dette skyldes primært den lave saldo, der pt. er på kontoen og dermed ikke midler til større udskiftning af f.eks. vinduer eller tagrender mm.</p> <p><b>Kommentar fra afdelingsbestyrelsen:</b>          Jesper påpegede, at henlæggelser til fraflytninger falder med 50.000 kr. og at vi skal passe på, hvis der kommer mange fraflytninger.          Leo kommenterer dette, afdelingsbestyrelsen har valgt at foreslå nedsættelse af henlæggelser til fraflytninger med 50.000 kr., for at kunne forsvare stigninger i henlæggelser til planlagt vedligeholdelse med 100.000 kr., fordi:          Når afdelingen har en fraflytning og beboeren har haft lejemålet i mange år, kan en fraflytning koste helt op til 200.000 kr., da de største udgifter ved en fraflytning, primært er vedligeholdelse (renovering), bliver udgiften trukket på konto 116.</p> <p><b>Kommentarer:</b>          Ingen.</p> <p style="text-align: center;"><b>Budgettet for 2024 blev godkendt ved håndsoprækning.</b></p>
<p><b>Dagsorden punkt 9</b>          Valg af Afdelingsbestyrelses medlem</p>	<p>Bestyrelsesmedlem Kjeld Nielsen stillede op og blev genvalgt.</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 medlem skete ved håndsoprækning.</b></p>
<p><b>Dagsorden punkt 9</b>          Valg af suppleanter til Afdelingsbestyrelsen</p>	<p>Valg af Suppleant til afdelingsbestyrelsen:</p> <p>Valgt som 1. suppleant blev Aase Marie Kelsen - Ørstedsgade 109</p> <p>Valgt som 2. suppleant blev Karsten Friis – Ørstedsgade 97</p> <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:  Jørgen Schmidt – Ørstedsgade 81 Kjeld Nielsen - Ørstedsgade 125 Karsten Friis - Ørstedsgade 97</p> <p style="text-align: center;"><b>Genvalg 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!!</p> <p>Spørgsmål omkring nedrivning af carport (Ørstedsgade 101), hvorfor blev den revet ned? Jesper svarer, forhold mellem det beløb, der bliver indbetalt hver måned til vedligeholdelse, stemmer ikke overens med udgiften ved overdragelse til ny indflytter, der evt. kunne ønske at beholde carporten, primært fordi taget for det meste står til udskiftning, da det er belagt med de billige trapezplader, udskiftning koster minimum 10.000 kr.</p> <p>Carporte og andre småbygninger står der beboerne frit for at bygge, derfor er der mange gange tvivl om kvaliteten af det udførte arbejde.</p> <p>Det indbetalte beløb til vedligeholdelse er primært til indkøb af maling, hvor beboeren så selv skal stå for at male bygningen.</p> <p>Uddrag af vedligeholdelsesreglementet for afdeling 8: <i>Udestuer, carporte, garage og redskabsskure m.v. Det påhviler den enkelte beboer at forestå maling af udestuer, carporte, garage og redskabsskure m.v. hvilket skal vedligeholdes efter behov. Afdelingen betaler for malingen, men kun til de beboere der bliver opkrævet et beløb til de forøgede vedligeholdelsesudgifter over huslejen. Det påhviler den enkelte lejer selv at udføre malerarbejdet.</i></p> <p>Punktet under "Udestuer, carporte, garage og redskabsskure m.v." kan muligvis fortolkes på en sådan måde, at afdelingen <b>ikke</b> er ansvarlig for vedligeholdelse, ud over maling. Afdelingsbestyrelsen skal arbejde videre med et evt. forslag om at fjerne dette gebyr til vedligeholdelse og at beboeren fremadrettet selv skal stå for hele vedligeholdelsen, frem til carporten eller en anden mindre bygning rives ned.</p> <p>Dermed er afdelingens ansvar for vedligeholdelse væk, dette betyder så også at en solid carport eller andet, ikke kan rives ned ved fraflytning, hvis en indflytter ønsker at overtage og fortsætte vedligeholdelsen.</p> <p>Hvis carporten eller anden bygning er til fare for omgivelserne, eller hvis ikke indflytter ønsker at overtage, skal bygningen fjernes for fraflytters regning.</p> <p>Det er op til den enkelte beboer at lave forbedringer i kælderens, alle udgifter hertil står for beboerens egen regning, det være sig gulvklinker, isolering eller opsætning af radiator, opsætning af en eller flere radiatorer kræver dog godkendelse fra administrationen.</p> <p>Efter endt diskussion under punktet eventuelt, nedlagde dirigenten hvervet og overlod ordet til formanden, der takkede af for god ro og orden.</p>

*Referent Leo Johansen Ørstedsgade 75*

Referatet er med underskrift fra afdelingsformanden og beboermødets dirigent godkendt.