

Referat fra beboermøde i Søbo's afdeling 8 den 4. september 2025

<u>Optakt til mødet</u>	Formanden byder velkommen. Første gøremål ved mødet, 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: Lene A. Bergmann Ebbe Brammann
<u>Dagsorden punkt 3</u> Valg af referent	Valgt blev Leo E. Johansen Gør opmærksom på, at mødet optages til brug for referatet.
<u>Dagsorden punkt 4</u> Afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne år	Formanden Jørgen Schmidt gennemgik det forgangne år i afdelingen: Der har været 6 fraflytninger i det forgangne år frem til 4. september 2025: Ørstedsgade 83 Ørstedsgade 87 Ørstedsgade 91 Ørstedsgade 101 Ørstedsgade 103 Ørstedsgade 123 Tandsbjerg 8 Ørstedsgade 123 er blevet total renoveret, som aftalt ved sidste års beboermøde, indflytterne er meget tilfredse med resultatet, men kunne ikke deltage i aften. Der var åbent hus i Ørstedsgade 123 efter endt renovering, det var godt besøgt og der var mange positive tilbagemeldinger. Ørstedsgade 91 er pt. under totalrenovering og dermed har vi testet på begge typer rækkehuse, nemlig 1 plans og 2 plans lejligheder. Nogen mener, at snerydning / saltning ved glatføre og hækklipping er dyrt for afdelingen, men da det blev vedtaget, bortfaldt et lån og derfor medførte det ingen husleje stigning. Der har været megen snak, om rækkehusene er hulmursisoleret eller ej, men stikprøver har vist, at der er isolering i hulmuren. Afdelingen er næsten 70 år og i rimelig god stand, men alderen betyder også, at udgifterne til vedligeholdelse stiger de næste 10 år og det har medført husleje stigning de sidste år til henlæggelse i afdelingen. <u>Kommentarer til beretning:</u> Ingen i denne omgang. Beretningen blev godkendt ved håndsoprækning.

Dagsorden punkt 5

Fremlæggelse af årsregnskab
2024 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.

Ejendomsskatterne er faldet og har givet afdelingen en besparelse på 116.000 kr.

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 / hækkлипning.

Udgifter til vinterbekæmpelse i vinteren 2023 / 2024 blev på 52.000 kr.

Hækkлипning i 2024 (juli og oktober) beløb sig til 60.000 kr.

Udgifter til ejendomsfunktionær 75.000 kr.

Container leje (haveaffald og oprydning) 15.000 kr.

Konto 115 "Almindelig vedligeholdelse"

Materiale og håndværkere står for 70.000 kr.

Konto 116 "Planlagt vedligeholdelse"

Udgifter på denne post dækkes af afdelingens henlæggelser.

Konto 120 Henlæggelser til forudsigelige udgifter (årligt):

2020 260.000 kr.

2021 300.000 kr.

2022 451.000 kr.

2023 550.000 kr.

2024 780.000 kr.

2025 780.000 kr.

2026 780.000 kr.

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.

Afdrag på større lån konteres også her, lige nu har afdelingen kun ét lån, hvilket er til kloakseparering, afdrag på lån udgjorde i 2024 198.450 kr.

Dette lån er færdig betalt i 2034 og derefter falder huslejen med ca. 500 kr. månedligt.

Saldo på henlæggelseskonti per 31. december 2024:

Konto 401 "Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" 1.243.337,00 kr.

Konto 402 "Istandsættelse ved fraflytning" (A-ordning/Beboerindskud) 332.861,00 kr.

Konto 405 "Tab ved fraflytninger" 131.194,00 kr.

Samlede henlæggelser pr. 31. december 2024 var på 1.707.392,00 kr.

Kommentarer til Fremlæggelse af årsregnskab 2024

Ingen i denne omgang.

Årsregnskabet har været forelagt afdelingsbestyrelsen, der har gennemgået dette og sikret, at budgettet ikke er overskrevet unødvendigt, og godkendt regnskabet.

Dagsorden punkt 6 Planlagt vedligeholdelse	De planlagte vedligeholdelsesarbejder blev fremlagt af Jesper Baun Schmidt fra inspektøraftdelingen. Inspektør afdelingen har sammen med afdelingsbestyrelsen været på tur i afdelingen og har her ikke noteret de store ting, der kræver renovering. Totalrenoveringen af Ørstedsgade 123 blev gennemført som forventet og det efterfølgende arrangement også gennemført med positive tilbagemeldinger. Totalrenovering af Ørstedsgade 91 er i fuld gang og derefter vil turen komme til Ørstedsgade 105, de 3 renoveringer koster i henlæggelser, men de 2 lejligheder var / er i så dårlig stand, at der er nødvendigt at totalrenovere. Der budgetteres med én årlig totalrenovering i afdeling 8. Langtidsplanlægning i 2025: Intet konkret Langtidsplanlægning i 2026: Ombygning af 1 bolig. Langtidsplanlægning i 2027: Ombygning af 1 bolig. Inspektøraftdelingen vil ligeledes anbefale at henlæggelserne pristalsreguleres fremadrettet. 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, kan man kontakte kontoret: Boligforeningen Søbo Tlf. 74 43 05 60 info@soebo.dk Åbningstider Man - tors. kl. 9-13 torsdag tillige kl. 15-17 fredag kl. 9 - 12. Ebbe Brammann Ejendomsfunktionær for afdeling 1, 2, 8, 12, 14, 23 Mobil: 40 87 53 45 E-mail: ebb@soebo.dk Kommentarer til Fremlæggelse af Planlagt vedligeholdelse for afdeling 8 Ingen i denne omgang. Udkast til langtidsplanlægning blev godkendt ved håndsoprækning.
--	---

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

A. Fleksibel hæk højde mod ikke-offentlig vej – Ordensregler pkt. 7 haver

Forslaget var stillet pga. misinformation fra det selskab (Gorrin ApS), der har overtaget efter HedeDanmark, iflg. firmaet skulle hæk højde ændres til 1,8 meter for alle, ifølge forslagsstiller, havde dette været på tale mellem inspektøren og firmaet.

Flere har haft en snak med det nye firma (Gorrin ApS), der er meget lidt eller slet ikke fleksibel i forhold til beboernes ønsker.

Ifølge inspektøren, skal firmaet klippe hele toppen af hækken og ikke bare det, maskinerne kan nå.

Direkte spørgsmål til inspektøren, er der planer om at ændre det, der blev aftalt på beboermødet i 2019, herunder højde, svaret var kort "Nej".

Hegnsløven er, hvad angår højden på hækken, vejledende, så længe naboerne ikke klager over højden.

Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstiller.

B. Sammenlægning af afdeling 2 og afdeling 8

Forslaget gik på følgende:

1. **Større økonomisk robusthed**, Vores afdeling har ikke opsparet tilstrækkeligt til kommende renoveringer, og sammenlægningen vil give os en stærkere buffer og større egenkapital.
2. **Mulighed for at undgå store huslejestigninger**, i forbindelse med forbedringslån, da vi deler udgifter og har et bedre grundlag for planlægning.
3. **Større handlekraft og fællesskab**, hvor vi som én samlet afdeling får bedre muligheder for at træffe beslutninger og få ting gjort.

Forslagsstiller uddyber og peger på, at samlet økonomi i en store afdeling, vil styrke muligheder og får lettere ved at renovere de 70 år gamle rækkehuse mm., begge nuværende afdelinger kan ved sammenlægning bidrage økonomisk til dette.

Det høje service niveau i afdeling 8, container, hækklipning og vinterbekæmpelse, hvilket ifølge kontoret koster 258 kr. pr. måned og hvis man som beboer modtager boligsikring, mærker man ikke den forhøjede husleje, men dette kan på sigt ændres (regler for boligsikring) og så vil mange kunne mærke denne stigning.

Selv om de 2 afdelinger sammenlægges, kan man fortsat beholde dette høje service niveau, ved at lave aftale med kontoret (valgfri ordning).

Afdeling 2 har fået renoveret 11 lejligheder, hvor afdeling 8 til nu, kun har fået renoveret 1 lejlighed.

Afdeling 2 havde pr. 31. december 2024 en henlæggelse på 2.8 millioner, hvor afdeling 8 kunne notere sig for et beløb på 1.9 millioner (ifølge beregninger fra kontoret), ved en sammenlægning, ville man derfor have et pænt beløb til renovering af lejligheder i både afdeling 2 og 8.

Kommentar fra hans Peter Hollænder, i forhold til den efterfølgende procedure, efter en godkendelse (fra begge afdelinger), vil det i starten give ekstra arbejde på kontoret, men på sigt, vil sammenlægningen lette administration og planlægning for begge afdelinger. Set i lyset af det ekstra arbejde, vil en godkendelse være bedst tjent, med først at træde i kraft pr. 1. januar 2027.

Kommentar, hvis forslaget bliver vedtaget, vil det så betyde en husleje nedsættelse på de 258 kr., vi skal huske at denne udgift er fælles, da alle bruger fælles stierne og derfor drager nytte af de renholdte stier og pæne hække.

Kommentar, vil de sparede udgifter ved sammenlægning ikke blive spist af øgede udgifter til administration?

Svar fra kontoret, hvis afdeling 8 ønsker at bibeholde hækkлипning og vinterbekæmpelse, vil dette fortsat blive opkrævet via en differentieret husleje mellem de to afdelinger! Der vil ikke kunne aftales individuelle aftaler, så skal det laves i "klaser", dvs. det vil gælde for en eller flere rækker af lejligheder, men det vil under alle omstændigheder betyde øget administration af aftalen.

Kommentar, man skal huske, at renovation og hjemmehjælpen forlanger, at stierne er ryddet for sne og saltet, det var en af argumenterne for forslaget i 2019.

Kommentar fra afdelingsbestyrelse, vi har været til møde omkring dette på kontoret, hvor vi sammen med afdeling 2 kiggede på nogle af de forskelligheder der er i de 2 afdelinger. Vi fik den gang at vide, at vi ikke bare kunne smelte kapitalen i de 2 afdelinger sammen, budget, indtægter og udgifter, skulle harmoniseres over en periode op til 10 år.

Desuden har afdeling 2 mange særprægede regler, hæk højde, opstilling af telte mm.

Afdeling 2 har til nu ikke ønsket at deltage i nævneværdig vedligeholdelse af fællessti.

Svar fra kontoret, der blev under mødet meldt ud, at man kunne samle henlæggelserne!

Kommentar/svar fra afdelingsbestyrelse, Det var dog ikke sådan afdelingsbestyrelsen kunne huske det.

I forbindelse med økonomien i afdeling 2, så er det sådan, at de i dag har en bedre økonomi, i forhold til tidligere, dette skyldes totalrenoveringerne.

Derfor har vi også en forventning om en bedre økonomi, når presset på henlæggelser falder, efter vi får gennemført flere totalrenoveringer.

Kommentar, i notatet fra kontoret er nævnt, at afdeling har gjort brug af trækningsret midler i forbindelse med renovering, vil det sige, at afdelingsbestyrelse har sovet i timen?

Svar fra kontoret, finansieringen af renoveringen sker på 3 måder, trækningsret, henlæggelser og et forbedringslån over 20 år til lejerne.

De lejligheder, der totalrenoveres ville i snit alligevel koste op til 300.000 kr. ved fraflytning og selv om det koster kassen nu, vil afdelingen fremover spare penge på vedligeholdelse.

Svar fra afdelingsbestyrelsen, Der blev i 2021 indsendt et forslag om total renovering, dette forslag var ikke formuleret korrekt, men omhandlede konkrete renoveringer, i stedet for en totalrenovering, som administrationen indstillede til i 2024, forslaget i 2021 blev forkastet.

Vi havde i afdelingsbestyrelsen (efter mødet mellem de 2 afdelinger) valgt, at vi ville prioritere totalrenovering frem for sammenlægningen af afdelingerne.

Afdelingsbestyrelsens argument, for ikke at være positivt stillet overfor totalrenovering var dog, at det ville give en skævvridning i afdelingen, hvor ansøgninger til en bolig blev splittet i 2 retninger, dem med mindre penge kunne tage en ikke totalrenoveret lejlighed, dem med en bedre økonomi fik en bedre bolig end naboen.

Kommentar, mange af lejlighederne i afdeling 8 er for nedslidte og det betyder, at mange der får tilbudt lejlighederne, siger nej.

I forhold til at betale for hækkлипning og snerydning, alle betaler fælles økonomi.

Dirigenten stopper for diskussionen og beder om afstemning af forslaget.

Forslaget blev nedstemt ved håndsoprækning.

Dagsorden punkt 8 Fremlæggelse af budget for 2026 til godkendelse	Budgettet blev fremlagt Hans Peter Hollænder fra administrationen. For 2026 vil der ske en husleje stigning på 1.38 %, dette skyldes følgende ændringer i budgettet: Vedligeholdelse stiger, udgift stiger med 40.000 kr. Afdrag og renter på forbedringslån stiger, udgift stiger med 30.000 kr. Indtægt pga. opsamlet resultat stiger, indtægt stiger med 15.000 kr. Indtægt grundet ændrede renter falder, manglende indtægt 12.000 kr. Diverse reguleringer falder, budget falder med 38.000 kr. Kommentar fra afdelings bestyrelsen, hvorfor er den stigende udgift på forbedringslån med som en grund til husleje stigning, beboeren der har fået et forbedringslån, betaler jo selv og derfor giver det en øget indtægt, hvilket ikke kan ses i opgørelsen? Budgettet for 2026 blev godkendt ved håndsoprækning.
Dagsorden punkt 9 Valg af Afdelingsbestyrelses medlem	På valg var bestyrelsesmedlem Kjeld Nielsen Kjeld Nielsen ønskede pga. helbredsmæssige årsager ikke genvalg. Aase Marie Kelsen Ørstedsgade 109 stillede op og blev valgt. 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. Valg af bestyrelsesmedlem skete ved håndsoprækning.
Dagsorden punkt 9 Valg af suppleanter til Afdelingsbestyrelsen	Valg af Suppleant til afdelingsbestyrelsen: 1. suppleant Karsten Friis - Ørstedsgade 97 Valg af suppleant er gældende for 1 år ad gangen. Valg af Suppleanter skete ved håndsoprækning.
Dagsorden punkt 10 Valg til Boligforeningens repræsentantskab og antenneforening	På valg til Boligforeningens repræsentantskab for afdeling 8: Jørgen Schmidt - Ørstedsgade 81 Karsten Friis - Ørstedsgade 97 Aase Marie Kelsen - Ørstedsgade 109 På valg som repræsentant til Antenneforening for afdeling 8: Jørgen Schmidt - Ørstedsgade 81 Karsten Friis - Ørstedsgade 97 Lis Lamp - Tandsbjerg 6 Valg af repræsentanter skete ved håndsoprækning.
Dagsorden punkt 11 Eventuelt	Under eventuelt kan alt diskuteres men intet kan besluttet!! Der blev nævnt 2 ting under eventuelt: Fællessti mellem afdeling 2 og 8 er plaget af hunde- og katteafføring? Der er intet at gøre, medmindre man fanger hunden / katten på fersk gerning og selvfølgelig sammen med ejeren! El-lade stander, vil det belaste de øvrige husstande, så der sker overbelastning? Boliger, der er opført som rækkehuse, vil ikke medføre overbelastning af ledningsnettet! Formanden takkede for et godt møde.

Referent Leo Johansen Ørstedsgade 75 den 26. september 2025

Referatet er før udsendelse godkendt af beboermødets dirigent.



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

Dato 22. august 2025

Indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

Hermed indkaldes du til boligafdelingens ordinære afdelingsmøde, som afholdes

**Torsdag, den 4. september 2025 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 2024 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. Fleksibel hæk højde mod ikke-offentlig vej – ordensregler pkt. 7 – haver
 - B. Sammenlægning af afd. 8 og 2
8. Fremlæggelse af afdelingens budget for 2026 til godkendelse
9. Valg til afdelingsbestyrelsen:
 - A. Bestyrelsesmedlem:
Kjeld Nielsen, Ørstedsgade 125, er på valg
 - B. Suppleanter:
Aase M. Kelsen, Ørstedsgade 109, er på valg
 - C. Valg af 3 medlemmer til foreningens repræsentantskab og samtidig til repræsentantskabet for Søbos antenneforening
Jørgen Schmidt og Kjeld Nielsen, 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 2024 med budget for 2026, langtidsplan og forslag