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

Dato 21. august 2026

Indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

Hermed indkaldes du til boligafdelingens ordinære afdelingsmøde, som afholdes

Torsdag, den 3. september 2026 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 2025 til orientering
6. Godkendelse af inspektørafdelingens forslag til de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen
7. Behandling af indkomne forslag
   A. Forretningsorden for afdelingsmødet
   B. Ændring af langtidsplan
8. Fremlæggelse af afdelingens budget for 2027 til godkendelse
9. Valg til afdelingsbestyrelsen:
   A. Formand:
      Jørgen Schmidt, Ørstedsgade 81, er på valg
   B. Bestyrelsesmedlem:
      Leo E. Johansen, Ørstedsgade 75, er på valg
   C. Suppleanter:
      Karsten Friis, Ørstedsgade 97, er på valg
10. Valg af 3 medlemmer til foreningens repræsentantskab og samtidig til repræsentantskabet for Søbos antenneforening
    Repræsentantskab: Jørgen Schmidt, Aase Kelsen og Karsten Friis, er på valg
    Antenneforening: Jørgen Schmidt, Karsten Friis og Lis Lamp, 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 2025 med budget 2027, langtidsplan og forslag

Referat fra afdelingsmødet i Søbo´s afdeling 8 den 3. september 2026

Optakt til mødet	Formanden byder velkommen. Antal fremmødte: inkl. Afdelingsbestyrelsen var der mødt 17 beboere fra 12 husstande op. Første punkt er valg af dirigent, hvor afdelingsbestyrelsen foreslog ***Bianca Lass***
Dagsorden punkt 1 Valg af dirigent	Valgt til dirigent blev: ***Bianca Lass*** fra organisationsbestyrelsen Der konstaterede at mødet var indkaldt rettidigt og at dagsordenen var OK
Dagsorden punkt 2 Valg af stemmeudvalg	Repræsentanter fra kontoret blev valgt: Inspektør **Brian Lybæk Petersen** Ejendomsfunktionær **Ebbe Brammann**
Dagsorden punkt 3 Valg af referent	Valgt blev ***Leo E. Johansen*** Gjorde opmærksom på, at mødet optages til brug for referatet.
Dagsorden punkt 4 Afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne år	Formanden ***Jørgen Schmidt*** gennemgik det forgangne år i afdelingen: Der har været en del fraflytninger og nye er kommet til, hermed velkommen til afdeling 8. I forhold til total renovering af boliger, går det fint, de boliger der står for skud nu, er ikke kandidater til totalrenovering og derfor revurderes disse ved næste fraflytning. Det er dejligt at se, at der er stor aktivitet i afdelingen, det gælder både havearbejde, carporte og terrasser. Nogen har problemer med fugt og hvepse, hvis ikke man selv kan få bugt med det, så kontakt administrationen for råd og vejledning. Afdelingens hække er nu blevet klippet 2 gange, der er dog nogen, der har ønsket at klippe deres egne hække, husk at få det gjort, så vi også fremover har en pæn afdeling. Snerydningen i afdelingen udført af et havefirma, er til stor hjælp for alle. Afdelingen siger tak til **Jesper Baun Schmidt**, har valgt at stoppe i år, hans afløser **Brian Lybæk Petersen** er ved at blive kørt i stilling. **Kommentarer til beretning:** Ingen.

Dagsorden punkt 5 Fremlæggelse af årsregnskab 2025 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" Snerydning har kostet 25.000 frem til 31. december 2025. Konto 115 "Almindelig vedligeholdelse" Denne udgiftspost ligger stabilt i forhold til de tidligere år. Konto 116 "Planlagt vedligeholdelse" Udgift er på 305.000 og ingen totalrenoveringer, ellers ville beløbet være betydeligt større. Konto 120 "Opsparing til planlagt vedligeholdelse" I 2025 er der indbetalt 780.000 kr. til henlæggelser. En opsummering i forhold til udgifter og indtægter, viser et overskud på 85.000 kr. i afdelingen. Kommentarer: Afdrag og renter på forbedringslån er stigende? Inspektøren: Det vil blive forklaret under næste års budget! Årsregnskabet har været forelagt afdelingsbestyrelsen, der efterfølgende har godkendt regnskabet.
Dagsorden punkt 6 Planlagt vedligeholdelse	De planlagte vedligeholdelsesarbejder blev fremlagt af ***Jesper Baun Schmidt*** fra administrationen. Der har været udført 1 totalrenovering i 2025 (Ørstedsgade 123) og 2 totalrenoveringer i 2026 (Ørstedsgade 91 og 105). Det er dyrt for afdelingen nu, men på sigt, vil man spare penge på vedligeholdelsen. På markvandringen med afdelingsbestyrelsen i foråret, blev der ikke fundet det store og Ebbe laver løbende vedligeholdelser. Henlæggelserne er for 2027 i afdeling 8 på 285,00 kroner pr. kvadratmeter. Hvilket ikke er for meget i forhold til totalrenoveringerne, beløbet burde være højere. **Langtidsplanlægning i 2026**: Total renovering af bolig 800.000 kr. **Langtidsplanlægning i 2027**: Total renovering af bolig 800.000 kr. **Langtidsplanlægning i 2028:** Total renovering af bolig 800.000 kr. 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: Ebbe Brammann Mobil: 40 87 53 45 E-Mail: ebb@soebo.dk Kommentarer til langtidsplanlægningen: Ingen. ***Budget til langtidsplanlægning blev godkendt ved håndsoprækning.***

Dagsorden punkt 7 Indkomne forslag	Forslagene i dagsordenen var sendt ud sammen med den endelige dagsorden. **A. Opdateret forretningsorden for afdelingsmødet.** Forslaget er stillet ud fra et oplæg fra kontoret og da afdelingens nuværende forretningsorden er fra 2012, valgte vi i afdelingsbestyrelsen at bruge administrationens oplæg og tilpasse dette til afdeling 8´s gældende forretningsorden for afdelingsmødet. **Kommentar fra dirigenten:** Bekymringen går på, at det stiller krav til fremtidige valgte referenter af mødet: *7. Referat* • ***Referatet:*** *Der udarbejdes et grundigt referat af alle trufne beslutninger og desuden give en kort sammenfatning af diskussionerne.* **Kommentar fra forslagsstiller:** Afdelingens beboere skal vide, hvad der sker på et afdelingsmøde, og en oversigt over fremmødte og stemmeresultater, viser ikke, hvad der sker imellem linjerne. **Dirigenten:** Præcisering for afstemning, der stemmes om afdelingsbestyrelsens forslag til en ny forretningsorden for afdeling 8´s afdelingsmøde. ***Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning.*** Ny forretningsorden for afdelingsmødet vil blive udsendt sammen med referatet. **B. Ændring af langtidsplanlægning.** Ændring af langtidsplanlægnings budgettet for de næste 3 år. I budgettet under konto 116, er der i dag afsat 28.982kr. hvert 3. år. til: Vedligeholdelse af facader. Forslaget går på at opprioritere vedligeholdelse af fuger i murværk, primært omkring træværk og sålbænk og at der dermed skal afsættes driftsmidler hvert år. Motivationen til forslaget er, at afdelingen har mange problemer med hvepse, der benytter ødelagte fuger til, at få adgang til hulmur eller i flere tilfælde direkte adgang ind i boligen. Økonomisk betyder dette en forøgelse af budgettet med omkring 19.000 kr. pr. år, hvilket der er plads til i henlæggelserne. **Kommentar fra Inspektøren:** Under dette års markvandring, blev der ikke påpeget ødelagte fuger? **Svar fra bestyrelsen:** Under en af de foregående markvandringer, blev der gjort opmærksom på problemet og afdelingen blev lovet, at der ville blive kigget på det! **Kommentar fra beboer:** Det er vel også et spørgsmål, om man under en sådan gennemgang må gå om i baghaven hos beboerne, for at se evt. skader på murværket? **Forslag fra inspektøren:** Inden næste markvandring, indhentes tilladelse fra den enkelte husstand, om at få lov til at besigtige rækkehusenes murværk / fugernes tilstand på bagsiden af husene! Dette var der stemning for og vil blive afprøvet (udsendelse af brev om accept) til næste markvandring, afdelingsbestyrelsen tager et møde med inspektøren omkring dette. **Inspektøren:** Lad vær med, som beboer, at lave små reparationer, det giver mere arbejde til håndværkerne, når de skal reparere fugerne. **Dirigenten:** Præcisering for afstemning, der stemmes om forslag til forøgelse af langtidsplanlægnings budgettet, så vedligeholdelse af fuger opprioriteres hvert år. ***Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning.***

Dagsorden punkt 8 Fremlæggelse af budget for 2027 til godkendelse	Budgettet blev fremlagt af ***Jesper Baun Schmidt*** fra administrationen: For 2027 vil der ske en huslejestigning på 1.45 %, dette skyldes følgende ændringer i budgettet: Vedligeholdelse stiger, henlæggelser stiger derfor med 70.000 kr. Afdrag og renter på forbedringslån stiger, udgift stiger med 96.000 kr. Udgifter til fraflytninger stiger, derfor stiger henlæggelser med 50.000 kr. Indtægt pga. opsamlet resultat stiger, stiger med 35.000 kr. Diverse reguleringer falder, budget reduceres med 150.000 kr. Saldo på henlæggelseskonti per 31. december 2025: Konto 401 "Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" 1.721.326,00 kr. Konto 402 "Istandsættelse ved fraflytning" (A-ordning/Beboerindskud) 189.774,00 kr. Konto 405 "Tab ved fraflytninger" 131.194,00 kr. Samlede henlæggelser >>> 2.042.294,00 kr. **Kommentar fra beboer:** Hvor stammer de ekstra indtægter under konto 203 fra? **Svar:** Det er tilskud fra Landsbyggefonden i forhold til totalrenoveringer! Hvis man ønsker tilskud for grønne tiltag, f.eks. solpaneler mm.? **Svar:** det er ikke muligt i en lille afdeling! Note: hvis der fremover skal skiftes vinduer, kan der søges tilskud til lavenergi vinduer. **Afdelingens budget for 2027 blev godkendt ved håndsoprækning.**
Dagsorden punkt 9 Valg af Afdelingsbestyrelses medlem	Bestyrelsesformand **Jørgen Schmidt** modtog genvalg. Nuværende bestyrelsesmedlem **Aase Marie Kelsen** stillede op som modkandidat og blev valgt som afdelings bestyrelsesformand over en periode på 2 år. Bestyrelsesmedlem **Leo Egholm Johansen** modtog genvalg og blev genvalgt. Da **Aase Marie Kelsen** overtog **Jørgen Schmidts** valgperiode, blev der en ledig plads i afdelingsbestyrelsen, **Jørgen Schmidt** ønskede ikke at stille op. Der blev spurgt til kandidater og **Karsten Friis** (Ørstedsgade 97) stillede på og blev valgt uden modkandidat., dog er valgperioden kun på 1 år. Hvis ingen beboer stiller op som modkandidat til afdelingsbestyrelse, er den nuværende formand eller et medlem godkendt til yderligere en periode på 2 år. 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 bestyrelsesmedlemmer skete ved >>> håndsoprækning.**

Dagsorden punkt 9 Valg af suppleanter til Afdelingsbestyrelsen	Valg af Suppleant til afdelingsbestyrelsen: 1. suppleant **Jette Møller** (Ørstedsgade 87) blev valgt. 2. suppleant **Ingen** 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) blev valgt. **Aase Marie Kelsen** (Ørstedsgade 109) blev valgt. Valg af repræsentant er gældende for 1 år ad gangen. På valg som repræsentant til Antenneforening for afdeling 8: **Karsten Friis** (Ørstedsgade 97) ***Valg af repræsentanter skete ved* >>> håndsoprækning.**
Dagsorden punkt 11 Eventuelt	Under eventuelt kan alt diskuteres men intet kan besluttes!! Ingen havde noget at diskutere, en enkelt information til de fremmødte: Der er igen her på søndag (det var så den 6. september) loppemarked i afdeling 2 og 8 Den nyvalgte formand takkede for et godt møde.

Referent Leo Johansen Ørstedsgade 75 den 8. september 2026

Referatet er godkendt af beboermødets dirigent og afdelingsbestyrelsens formand.

Dato:_____ Dirigentens underskrift:_____

Dato:_____ Afdelingsbestyrelsens formandens underskrift:_____