

## Referat af afdelingsmøde for Sølund

## Referat af ordinært afdelingsmøde for boligerne i Landsbyen Sølund

**Tid og sted:** onsdag den 18. september 2024 kl. 16.00 i Dyrehaven 10, Pavillion 3, Blåt lokale.

### Fremmødte:

Fra afdelingsbestyrelsen: Bent Nissen, Grethe Kristiansen og Rikke Naundrup

Fra Sølund: Anne-Marie Kruse og Joan Sindberg

Fra Anlæg og Ejendomme: Birthe Marie Knudsen, Claus Jakobsen, Allan Overgaard og Karina Valente

### Dagsorden:

**1. Velkommen til mødet og gensidig præsentation** v/ Anne-Marie Kruse  
Anne-Marie byder velkommen og der er præsentationsrunde.

**2. Valg af referent.** Karina skriver referat.

**3. Valg af dirigent.** Birthe er dirigent.

**4. Fremlæggelse og godkendelse af driftsbudget for 2025**  
v/Birthe Marie Knudsen og Karina Valente

Birthe opremser forskellene mellem det igangværende budget for 2024 og det kommende budget for 2025:

Nettokapitaludgifterne stiger med kr. 314.764

Renovationsudgifterne stiger med kr. 75.000

Forsikringerne stiger med kr. 4.000

Fælles el, vand og varme holdes uændrede

Administrationsudgifterne holdes uændrede

Pedel og driftsomkostningerne hæves med kr. 170.000

Gartner, rengøring af fællesarealer og

Vinduespolering hæves med kr. 50.000

Vedligeholdelse af udenomsarealer holdes uændrede

### Dato

18. september 2024

### Din reference

Almene Boliger, Anlæg og Ejendomme

### Telefontider

Man – ons: 09.00 – 13.00

Tor: 13.00 – 17.00

Fre: 09.00 – 13.00

### Åbningstider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

Anlæg og Ejendomme  
Ejendomscentret  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

Der afvikles kr. 100.000 af det gamle underskud. Der er efterfølgende et underskud på kr. 139.067 på resultatkontoen.

Der henlægges kr. 841.856 til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Der er pt. Kr. 6.344.860 henlagt til fremtidige vedligeholdelsesopgaver. Det vil sige at der er kr. 36.464 pr. lejemål

Dette beløb skal hæves til ca. kr. 50.000 pr. lejemål derfor vil i, i budgettet for 2026 og frem se en stigning til henlæggelser.

Allan orienterer om balanceleje. Balanceleje handler om at indtægter og udgifter skal gå i nul. Vi må ikke tjene på vores beboere.

Allan forklarer om dispositionsfonden. Når en afdeling har betalt alle realkreditlån ud skal der fortsat indbetales i budgettet. 1/3 skal gå til Dispositionsfonden og 2/3 skal gå til Landsbyggefonden.

Dispositionsfonden anvendes til projekter, som ikke kan finansieres af Landsbyggefonden. Det kan f.eks. være tilskud til afdelinger med tab i drift og med ledige boliger.

Landsbyggefondens formål er bl.a. at fremme almene boligbyggeriers selvfinansiering.

Servicelejligheder, er boliger, hvor lejeren kun skal betale for det de har råd til efter en beregning og betaler for opholdet samt leje og andre udgifter, men man kan ikke få boligstøtte til disse boliger. Vi har ikke nogen af disse boliger i denne afdeling. Vi har kun almene boliger i de 10 bo-enheder.

En godkendelse af ovenstående budget betyder en gennemsnitlig huslejestigning pr. bolig pr. den 01.01.2025 på kr. 245,00 – Før eventuel boligstøtte.

Budgettet godkendes af fremmødte.

## **5. Orientering om administration af boligerne** v/Allan Overgaard og Karina Valente

Der vil ligge en helt fast køreplan fremadrettet for administrationen af Sølund.

Allan fortæller, at vi ønsker at der flere pårørende og værger fra alle 10 bo-enheder, som bør deltage i disse møder.

Der kan indsendes forslag til næste års dagsorden hele året, forslagene kan indsendes til [almeneboliger@skandeborg.dk](mailto:almeneboliger@skandeborg.dk).

Der er mange huse der ikke er repræsenteret her på mødet.

Der bør orienteres mere om afdelingsmødet så der dukker flere op til møderne fremover.

Der bliver spurgt hvordan vi vil forholde os til eternit.

Der oplyses om at det er rocklet-plader, dem er der her og ikke eternit.

Bygningen er bygget og ombygget efter reglementerne fra de pågældende perioder, hvor der er ombygget. Der blev bygget om i 2007. Men det ved vi meget mere om ved næste møde, da der har været afholdt gennemgang af vedligeholdelse og lavet de nye planer for ejendommene.

## **6. Orientering om status på ønsker om skure og solafskærmning** v/Allan Overgaard

Man har ønsker om at få solafskærmning på boligerne på Sølund.

Dette er et forslag som kan indsendes til ovenstående mailadresse og medtages som forslag til afdelingsmødet 2025. Der vil kunne arbejdes med at løse problemet, for at finde ud af hvor det er vigtigst at få solafskærmning i boligerne, i fællesarealer el.lign. Dette vil Birthe, Claus og Allan se på.

Der spørges til om man selv må sætte solafskærmning op ud for den lejlighed hvori ens pårørende bor? Karina oplyser, om den kollektive råderet. Der skal dog laves et råderetskatalog, før vi må gå i gang. Der medbringes et forslag til et råderetskatalog til næste års afdelingsmøde. Og her skal der stemmes om dette katalog. Den kollektive råderet gør, at det kun er dem der gør brug af råderetten, der kommer til at betale for det. Derudover kan vi som udlejer sikre, at der stadig vil være en ensartethed og at reetablering/genanskaffelse og vedligeholdelse af solafskærmningen er indbygget i vedligeholdelsesplanerne.

### **7. Orientering om status på vedligeholdelsesplaner** v/Allan Overgaard og Claus Jakobsen

Allan og Claus oplyser at der er 6,3 mio. opsparet. Pengene skal anvendes til at holde bygningerne vedlige.

Allan orienterer om hvilke opgaver der er planlagt for 2025:

Algeafrensning	25.000 kr.
Reparation af gulve	117.000 kr.
Udskiftning hvidevare	50.000 kr.
Male facade	58.000 kr.
Male træværk	99.000 kr.
Tageeftersyn	33.000 kr.
<u>Ind. Maling</u>	<u>70.000 kr.</u>
I alt	407.000 kr.

Pengene bliver kun anvendt hvis det er nødvendigt.

Der spørges til om hvem der betaler for vedligeholdelse af gulve. Dette kommer an på hvad der er ødelagt eller hvordan det er ødelagt:

Er det almindelig slid og ælde, er det betaler afdelingen.

Er der tale om misligholdelse, er det beboeren der betaler.

### **8. Status på afholdte og planlagte rundringer i Bo-enheder** v/Claus Jakobsen, Allan Overgaard og Birthe Knudsen

Claus oplyser, at vi skal have 30-års vedligeholdelsesplaner, så vi har styr på hvordan bygningerne ser ud og hvad der skal laves indenfor de næste 30 år. Der laves derfor nye opdaterede planer og hvad der er behov for på de enkelte bygninger.

Det kommer til at tage lang tid, så det bliver en stor opgave i starten af det nye år, da der er en stor bygningsflade.

Joan spørger til hvor detaljeret planen den bliver. Her er et eksempel: "Det bliver sådan at hvis der afsættes et beløb til f.eks. køkkener, så kan der være forskel på hvordan der slides på forskellige køkkener, så derfor vil de blive udskiftet løbende eller når der er behov for det". Der skal derfor henlægges til dette.

Allan har set på energimærkningen, vi ligger på energimærke D lige nu og det vil vi have fokus på. Vi har nogle maskinmestre i Ejendomscentret som kommer og ser på dette. Vi har en målsætning om at få den flyttet op på energimærke C. Der spørges til om der er noget politisk påbud fra kommunen. Nej ikke endnu, men det er forventet.

Joan spørger til energiforbedringer, går de så til beboernes huslejebudget.

Det må vi desværre ikke, vi må kun bruge det til fælles strøm, så derfor er det desværre rigtig besværligt.

Der skal indsættes individuelle målere på de enkelte lejemål inden den . januar 2027.

Mht. el på fællesarealer så er der en fordelingsnøgle der, dvs. at kommunen betaler for servicearealer og resten betaler beboerne.

Birthe oplyser, at der tidligere var rundringer/markvandring hver år. Det er forskellige huse hvert år som er inviteret med. Det betyder, at der er mere gennemsigtighed om hvad der skal/bør laves på de enkelte bygninger. Den der er repræsentant for bo-enheden skal deltage i markvandringen sammen med en fra personalet, Birthe, Claus og Allan fra Ejendomscentret. Dette skal gøres hvert år fremadrettet.

### **9. Eventuelt**

Pårørende siger at der har tidligere været en følelse af ”hvad er min rolle her i afdelingsmødet”? Det lyder som om det bliver godt fremadrettet.

Karina fortæller, at hvis der er en afdelingsbestyrelse ville der være kr. 435 pr. bolig til at gøre godt med i en afdelingsbestyrelse. Pengene kommer fra huslejbudgettet og er ikke medregnet i det godkendte budget for 2025. Disse penge skal anvendes til sociale tiltag i afdelingen. Der kan eventuelt aftales at beløbene bliver delt ud mellem de 10 bo-enheder.

Tak for god ro og orden.

Venlig hilsen  
Almene Boliger, Anlæg og Ejendomme

Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger her:  
<https://www.skanderborg.dk/databeskyttelse>

Her kan du også læse om dine rettigheder som registreret hos os, og hvordan du kontakter.