

# Løgumkloster Andelsboligforening. Referat fra ordinært afdelingsmøde afdeling 01.

---

Referat fra ordinært afdelingsmøde den 2. marts 2023 kl. 17.00 på Central Hotel, Løgumkloster.

<b><u>Deltager:</u></b>	Andelshavere:	(35 husstande)	45 personer
	Andre:	Per Holm	Organisationsbest.
		Birthe Jensen (ref.)	Administrationen
		Jan Mortensen (JM)	DALBO a.m.b.a.
		Helle Hansen (HH)	DALBO a.m.b.a.
		Ove Bertelsen (OB)	Ejendomsfunktionær
		Total:	50 fremmødte

## **Pkt. 01. Velkomst:**

Formand Andreas Knudsen bød velkommen, og gik over til dagsorden pkt. 2 valg af dirigent.

## **Pkt. 02. Valg af dirigent:**

Foreslået og valgt som dirigent blev Jos V. Stuivenberg, som konstaterede at mødet var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

## **Afklaring:**

Der var ingen indvendinger til dagsorden.

## **Pkt. 03. Bestyrelsens beretning:**

Bestyrelsens beretning blev aflagt af Andreas Knudsen.

### **Driftsresultat**

Der har i afdeling 1. været et driftsoverskud på kr. 49.614 i regnskabet for 2021 - 2022.

Vores tab ved lejeledighed på kr. 100.931, og tab ved fraflytning på kr. 235.159 bliver dækket af boligforeningens dispositions fond. Der er i 2021 - 2022 anvendt kr. 676.404 på renholdelse (konto 114), og til almindelig vedligeholdelse 623.645 (konto 115). Af de henlagte/opsparede midler skal kunne dække det forbrug, der er planlagt i henhold til Drift & Vedligehold (D & V), men det høres der nærmere om under regnskabet.

### **Ny servicemedarbejder**

Den 19. april 2022 blev der ansat en ny servicemedarbejder i Boligforeningen, som hedder Johannes, og han har 10 års erfaring som servicemedarbejder i den almene sektor, så vi håber at I har taget godt imod ham.

# Løgumkloster Andelsboligforening. Referat fra ordinært afdelingsmøde afdeling 01.

---

## Hvad er der sket i afdelingen i årets løb

Der har været et par store projekter i gang på Lunden og Nygade, hvor de store træer som stod i skellet mellem boligerne er blevet fældet. De var til fare for, at vælte ned i boligerne, samt med i de private boliger.

## Granskning af Drift & Vedligehold (D&V)

Som tidligere beskrevet var det fra 2022 obligatorisk med en ekstern granskning af vores Drifts- og Vedligeholdelsesplaner jf. bekendtgørelsen om drift af almene boliger nr. 70 af 26. januar 2018. Denne opgave blev udført af OBH Rådgivende Ingeniører A/S som udførte energimærkningen, samt en fra Erik Arkitekter A/S der udførte granskningen. Derudover har de fløjet med drone til brug som dokumentation af boligernes tagkonstruktion.

## Klyden

Brønddæksler på stiarealet i Klyden, er blevet repareret, og vi beklager den lange arbejdsgang der har været i den forbindelse. Vi er obs på fra bestyrelsen, at der vil komme nogle efter reparationer hertil.

## Møllegade

På 1 sal er det kommet nye blomsterkasser.

## Nørregade

På Nørregade er der i oktober 2022 blevet lagt fjernvarme ind, så nu håber vi at de kan fyre billigere end som med naturgas, samt at dette vil kunne være med til at lette udlejningen.

## Vejret 2022

Ved skybruddet i sommeren 2022, fandt man ud af, at der var flere faskiner, som ikke virkede efter hensigten. Nogle steder var der et rør, som gik ud under græsplænen, og nogle steder gik det ud i noget grus, og som var tildækket med jord. Ved de små boliger på Lunden, hvor de er bygget sammen, har de fået en stor faskine tilsammen, som nu sikre dem frem over. Haglvejret som kom ind over Løgumkloster sommeren 2022, har været en dyr post.

## Ekstraordinært afdelingsmøde

Vi havde et ekstraordinært afdelingsmøde den 11. oktober 2022, hvor vores hus -og havereglement, råderetskatalog samt vedligeholdelsesreglement, blev tids svarende opdateret. Vi fra bestyrelsen, henstiller til, at såfremt der er nogle der endnu ikke har læst dette materiale, vil få det gennemlæst. Det godkendte materiale er udsendt digitalt, og omdelt til dem der ikke er tilmeldt digital post. Derudover findes dette ligeledes opdateret, på vores hjemmeside labolig.dk.

## Vi mangler din respons ved fejl og mangler ved din bolig

Fra administrationen og organisationsbestyrelsen vil vi opfordre til, at beboere henvender sig til Servicetelefonen på 74 72 88 40 alle hverdage, hvis der er opgaver tæt på boligen som skal udbedres. Vi har i en del år kørt med en obligatorisk markvandring, hvor vi gennemgår boligens tilstand, set udefra, for at bygningerne kan være i optimal stand. Inden markvandringen, udsendes der orientering herom. Når i så, har været en tur rundt om jeres bolig, og har konstateret evt. mangler, bedes i rette henvendelse pr. mail, som det vil fremgå af den modtaget skrivelse.

# Løgumkloster Andelsboligforening. Referat fra ordinært afdelingsmøde afdeling 01.

---

Jeg vil takke mine kolleger i bestyrelsen for godt samarbejde. Samt vores Ejendomsfunktionærer og Dalbo - og ikke mindst jer beboere

Der var bestyrelsens beretning.

## Afklaring:

Der var ingen bemærkninger/kommentarer til beretningen.

## Pkt. 04 .Årsregnskab for 2021/22 til orientering:

Årsregnskabet var udsendt digitalt/ omdelt til samtlige husstande inden mødet.

Årsregnskabet for 2021/22 blev aflagt af HH. Årsregnskabet udviste et overskud på kr. 49.614,- mod et underskud på kr. 118.709,- sidste år. Overskuddet er overført til resultatkontoen som ved regnskabsafslutningen udviste en saldo på kr. 223.286,- mod 459.000,- sidste år.

Af væsentlige stigninger kan nævnes renovation (109), som har en stigning på kr. 92.000,- som skyldes den nye ordning.

Renholdelse (114) lyder stigningen på kr. 126.000,-. Denne konto dækker udgifter som løn til ejendomsfunktionær, vikar der har været inde og hjælp til hækklipning samt vinterbekæmpelsen.

Almindelig vedligeholdelse (115) har der været en stigning på kr. 91.000,-

Fraflytninger (117) lyder på kr. 199.254 som er dækket af henlæggelserne.

Diverse udgifter (119) er faldet en smule. Denne konto dækker bla. kontingent til BL, samt udgifter i forbindelse med afdelingsmøder.

Ydelse på forbedringslån (125) kr. 998.484 er lån til forbedringer der er finanseret. Denne konto har der været en stigning på, men dette skyldes, at udgiften der tidligere er bogført på, ydelser på lån til bygningsreovering (127) fremover skal bogføres på denne konto i stedet iht. Landsbyggefonden.

Tab ved fraflytning (130) kr. 235.159. Fraflytter man med tab, og beløbet ikke indfries overgår beløbet til inddrivelse via inkasso.

Andre renter (131) kr. 1.901.138 dette skyldes den negative kurs udvikling der har været.

Beboelse (201.1), dette afdelingens indtægt på beboernes husleje.

Lejeindtægten for boligforeningens kontor er anført ved erhverv (201.4).

Merleje (201.9) er et støttebeløb der betales hvert år til Landsbyggefonden.

# Løgumkloster Andelsboligforening. Referat fra ordinært afdelingsmøde afdeling 01.

---

I regnskabsåret der er indgået kr. 11.034,- i renter (202).

Tilskud til nedsættelse af husleje (203.1) er til en bolig på Møllegade.

Overskud bliver afviklet over 3 år, og det er det beløb der er anført ved overført fra opsamlet overskud (203.6), denne saldo er nu ved at være brugt.

## **Afklaring:**

Der var ingen bemærkninger/kommentarer til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev taget til efterretning.

## **Pkt. 05. Budget for 2023/24 til godkendelse:**

Budgettet var udsendt digitalt/ omdelt til samtlige husstande inden mødet.

Budgettet for 2023/24 blev forelagt af HH, som oplyste, at budgettet udviser en huslejestigning på kr. 530.382 på årsbasis, svarende til 4,9% kr. pr. m<sup>2</sup>.

Renovation (109) er sat op, da det er det der forventes at give af stigning i forbindelse med den affaldsordning.

Energiforbrug (111) denne er sat op, dette skyldes at de steder, hvor kommunen tidligere har betalt for gadebelysningen i vores områder, nu er lagt over til os selv.

Administrationsbidrag (112.1) da Tyrstrup Andelsboligforening er gået ud af Dalbo, og dette har medført en stigning til de resterende foreninger.

Almindelig vedligeholdelse (115) er sat lidt op.

Tab ved fraflytning (123) er sat ned, da der her er en god opsparing i forvejen.

Max tilskud fra selskab (203.1) her er der i budgettet medtaget et tilskud på kr. 197.000,- for at kunne holde huslejestigningen på 4,9%.

Overført fra opsamlet overskud (203.6) kr. 47.909,- tidligere overskud der afvikles over 3 år. Dette er det sidste år der reduceres.

Efter gennemgangen af budgettet gennemgik HH drift og vedligeholdsplanen for 23/24 med hvad der er afsat på de forskellige konti. Beløbende er taget ud fra, hvad der er blevet brugt de seneste 3 år.

## **Afklaring:**

Budgettet blev godkendt uden bemærkninger/kommentarer.

# Løgumkloster Andelsboligforening. Referat fra ordinært afdelingsmøde afdeling 01.

---

Efter gennemgangen af drift og vedligeholdelsesplanen, var der et spørgsmål til gulvafslibningen, da der menes at der for år tilbage var sendt en skrivelse ud om hvor tit gulvene skal afslibes. Efterfølgende er det konstateret, at det var hus -og havereglementet af den 13-03-2019 der var udsendt, der blev henvist til. Nedenfor ses uddrag herfra vedr. b-ordningen:

*Udlejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelses konto, som lejereren indbetaler til.*

*Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejereren, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.*

Nedenfor ses det der gør sig gældende nu fra vores gældende vedligeholdelsesreglement af den 12-10-2022 som erstatter tidligere reglementer:

*Udgiften til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling afholdes af denne konto. Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto. Det er din pligt, som lejer at sørge for, at vedligeholdelsen sker løbende, så boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.*

Endvidere blev det nævnt, at der er i mange år har været et stort problem med kloak i Klyden, og at beløbet burde hæves. Dette blev taget til efterretning.

## **Pkt. 06. Indkomne forslag:**

Der er ingen indkomne forslag modtaget.

### **Afklaring:**

Der var ingen bemærkninger/kommentarer.

## **Pkt. 07. Valg af medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år:**

På valg er:

Andreas Knudsen, Ternevej 6

Inger Møller, Guldagervej 36

Preben Løsche, Møllesvinget 7

### **Afklaring:**

Alle modtog genvalg, og blev genvalgt uden modkandidater.

# Løgumkloster Andelsboligforening. Referat fra ordinært afdelingsmøde afdeling 01.

---

Herefter består afdelingsbestyrelsen af:

Andreas Knudsen	valgperiode 2023 - 2025
Inge Møller	valgperiode 2023 - 2025
Preben Løsche	valgperiode 2023 - 2025
Daniel V. Stuivenberg	valgperiode 2022 - 2024
Poul Bløcher	valgperiode 2022 - 2024

## Pkt. 08. Valg af suppleanter bestyrelsen:

Foreslået og valgt for en 1 årig periode, blev Allan Wagner Jensen, Klyden 3.

## Pkt. 09. Eventuelt:

På Møllegade blev container rummet drøftet og pladsmanglen derinde. Hertil oplyste HH, at planen når den nye affaldsordning træder i kraft, er at der i første omgang flyttes en container udenfor til venstre. Der blev ligeledes drøftet, at der også på Klyden ville blive problemer med pladsen til en container mere. OB svarede hertil, at kan blive et problem i flere områder, og at dette vil der undervejs blive kigget på, hvad der kan findes af løsning hertil.

På Møllegade er vinduerne stramme og hoveddøren revner. HH henstiller til, at der ringes til servicetelefonen hvis vinduerne trænger til smøring, men at der indlagt en turnus vedr. smøring af vinduer. Vedr. hoveddøre vil disse ikke blive skiftet endnu.

Til slut takkede dirigenten for god ro og orden.

Marts 2023

Referat  
Birthe Jensen



Dirigents underskrift.