

## **Referat ordinært afdelingsmøde den 20. marts 2023 på Højer Hus**

Der deltog 25 beboere fra 22 husstande, herunder boligorganisationens bestyrelse.  
Fra administrationen deltog Jan Mortensen (JMO) og Helle Hansen (HEH)

Formand Yvonne Nielsen bød deltagerne velkommen til afdelingsmødet.

Herefter blev dagsorden behandlet:

### **1. Valg af dirigent og stemmetæller**

JMO blev foreslået og valgt.

HEH blev udpeget til referent.

JMO og HEH blev valgt som stemmetæller.

### **2. Årsberetning**

Formand Yvonne Nielsen aflagde beretning, se vedlagte.

### **3. Årsregnskab for året 2021/22 samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for år 2023/24**

HEH orienterede om regnskabet 2021/22, og gennemgik budget og driftsplan for 2023/24.

Budgettet blev vedtaget med en huslejestigning på 4,9% med virkning fra 01.07.2023.

Ved gennemgang af driftsplanen under: Anlæg for gas og luft, blev etablering af gasfyr debatteret. Her var der enighed om at administrationen arbejder videre med projektet for etablering af gasfyr på Kovej og Banegårdsgade med en huslejestigning på 90kr pr. måned i 15 år, som de øvrige beboer i afdelingen betaler.

I forlængelse af gennemgangen var der spørgsmål til huslejeforhøjelse når afdelingen har overskud, hvilket der blev redegjort for, da overskud ifølge loven skal deles over 3 år.

Ligeledes blev der spurgt til indvendig vedligeholdelse. Her blev det oplyst at i boperioden er det beboer der har vedligeholdelsespligten med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Ønsker man nyt køkken eller bad, er der mulighed for at bruge råderetten.

### **4. Indkomne forslag**

#### **a. Maling af hoveddør på Banegårdsgade, Kovej og Præstevænget**

Forslaget blev vedtaget.

### **5. Evt. valg af afdelingsbestyrelse og suppleanter**

Ingen ønskede at stille op til valg.

Afdelingens interesser varetages af organisationsbestyrelsen.

### **6. Eventuelt**

Sortering af affald i de fælles affaldsbeholdere på Digevang, Banegårdsgade og Kovej blev debatteret. Det blev aftalt at HEH kontakter Tønder Forsyning når den sidste beholder er modtaget for sorteringsvejledning/piktogram. Ligeledes blev det nævnt at man kan have svært ved at åbne de store beholdere.

Den netop udsendte beboermeddelelse om rotter på Nørreager blev kommenteret, da der står: Ingen fodring af fugle da det kan tiltrække rotter, og der henvises til afdelings hus- og

## Højer Andelsboligforening

havereglement, hvor der står at fodring af dyr og fugle på jorden er forbudt, og at fodring skal ske på foderbræt eller i foderautomat.

I dette tilfælde er vi nødsaget til at henstille til at man IKKE må fodre fugle!

Der var spørgsmål til råderetten i forhold til opsætning af stakit, her blev der henvist til punktet læhegn i Råderetskataloget.

Der blev spurgt indtil maling af låger i køkken. Her blev det oplyst at det må man, men at der skal sendes en ansøgning til administrationen.

*I afdelingens reglement pkt 5.b.står der:*

*Inventar: Må kun males med skriftlig tilladelse fra kontoret.*

Der var ønske om at driftsplanen udsendes sammen med referatet, hvilket blev aftalt.

Vintertjenesten blev debatteret, og der blev utrykt utilfredshed med arbejdet, dette punkt vil administrationen følge op på.

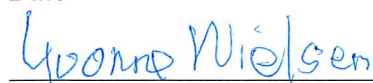
De nye døre på Kovej og Banegårdsgade blev debatteret.

Der blev spurgt ind til brugen af kalkmaling på vægge, her blev det fra bestyrelsens side sagt, at det er muligt. Dog skal man sikre sig, at der er mulighed for at male med vægmaling glans 5 eller 10 ovenpå kalkmalingen. *Se i øvrigt afdelingens reglement pkt 5.b.*

Indvendig vedligeholdelse blev præciseret af bestyrelsen: Lejer optjener 1 procent af en normalistsættelse pr. måned man bor i boligen, dvs. at man efter 8 år og 4 måneder har optjent en normalistsættelse (hvis der ikke er nogen misligholdelse, kan man flytte uden at få nogen regning på istandsættelse).

Formanden afsluttede mødet, og takkede for en god aften med en god debat.

Dato



Yvonne Nielsen

Bestyrelsesformand

Dato



Jan Mortensen

Dirigent

## Højer Andelsboligforening

Formandens beretning, afdelingsmøder den 20. marts 2023.

Organisationsbestyrelsen fungerer også som afdelingsbestyrelse og sådan har det været i en del år. Derfor vil jeg gerne byde velkommen til årets ordinære afdelingsmøde, hvor vi skal igennem dagsorden som har været udsendt den 9. marts. Vi har udsendt til e-boks til alle beboere der er tilmeldt der og vi har håndomdelt til de der ikke bruger e-boks.

Jeg give jer lidt orientering om hvad der er sket siden seneste møde den 24. marts sidste år.

Regnskabet for 2021/22 er sat på dagsordenen sammen med budget for 2023/2024. Regnskabet er godkendt af generalforsamlingen og hovedbestyrelsen og fremlægges til orientering her. Materialet har været udsendt sammen med dagsordenen og øvrige forslag.

Regnskabet for året 2021/2022 viser et overskud på kr. 120.987. Den væsentligste årsag til overskuddet er at vi er blevet anmodet om at ændre i regnskabspraksis. Dette betyder at vi har en ekstraordinær indtægt på ca. kr. 140.000 som en engangsindtægt. Når vi ser bort fra denne vil resultatet ligge tæt på kr. 0.

Budgettet for 2023/24 dækker fra det nye regnskabsår starter den 1. juli 2023. Som vi senere skal se vil det desværre være nødvendigt at foreslå en forhøjelse af huslejen med 4,9 % i alle lejemål. Der er en naturlig forklaring til dette. Det skal her bemærkes, at det er bestyrelsens forpligtelse at sørge for en fornuftig økonomi i vores afdeling. Derfor indstiller bestyrelsen, at mødet godkender den nødvendige huslejestigning. Mere herom under punkt 3.

Vi er i denne periode underlagt en lovpligtig granskning af vores drifts- og vedligeholdelsesplaner. Det sker i alle boligforeninger i hele landet. Vi skal heldigvis ikke selv betale for dette arbejde. Vi får en energimærkning og en gennemgang af vores bygninger og en tilstandsvurdering. Ud fra dette arbejde er vi samtidig i gang med at revidere vores drifts- og vedligeholdelsesplaner. Det betyder, at vi kan få et langt bedre overblik over vores behov for henlæggelser (opsparing). Det vil sikkert få indflydelse på vores måde at budgettere fremadrettet, men det vil også give mere stabilitet og mindre udsving i vores udgifter.

Vi har desværre konstateret at der er flere boliger (pt. 7 i alt), der står uden lejere for tiden. Der er en naturlig forklaring til en del af udfordringen og vi kæmper for at få udlejet vores boliger hurtigst muligt. Vi vil forsøge at gøre boligforeningen og Højer området mere kendt gennem brug af forskellige medier.

Det er et stort ønske, at der kan etableres fjernvarme i Højer, selvom gaspriserne formodentlig har toppet skal vi have fokus på den sikreste og billigste energiforsyning i fremtiden. Vi kan desværre ikke andet end følge udviklingen og melde positivt på kommende tiltag. Herudover arbejder vi på at finde garageanlæg og depot til Hans Jørgen. Det vil være hensigtsmæssigt at have alt placeret samme sted under gode forhold.

Vi kan glæde os over opgravningerne i vejnettet stort set er færdige. Det betyder meget for os der bor her men sandelig også for de turister der gæster området. En pæn by vil nemmere kunne trække nye beboere til.

Det var sådan meget overordnet hvad der er sket i afdelingen. Herfra skal lyde en tak kommunen for et godt samarbejde - også til Hans Jørgen, som passer os med service i hverdagen. Også en tak til administrationen og mine kolleger i bestyrelsen, samt ikke mindst til Jer beboere. I er det største aktiv i Højer Andelsboligforening ! tak for det.

Højer, den 20. marts 2023  
Yvonne Nielsen



Bygningsdel	Primo	23/24	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34- 42/43	
bt.gas.sam	Anlæg for gas og luft	0	830.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	6.235.000	
bt.tra.sam	Transportsystem (samlet)	0	12.000	12.000	47.000	12.000	12.000	47.000	12.000	12.000	47.000	225.000	
bt.van.sam	Vandsystem (samlet)	0	55.000	120.000	120.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	74.000	754.000	
bt.var.sam	Varmeanlæg (samlet)	0	6.000	6.000	146.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	39.400	233.400	
bt.vas.sam	Vaskeri, fælles, Vaskerimaskiner saml	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000	
bt.ven.sam	Ventilationsanlæg (samlet)	0	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	120.000	
bi	Bygning, inventar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
bi.hvi	Hvidevare	0	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	36.000	76.000	36.000	36.000	400.000	
bi.køk	Køkkeninventar	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	63.000	3.000	3.000	30.000	
mk	Kørende	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mf.dri	Drivmidler	0	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000	
mk.bil	Bil	0	40.000	40.000	40.000	170.000	40.000	60.000	40.000	40.000	170.000	680.000	
mk.trk	Traktor	0	1.500	81.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	95.000	
mu	Materiel, andet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mu.bra	Brandslukkere	0	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	25.000	
mu.sik	Sikkerhedsudstyr	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000	
mu.stg	Stiger	0	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	15.000	
mu.tøj	Arbejdstøj	0	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	25.000	
mu.væt	Værktøj	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000	
mf	Forbrugsvarer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
mf.gød	Gødning, tøsalt og sprøjtemidler	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000	
PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE		0	7.444.350	4.026.000	3.176.000	6.511.800	1.868.000	4.485.500	891.800	1.368.000	1.855.400	2.230.800	20.915.950