



5. september 2022

Ordinært afdelingsmøde i Boelholm II afd. 6 den 1. september 2022

Afholdt den: 1. september 2022

Til stede: 26 husstande, 32 personer. Steen Carlsson, Lars Simonsen og Charlotte Konstantin-Hansen fra SØB. Fra hovedbestyrelsen i SØB Nina Møller og Torben Tingstrup.

1. Velkomst og valg af dirigent

Formand Jane Bernth bød velkommen og udbad sig forslag til valg af dirigent. Torben fra hovedbestyrelsen blev foreslået og valgt til dirigent, som konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtigt.

2. Valg af stemmeudvalg og referent

Stemmeudvalg: Lars og Steffen

Referent: Charlotte

3. Fremlæggelse af beretning

Før fremlæggelse af beretning oplyste Torben, at punkt 6.3. forslag om ny husorden udgik.

Til den nyligt omdelte infoskrivelse om varmecheck oplyste Steen, at afdelingen er registreret med el-opvarmet varmepumper, hvor varmecentralen kører med jordvarme, solfanger og delvis gas. Det betyder, at afdelingen får en rabat på el-siden med ca. 3,5 mio. kr., mens varmechecken max. ville udgøre 1,2 mio. kr. hvis alle skulle have den.

Årsagen til, at afdelingen i første omgang ikke fik varmechecken, ligger højst sandsynligt i el-forbruget i varmecentralen og ikke hos den enkelte beboer.

Hvis man som beboer mener, at man er berettiget til varmecheck, så vil vi gerne hjælpe jer, men vi ved dog ikke hvad I kan søge. Man kan tilmelde sig en nyheds-mail hos staten (www.varmecheck.dk) for at få besked, hvornår der kan søges, som vil være åben for tilmelding i 8 uger.

På spørgsmål fra forsamlingen oplyste Steen,

- at afdelingen er rigtig registreret i BBR med el-opvarmet varmepumper
- at fordeling mellem gas og jordvarme har hældt mere til gas, siden jordvarmen blev etableret. Vi var dog allerede inden krigen i Ukraine begyndt at kigge på ombygning af varmecentralen til evt. anden varmekilde. Der vil inden årets udgang/starten af det nye år blive indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde med

Ordinært afdelingsmøde i Boelholm II afd. 6 den 1. september 2022

forslag om omlægning til fjernvarme. Dog skal Landsbyggefonden høres, om vi kan gøre det. Egedal Fjernvarme er klar til at lægge fjernvarme i 1. halvår af 2023.

- at vi ikke forventer stigning i huslejen ved omlægning til fjernvarme, da udgiften vil blive hentet på konto 401 henlæggelser
- at ombygningen af varmecentralen vil over tid være en bedre investering, da fjernvarme ikke kræver så meget vedligeholdelse
- at gas formentlig i fremtiden vil blive udfaset, så vil jordvarme med nye pumper ikke vil være aktuelt holdt op imod Egedal Fjernvarmes prisstruktur

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

4. Fremlæggelse af regnskab for 2021

Lars fremlagde regnskabet og gennemgik i korte træk afvigelser på udgifter og indtægter. Regnskabet udviser et underskud på 275.700,25 kr.

Lars oplyste på spørgsmål til hvad afskrivning på forbedringsarbejder indeholder, at det primært er afslutning på hjemtagning af lån til nye køkkener og andre renoveringsarbejder.

Steen oplyste på spørgsmål til under-/overskuddet, at det indgår i de næste 3 års regnskaber. Selskabets henlæggelser investeres i obligationer via investeringsforeninger, men da vi i regnskabsår 2022 forventer et negativt afkast på ca. 7,5% med deraf højere renteudgifter og større underskud, har KAB ansøgt ministeriet om at fjerne underskuddet for investeringsforeningerne i driftsregnskabet for at det ikke kommer til at påvirke jeres husleje.

Steen oplyste på spørgsmål fra forsamlingen, at det vil have konsekvens for jer nu, hvis det ikke bliver ændret og at vi omkostningsmæssigt ikke laver halvårsregnskaber.

Herefter blev regnskabet taget til efterretning.

5. Fremlæggelse og godkendelse af driftsbudget for 2023 som et rammebudget

Lars gennemgik budgettet i hovedtræk. Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2023 stiger med 260.000 kr., hvilket svarer til 3,38%.

Steen beklagede, at ikke alle rumstørrelser var repræsenteret med eksempler på huslejestigningen. Det blev oplyst, at en 1-rums bolig vil stige med ca. 85 kr. pr. måned.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ordinært afdelingsmøde i Boelholm II afd. 6 den 1. september 2022

6. Behandling af indkomne forslag

a. Forslag om Rias Termoplader

Lars oplyste, at vi afventer kommunens beslutning, før vi igen kan godkende overdækninger mv.

Da pladerne allerede står som godkendte plader under generelle retningslinjer i råderetten samt lokalplanen, blev forslaget trukket.

b. Forslag om plankeværk forhøjes

Da der allerede i afdelingens budget er afsat midler hertil, kom forslaget ikke til afstemning.

c. Forslag om at udskyde skure til 1-rums boliger

Jane oplyste, at de allerede henlagte midler 500.000 kr. til nye skure ikke vil kunne finansiere projektet pt., da udgiften nærmere vil udgøre 1,2 mio.kr., er det foreslået at udskyde det, til der er midler nok.

Steen oplyste, at vi pga. de økonomiske udfordringer lige nu bør være tilbageholdende. Vi har også en udfordring med byggeprocenten på 50 m², som pt. er pr. matrikel og ikke pr. bolig. De allerede afsatte midler på 500.000 kr. bliver stående på henlæggelser.

Herefter blev forslaget vedtaget med 4 stemmer imod og 48 for.

d. Forslag om tillæg til husordenen om ikke at bore i fliser

Jane oplyste, at forslaget både gælder fliser og fuger, da der i de nye badeværelser er en membran på væggene, som vil blive ødelagt, hvis der bores heri og som også kræver reparation ved fraflytninger.

På spørgsmål fra forsamlingen oplystes det, at følgegruppen vil sørge for at indtænke knager og greb til handicappede i projektet.

Der vil snart komme beboerinfo ud om badeværelserne.

Indflydelse på badeværelserne sker gennem følgegruppen, som er en repræsentativ del af afdelingen.

Ordinært afdelingsmøde i Boelholm II afd. 6 den 1. september 2022

Herefter var der 5 min. pause.

Afdelingsbestyrelsen valget herefter at trække forslaget og indarbejde det i projektet, kvalitetssikre og sætte det på næste års afdelingsmøde.

e. Forslag om ny husorden

Punktet udgik.

f. Forslag om energikilder, hegn og badeværelser

Energikilder

Steen oplyste på spørgsmål, om vi selv kan gøre noget for at nedbringe gasforbruget til mere jordvarme, at anlægget er korrekt udført og at der skal særlige regnskaber til for at oplyse om energiforbruget, som koster ekstra. Hvis vi kan oplyse om det i noterne, vil vi forsøge det.

Forslaget blev herefter trukket mod, at afdelingen får mulighed for at overgå til fjernvarme.

På spørgsmål om jordvarmen skal graves op, blev det oplyst, at det kommende afdelingsmøde skal træffe beslutning herom og hvad der videre skal ske.

Hegn

Det blev oplyst, man selv skal bekoste nye hegn ved udvidelse af haver.

Herefter blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Badeværelser

Steen beklagede manglende infoskrivelse. Det har været en lang proces, udbudsmaterialet udarbejdes netop nu, og der har været udskiftning af projektleder, men skrivelsen er på vej. Finansieringen må ikke blive dyrere end vedtaget, ellers vil I blive indkaldt til nyt møde herom.

På spørgsmål fra forsamlingen oplystes det, at vi ikke forventer dyrere badeværelser, at tidsplanen forventes at være 4-6 uger pr. badeværelse, at der forventes et større tilsagn fra Landsbyggefonden, hvis udgifterne stiger. Hvis projektet skal udsættes, så vil der stadig være store udgifter til badeværelser pga. skimmelsvamp mv., udgifter til rådgivere samt tab af tilskud. Der vil være mulighed for indflydelse via følgegruppen.

Herefter blev forslaget trukket.

Ordinært afdelingsmøde i Boelholm II afd. 6 den 1. september 2022

7. Valg bestyrelsesmedlemmer

Alle kandidater ønskede og fik genvalg. Bestyrelsen konstituerer sig selv efterfølgende.

8. Valg af suppleanter

Susanne Sahl blev valgt som 1. suppleant og Pia Wulff som 2. suppleant.

9. Valg af 2 repræsentantskabsmedlemmer

Jane Petersen og Pia Wulff blev valgt.

10. Eventuelt

Der var spørgsmål fra forsamlingen til valg af anden tømrer i afdelingen, da det tager for lang tid, før vi får arbejdet udført. Årsagen kan være lang leveringstid på f.eks. specielle dør mål, men SØB har arbejdet med målsætning om max. 1 døgn respons fra ejendomskontoret og 48 timers respons fra håndværkeren. Hvis I ikke har hørt noget inden for 72 timer, så kontakt ejendomskontoret.

Hul i træ samt manglende lys ved garagerne undersøges. Kontakt politiet og oplys adressen Terkelvej 48, hvis I oplever problemer med narkohandel. Der var en del utryghed ved at færdes i afdelingen efter mørkets frembrud, men politiet er på sagen.

Herefter takkede Jane for god ro og orden.

Dirigent

Formand

Torben Tingstrup

Jane Bernth