

Referat ordinært afdelingsmøde den 27. marts 2024 på Højer Hus

Der deltog 29 beboere fra 25 husstande, herunder boligorganisationens bestyrelse.
Fra administrationen deltog Jan Mortensen (JMO) og Helle Hansen (HEH)

Formand Yvonne Nielsen bød deltagerne velkommen til afdelingsmødet.

Herefter blev dagsordenen behandlet:

1. Valg af dirigent

JMO blev foreslået og valgt.

HEH blev udpeget til referent.

2. Årsberetning

Formand Yvonne Nielsen aflagde beretning, se vedlagte.

3. Årsregnskab for året 2022/23 samt godkendelse af afdelingens driftsbudget for år 2023/24

HEH orienterede om regnskabet 2022/23, og gennemgik budget og driftsplan for 2024/25.

Budgettet blev vedtaget med en huslejstigning på 4,9% med virkning fra 01.07.2024.

Ved gennemgang af driftsplanen kunne HEH oplyse, at udover de afsatte rammeløb, er der afsat midler til: Udskiftning af slidlag på asfaltbelægningen på Nørreager, maling af udhæng på Prilen og Buen, samt maling af vinduer og døre på Skolegade og Søndergade.

Udskiftning af elastiske fuger omkring vinduer og døre på Ballumvej 50-80, Digevang, Prilen/Buen, Nørreager, Skolegade 7, Strandvej samt Nørrevej. Renovering af gavl på

Ballumvej og Banegårdsgade. Udskiftning af plæneklipper. Under afløbssystem er der afsat 560.000kr til separering af regn- og spildevand på Prilen og Buen i indeværende år. Dette beløb overføres i driftsplanen til 2024/25, da Højer Andelsboligforening ikke har fået påbud herom.

4. Indkomne forslag

a. Stigning for leje af carport på Digevang.

Forslaget blev vedtaget.

b. Ladestation for el-biler ved egen indkørsel.

Forslaget blev vedtaget.

Forslaget skrives ind i Hus- og havereglement samt Råderetskatalog.

c. Ladestation i fællesområde for el-biler ved carportanlæg på Ballumvej.

Forslaget blev vedtaget.

Forslaget skrives ind i Hus- og havereglement samt Råderetskatalog.

d. Ladestation i fællesområde for el-biler ved Banegårdsgade.

Forslaget blev vedtaget.

Forslaget skrives ind i Hus- og havereglement samt Råderetskatalog.

- e. Etablering af luft til luft varmepumpe.
Forslaget blev vedtaget.
Forslaget skrives ind i Hus- og havereglement samt Råderetskatalog.
- f. Ændringer, præciseringer og tilføjelser i Hus- og havereglementet med ordensregler og vedligeholdelsesreglement.
Forslaget blev vedtaget.
Forslaget skrives ind i Hus- og havereglement samt Råderetskatalog.
- g. Installation af elektronisk pilleovn på Ballumvej.
Forslaget blev vedtaget.
Forslaget skrives ind i Hus- og havereglement samt Råderetskatalog.

5. Evt. valg af afdelingsbestyrelse og suppleanter

Ingen valgte at stille op.

6. Eventuelt

Der var spørgsmål til gasafregning og aflæsning af måler.

Der blev spurgt indtil, hvem der betaler misligholdelse når kommunen har visitationsretten. JMO oplyste, at det gør kommunen. Ligeledes blev der spurgt ind til tab på fraflytninger - her kunne JMO oplyse, at disse sager går videre til inkasso. Formanden pointerede, at man gør, hvad man kan for at gøre krav på det skyldige beløb.

Der blev gjort opmærksom på at skraberistene ved fordørene på Kovej sidder i spænd efter at belægningen er blevet omlagt, HEH lovede at følge op på sagen.

Der blev spurgt ind til om man tænker på alternative opvarmningsmuligheder, da gassen på sigt bliver udfaset. Hertil kunne formanden oplyse, at man i bestyrelsen er obs på dette, men som det ser ud lige pt., er der ingen planer om, at der kommer fjernvarme til Højer, da det er for dyrt.

Der blev spurgt ind til, hvorfor alle beboere skal være med til at stemme om et emne, der vedrører en bestemt vej/afsnit i boligforeningen. Hertil kunne JMO oplyse, at det er en samlet afdeling, og at det er beboerdemokratiets spilleregler. Ydermere blev der spurgt ind til, hvornår et evt. køkkenlån ophører. For svar på dette, kan kontoret i Åbenrå kontaktes. Der var ros til viceværten Hans Jørn Bjørnskov - bedre vicevært fås ikke.

Udkast til fusionsplan

Generelt:

JMO informerede om at Højer Andelsboligforenings organisationsbestyrelse ser på mulighederne om en eventuel fusion med BoligSyd. Flertallet i bestyrelsen ser positivt på fusionen og har bedt om et udkast til en fusionsplan.

JMO gennemgik planen og fremhævede følgende:

Højer Andelsboligforening ophører i forbindelse med fusionen, og BoligSyd bliver den fortsættende organisation. Sammenlægningen agtes gennemført med virkning pr. 1. januar 2025.

Formålet med sammenlægningen er at overtage driften af de 2 sammenlagte organisationers hidtil drevne boliger. Den fortsættende organisation får tilført samtlige aktiver og forpligtigelser tilhørende den ophørende organisation

Højer Andelsboligforening

Hidtil har Højer Andelsboligforening været administreret af BoligSyd, og indgår som sideaktivitet i BoligSyd.

Samtlige rettigheder og forpligtelser i det ophørende selskab vil regnskabsmæssigt være at anse for overgået pr. d. 1. januar 2025, der tilkommer ikke nogen af organisationernes ledelse eller bestyrelse nogen særlige fordele ved sammenlægningen.

Boligorganisationen kan udover dette udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, boligorganisationerne har oparbejdet.

Organisationsopbygning:

Boligselskabets øverste myndighed er et repræsentantskab, som ved stiftelsen har 2 medlemmer pr. afdeling af en størrelse på indtil 50 boliger. Hertil kommer 1 ekstra medlem for hvert påbegyndt 50 boliger. Endvidere er siddende organisationsbestyrelsesmedlemmer medlemmer af repræsentantskabet. Dette betyder, at Højer Andelsboligforening med 156 lejemål får tildelt 5 repræsentantskabspladser samt yderligere 2 stk. jf. næste afsnit. Repræsentantskabsmedlemmer er ofte identisk med afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt evt. suppleanter.

BoligSyds bestyrelse består af 7 medlemmer, som vælges af repræsentantskabet. Samtidig med valg af bestyrelsesmedlemmer vælges 3 suppleanter. Ifm. fusionen tildeles Højer Andelsboligforening 2 pladser i bestyrelsen for 2 år. Dvs. disse indgår i ordinært valg på repræsentantskabsmødet i 2027 hvor bestyrelsen igen reduceres til 7 medlemmer.

Økonomi og konsekvenser:

Formålet med sammenlægningen af de 2 administrative enheder er at opnå en rationel drift af de administrerede boliger, som betyder en besparelse i driftsomkostninger for Højer idet der i dag betales moms af samtlige administrative ydelser og der er forholdsvis højt administrationsbidrag. Desuden besparelser på forsikring, revision mv. Forventet besparelse ca. 320.000 kr. svarende til 2.000 kr. pr. lejemål i Højer Andelsboligforening.

Det første fælles budget vil blive udarbejdet for budgetåret 2025.

Egenkapital for de 2 boligorganisationer er forskellig pr. lejemålsenhed og kan pr. 31. december 2024 inkl. dispositionsfond og arbejdskapital opgøres til:

- Kr. 6.832 pr. lejemålsenhed for BoligSyd
- Kr. 2.994 for Højer Andelsboligforening
- Henlæggelse i Højer Andelsboligforening udgør kr. 786 pr. m2 bolig
- Henlæggelse i BoligSyd udgør kr. 783 pr. m2 bolig

Højer Andelsboligforenings lejere fortsætter med at betale det nuværende niveau for administrationsbidrag i hele 2025 for at udligne forskellen i egenkapitalen. Fra 2026 vil der være samme administrationsbeløb pr. lejemål.

Ventelister samkøres, og der bliver mulighed for den enkelte interessent at få tilbud på bolig i den samlede boligorganisation.

Medarbejderforhold:

Ansættelsesforhold for de 2 fusionerede organisationers medarbejdere overtages af det fortsættende selskab, og medarbejderne bliver aflønnet af dette fra fusionsdatoen at regne. Overflytningen sker efter reglerne af virksomhedsoverdragelse. Disse regler sikrer medarbejdernes tryghed ved at ansættelsesvilkårene fortsættes uændret ved overgangen til nyt selskab.

Højer Andelsboligforening

Tidsplan:

12. marts 2024 drøftes fusionsplanen af bestyrelsen i Højer Andelsboligforening.

26. marts 2024 drøftes dette i BoligSyds bestyrelse.

27. marts 2024 orienteres der herom ved afdelingsmødet i Højer Andelsboligforening.

16. maj 2024 forelægges dette til beslutning på BoligSyds repræsentantskabsmøde.

7. november 2024 (evt. tidligere) forelægges til beslutning på Højer Andelsboligforenings generalforsamling.

Efter evt. godkendelse på generalforsamling, skal dette forelægges og godkendes af Tønder Kommune.

Betydning i praksis:

Højer Andelsboligforening ophører med at eksistere som organisation, men videreføres som en afdeling under BoligSyd. Det betyder, at afdelingen i Højer skal afholde egne afdelingsmøder, har egen økonomi.

JMO bad de fremmødte om en tilkendegivelse af fusionen ved håndsoprækning. Her var der et klart flertal for fusionen.

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

Dato

Sign. _____

Yvonne Nielsen
Bestyrelsesformand

Dato

Sign. _____

Jan Mortensen
Dirigent