

Afdelingsmøde	Referat nr. 843
Til stede var: Fra hovedbestyrelsen: Henning Larsen (HL) og Anna Kristina Hindø (AKH) Fra administrationen: Lars Blædel Riemann (LBR), Torben Thygesen (TTH), Søren Steen Kindberg (SSK) og Minna Hallberg (MIH) Fra afdelingen: 25 beboere	Dag og år: Søndag, den 1. marts 2026, kl. 17:00 på Holger Drachmanns Gade 1 Afdelingsmøde for afd. 30 (Søndergade 2-10B, 14-16, 1-7, Bagergade 2, St. Rådhusgade 9, Bjerggade 2A-C og 6-12 samt Perlegade 1 / Æblegade 2)
Allan Palm Hansen bød velkommen og foreslog HL som dirigent.	
Pkt. 1 Valg af dirigent. Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt varslet og gennemgik dagsordenen	HL valgt som dirigent.
Pkt. 2 Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.	Beretning godkendt. Beretning vedlagt.
Pkt. 3 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år. TTH gennemgik forslaget til næste års driftsbudget og anvendelsesbudgettet for de kommende år samt orienterede om det afsluttede regnskab. Budgettet viser underskud på bundlinjen, og det medfører en huslejestigning. Stigningen skyldes først og fremmest: <ul style="list-style-type: none"> • Forøget henlæggelse til planlagt vedligeholdelse. • Forøgede afskrivninger på tidligere udførte forbedringer. Budgetforslaget vil medføre en gennemsnitlig årlig stigning i huslejen på ca. 42,57 kr. pr. m ² , svarende til ca. 275 kr. pr. måned for et gennemsnitslejemål. Huslejestigningen vil være gældende fra 1. juli 2026. Indgående forslag til behandling under punkt 3 – Godkendelse af afdelingens driftsbudget: Der er fra beboer indgået følgende forslag: <ol style="list-style-type: none"> 1. Forslag til løsning af mågeproblemer, jf. vedlagte 2. Forslag til udlejning af gæsteværelser, jf. vedlagte 3. Forslag til renholdelse af affaldsområder, jf. vedlagte 	Budgettet blev forhåndsgodkendt. <ol style="list-style-type: none"> 1. Forslag godkendt. Der reguleres for måger i afdelingen på de adresser, hvor der kan opnås tilladelse. Administrationen B42 igangsætter når det er sæson for mågeregulering. 2. Forslag godkendt. Ja det er muligt, administration B42 arbejder på en løsning. 3. Forslag udgår. Det aftales, at der ved affaldsområdet Bjerggade 6-12 stilles en kost og skovl, således at beboerne selv kan rydde op i og omkring affaldsområdet. Budgettet godkendt uden økonomiske ændringer jfr. ovenstående forslag. Der skulle have været nedsat en arbejdsgruppe / et budgetudvalg bestående af personer fra afdelingsbestyrelsen, beboere fra afdelingen og personer fra administrationen B42. Dette er dog på nuværende tidspunkt ikke muligt, da der ikke kunne vælges en formand på afdelingsmødet og dermed er der pt. ingen afdelingsbestyrelse i afdeling 30.
Pkt. 4 Indgåede forslag til behandling under punkt 4 – Ingen indkomne forslag.	
Pkt. 5 Valg af formand for afdelingsbestyrelsen. På valg: Allan Palm Hansen	Valgt til formand: Ingen valgt Bestyrelsen er herefter nedlagt

<p>Pkt. 6 Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter. På valg: Lone Maibøll Andersen og Vanda Hansen</p> <p>Suppleanter: På valg: Gitte Vagner og Hanne Carstens</p>	<p>Valgt til afdelingsbestyrelse:</p> <p>Ingen valgt</p> <p>Valgt til suppleanter: 1. suppleant: Ingen valgt 2. suppleant: Ingen valgt</p>
<p>Pkt. 7 Valg af 4 repræsentanter til Antenneforeningen B42. På valg: Allan Palm Hansen, Alis Hansen, Gitte Vagner og Viggo Hauglund</p>	<p>Valgt som repræsentanter til Antenneforeningen B42: Allan Palm Hansen, Alis Hansen og Gitte Vagner</p>
<p>Pkt. 8 Valg af administrator for fælleslokalet (1år) På valg: Allan Palm Hansen</p>	<p>Valgt som administrator: Allan Palm Hansen</p>
<p>Pkt. 9 Eventuelt. Der er fra beboer indgået følgende forslag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gennemsigtighed ved ledige og udlejede lejemaal, jf. vedlagte 2. Øget ansvarlighed overfor eksisterende beboere, jf. vedlagte 3. Kystsikring mhp. Huslejestigning, jf. vedlagte <p>Visning af ledige boliger med venteliste</p> <p>uHabi – B42´s beboer-app er i luften</p> <p>Grøn pleje og vintertjeneste</p> <p>Mødet slut kl. 19:00</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vise boligerne som ønsket af beboer jfr. fremsendte (bilag vedlagt) – Punkt 1 – eventuelt. 2. Der var en dialog omkring øget ansvarlighed overfor eksisterende beboere. 3. Der var en dialog omkring Kystsikring. Omfang og økonomi kendes på nuværende tidspunkt. <p>MIH informere om det nye tiltag fra administrationen mht. til visning af ledige boliger og ventelisten hertil.</p> <p>MIH informerede omkring B42`s beboer-app uHabi.</p> <p>Kortmateriale, driftsplan og kvalitetskrav til og fra leverandøren ligges op på hjemmesiden, hvis det er muligt og tilladt. SSK/MIH sørger for dette snarest muligt herefter afdelingsmødet 2026.</p>

Sønderborg d. 1/3 – 2026

Afd. 30 afdelingsmøde

Bestyrelsesberetning ved Allan Palm Hansen

Hermed velkommen til alle fremmødte til vores afdelingsmøde i afd. 30, og velkommen til nye beboere, hvor jeg håber de føler sig tilrette i deres nye bolig.

- Flytninger, der har ca. været det samme antal flytninger som året i forvejen.
- Gæsteværelset i afd. 30 har haft ca. 40 i regnskabsåret.
- Der er stigende positiv interesse for udlejningen af gæsteværelset, både af beboere der er bosiddende, samt ny tilflyttede, som bliver vist rundt ved udlejning.
- Angående gæsteværelset vil jeg gerne stå for udlejningen et år mere.

På vores vedligeholdelses budget er der udskiftning af tag på Søndergade 16. Det er i udbud februar/marts 2026.

Der er blevet besluttet at St. Rådhusgade 9 II th, bliver lavet om til 3 studie boliger.

- Årsregnskabet kommer ud med et underskud, som kræver en huslejeforhøjelse på

42,57 kr. pr. m²., som svarer til 275 kr. pr. måned for et gennemsnitslejemål, huslejestigningen er gældende fra 1. juli 2026.

- Bestyrelsesarbejdet: Bestyrelsen har igen i år deltaget i bestyrelseskursus, repræsentantskabsmøde i B42, og i antenneforeningen B42. Derudover har bestyrelsen afholdt bestyrelsesmøder, herunder markvandring med Inspektøren.
- Inden vi stiller vores beretning til godkendelse, vil vi gerne takke vores administration for samarbejde og arbejde i årets løb der er påbegyndt.
- Til sidst, men ikke mindst, en stor tak for den daglige dialog og det gode samarbejde der har været med afdelings beboere.

Afdelingsmøde afd. 30.

Forslag modtaget fra beboer, den 12.2.2026, til behandling under punkt 3 og eventuelt:

1. Mågeplage, jf. nedenstående:

Mågeplage på tagene ved Bjerggade nr. 8 og 10 Der opleves betydelige gener fra måger, der bygger reder ved ejendommene nr. 8 og 10. Se nedenstående billede fra parkeringen i gården, bilen holdt der i 3 timer. Der er ikke kun tale om støjgener. Når ungerne falder ud af reden, er det ligeledes oplevet at beboer i nr 10 har haft besøg inde i lejligheden fordi altandøren stod åben. Mågerne generer hele området, og som beboer tæt på vandet er man bekendt med at der er måger. B42 inviterer indirekte mågernes redebyggeri, ved ikke at handle med forebyggende foranstaltninger der forhindrer mågernes tilbagevendende redebyggeri, er dette nu endt i en plage, der generer ud over det forventelige. Spørgsmål: Hvilke tiltag har boligforeningen iværksat eller planlagt for at afhjælpe problemet? Skulle der ikke være iværksat løsning, ville mågefanger/pigge være en permanent løsning ift. nedskydning eller oliering af æg. Ved at placere mågefanger langs kanterne og i nærheden af udluftning ville støjgenerne beboerne har i nr 8 og 10 via deres udsugning/emhætte i køkkenet blive reduceret, idet rederne ikke længere bliver bygget i læ af disse. Med færre reder vil der ligeledes være reducere i støj og klatter. Om problemet løses helt vides endnu ikke, men så vil det efterfølgende være nemmere at supplere med yderligere pigge.

2. Udlejning af gæsteværelse, jf. nedenstående:

Udlejning af gæsteværelse – online booking Der foreslås, at udlejning af gæsteværelset fremover kan ske via et online bookingsystem, så beboerne kan se, hvornår værelset er ledigt (hverdage/weekender) og dermed planlægge bedre. Der findes flere gratis eller billige løsninger, fx Supersaas.dk (gratis op til 50 reservationer). Spørgsmål: Er dette en mulighed, boligforeningen vil undersøge? Går indtægter fra gæsteværelset ind i afdelingens budget?

3. Renholdelse af affaldsområder, jf. nedenstående:

Renholdelse ved affaldsområder Renholdelsen af affaldsområdet opleves ikke at ske tilstrækkeligt ofte. Spørgsmål: Hvor ofte tilses og rengøres affalds områderne ved: Bjerggade 6, 8, 10 og 12

Punkt eventuelt.

1. Gennemsigtighed ved ledige og udlejede lejemål (uden tilsidesættelse af GDPR), jf. nedenstående:

Ifølge beboerbladet vil det igen være muligt at følge ledige lejemål, når man er logget ind. Vil tildelte lejemål igen blive markeret som I (intern) og E (ekstern) som tidligere? Der foreslås desuden at tilføje: K – Kommunal G – Genhusning Begrundelse: Boligsøgende betaler et årligt gebyr på 200 kr. ud over 100 kr. i medlemskab. Når der opkræves betaling for at stå på ventelisten, bør der være en rimelig grad af gennemsigtighed. Selvom man kan se sit nummer på ventelisten via hjemmesiden, er der lejemål, som aldrig når at blive opslået, når de går til kommunen eller genhusning. For at sikre større gennemsigtighed foreslås det, at alle fordelte

lejemål indgår i et samlet overblik, uden personhenførbare oplysninger for at følge gældende GDPR lovgivning.

2. **Øget social ansvarlighed over for eksisterende beboere**, jf. nedenstående:

Som almen boligforening har B42 selv formuleret sit ansvar tydeligt. På B42's egen "Om os"-side fremgår det: "Som almen boligforening har vi sociale forpligtelser over for befolkningsgrupper med særlige boligbehov." Dette omfatter blandt andet børnefamilier, studerende og ældre. Forslag: Generalforsamlingen opfordrer boligorganisationen til, inden for gældende lovgivning og rammer for generel fordeling og kommunal anvisning, at arbejde for øget social ansvarlighed over for eksisterende beboere. Dette indebærer, at beboere med dokumenterede behov som følge af alder, sygdom eller nedsat mobilitet i særlige tilfælde kan tildeles fortrinsret til ledige lejemål med elevator, forudsat at der sker bytning til en tilsvarende bolig fra afdelingen (fx 3-værelses til 3-værelses), og at den samlede boligsammensætning i afdelingen fortsat opretholdes. I afdeling 30 findes der lejemål med elevator, hvilket kan gøre en altafgørende forskel for at kunne blive i eget hjem. Formålet er at give beboere mulighed for at blive længst muligt i eget hjem, bevare sociale relationer og understøtte trygge og velfungerende boligafdelinger.

3. **Kystsikring mhp. huslejestigning, jf. nedenstående:**

Sønderborg kommune har holdt møder for berørte beboere og der har været tale om at det vil blive del-betalt af de berørte grundejer-matrikler. Et beløb der har været oppe er ca 300.000 pr matrikel. Spørgsmål til ledelsen. Hvis Sønderborg kommune lægger betalingen ud til Matriklerne, er dette lagt i det kommende budget? Vil udgiften kun berøres afd 30 og 37 (Solo)? Har man overvejet at fordele beløbet til hele B42 ? Idet alle B42 afdelingers beboere nyder godt af at kunne besøge havnen, specielt i sommermånederne hvor Sønder Havnegade er lukket? Sønderborg nyt 12.82025 Nu står Sønderborg Kommune over for den anden fase, som skal løbe fra 2026 til 2027. Her skal der udarbejdes et detaljeret projektforslag og et udkast til, hvordan regningen kan fordeles mellem kommunen og de grundejere, der får direkte gavn af kystbeskyttelsen. Denne fase ventes at koste omkring 2 mio. kroner. Selve anlægsarbejdet er planlagt til at finde sted i 2031-2032, og det er her, den største økonomiske post kommer: 71,5 mio kroner til byggeri af diger, mure, pumper og drænsystemer. Kommunens andel er anslået til omkring 25 mio. kroner, baseret på erfaringer fra kystbeskyttelsesprojektet i Gråsten. Halsnæs Kommune – Berørte ejere bærer hele udgiften I Halsnæs Kommune betaler grundejere i første række til kysten 100 % af udgifterne til initial-strandfodringen (anlæg). Det vil sige, at de grundejer-matrikler, der får direkte beskyttelse, selv står for hele anlægsudgiften. 2) Gribskov Kommune – 25 % grund ejerandel I Gribskov Kommune er modellen, at kommunen betaler 75 % af udgiften til initial fodringen, mens de berørte grundejer-matrikler betaler de resterende ca. 25 % af omkostningerne. 3) Helsingør Kommune – Kommunen betaler alt I Helsingør Kommune har byrådet valgt, at kommunen selv finansierer 100 % af udgifterne til initial fodringen – altså ingen del betales direkte af de berørte matrikler.

Må dit navn stå på forslaget?

JA

Navn

Mia Natorp

Adresse

Bjerggade 6 st 4