



Til repræsentanterne

Sønderborg, den 7. november 2024

Du indkaldes til foreningens ekstraordinære repræsentantskabsmøde

**Mandag, den 25. november 2024 kl. 17.15
på Hotel Scandic, Ellegårdsvej 27, i Sønderborg**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Orientering v/Annalise Lyngkilde.
3. Evaluering af afdelingsmøderne.
4. Kursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer januar 2025.
5. Forslag til vedtægtsændring (oversigt over ændring i bilag 1)
§ 6 er i dag således:
»§ 6. Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.
Stk. 2. Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og et antal repræsentanter for hver afdeling, jf. §§ 12 og 15. Antallet af repræsentanter er som anført:

Afdelinger fra 0 – 20 lejemål	2 repræsentanter
Afdelinger fra 21 – 90 lejemål	3 repræsentanter
fra 91 lejemål og derover	4 repræsentanter

De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.«

Dette foreslås ændret til følgende – ændringer markeret med gult:

»§ 6. Repræsentantskabet er boligorganisationens øverste myndighed.
Stk. 2. Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse, afdelingsformændene og et antal repræsentanter for hver afdeling, jf. §§ 12 og 15. Antallet af repræsentanter er som anført:

Afdelinger fra 0 - 30 lejemål	1 repræsentant, hvis der ingen formand er
Afdelinger fra 31 - 60 lejemål	1 repræsentant ud over formanden
Afdelinger fra 61 - 90 lejemål	2 repræsentanter ud over formanden
Afdelinger med 91 lejemål eller over	3 repræsentanter ud over formanden

De afdelingsvalgte repræsentantskabsmedlemmer skal være boliglejere eller myndige husstandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling. Formanden for organisationens bestyrelse er tillige formand for repræsentantskabet.«

Begrundelse:

Organisationsbestyrelsen ser gerne en højere fremmødeprocent end der har været de

senere år ved at der vælges lidt færre repræsentanter, og så vurderes det at kunne fremme en hurtigere afvikling af afdelingsmøder, at afdelingsformænd er fødte medlemmer af repræsentantskabet ligesom organisationsbestyrelsen. Det sidstnævnte er også i høj grad praksis, da det er naturligt, at afdelingsformanden tegner afdelingen udadtil. Ændringerne træder først i kraft fra de ordinære afdelingsmøder i 2025.

6. Orientering om evt. nybyggeri, herunder Bülowvej 6
7. Fornyet bemyndigelse/delegation til organisationsbestyrelsen til grundkøb, iværksættelse af nyt byggeri, pantsætning af afdelingernes ejendomme og ejendomskøb/ejendomsoverdragelse samt evt. salg Bülowvej 6.

Begrundelse: At give bestyrelsen frihed til at agere i forhold til muligheder for nybyggeri.

8. Forslag om optagelse af SÆBO som almen boligafdeling i Søbo. I givet fald bemyndigelse til organisationsbestyrelsen til at godkende sammenlægning med afd. 114 i Midthave, Tandsbusk og Mølvang (Kopi af referat fra fællesmøde Søbo og SÆBO i bilag 2, og udtalelse fra inspektøren i bilag 3). Oplysning om ventelister: SÆBO: 15-18 for 2 værelses og 21-30 for 3 værelses. Søbo afd. 114: 17-18 for 2 værelses, 41 for 3 værelses og 39-41 for 4 værelses.
9. Forslag om iværksættelse af lokalplan for afd. 11 Borgmester Andersens Vej 1-39 (kopi af materiale fra ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 11 fra 28. oktober 2024 – bilag 4-6).

Med venlig hilsen
p.b.v.

Annalise Lyngkilde
formand

Repræsentantskabsmedlemmerne vil blive registreret når de ankommer til mødet.

Der bliver serveret en middag kl. 17.30.

Vi forventer, at repræsentantskabsmødet starter kl. 18.30. **Da der er vedtægtsændringer på dagsordenen skal der gerne møde 2/3 for at kunne tage stilling hertil. Så vi opfordrer alle til at give møde.**

Giv venligst administrationen besked om du ønsker at deltage i middag.

**Tilmelding senest fredag den 15. november 2024 kl. 10.00
på tlf. nr. 74 43 05 60 eller info@soebo.dk.**

Afd. nr.	Afd. navn	Antal mulige jf. Vedtægter p.t.	1 pr. 30 boliger ud over fmd	Forskel	Valgt sept. 24 excl. org. best.	Forskel
1	Sdr. Landevej 41 - 57	3	2	-1	3	1
2	Sdr. Landevej 44 - 106	3	2	-1	2	0
3	Friheds Allé	3	3	0	3	0
6	Helgolandsgade/Arnkilgade	2	1	-1	2	1
8	Ørstedsgade/Tandsbjerg	3	2	-1	3	1
9	Ringgade	3	3	0	0	-3
10	Orla Lehmannsvej/Grundtvigs Allé	3	3	0	3	0
11	Borgm. Andersens Vej 1-39	3	3	0	3	0
12	Grundtvigs Allé 7-29	3	3	0	3	0
14	Skovkrogen	2	1	-1	2	1
15	Hjortevej/Stationsvej	3	2	-1	1	-1
16	Vesterkobbel	3	2	-1	2	0
19	Skt. Jørgens Bjerg/Kirkegade	2	1	-1	2	1
20	Dam-Bo/Ler-Bo/Damgade 2A	3	3	0	0	-3
21	Udsigten/Bosager 13	3	2	-1	0	-2
23	Lavbrinkevej	3	2	-1	3	1
25	Frederikparken 1-7 & 2-6	3	2	-1	3	1
26	Frederikparken 8-10 & 9-13	3	3	0	3	0
28	Vøl-Bo (Har ingen valgt i flere perioder)	3	1	-2	0	-1
29	Fregatten, Jagten, Galeasen	3	3	0	2	-1
32	Damgade	3	3	0	3	0
35	Bülowsvej og Nordvesthavnsvej	3	2	-1	3	1
37	Augustenborg Ldv. 77-77R	3	2	-1	3	1
38	Borgmester Andersens Vej 43-53	3	1	-2	2	1
102	Louisegade 2-32	3	3	0	3	0
106	Kløvermarken, Tjørnebakken	3	2	-1	3	1
108	Kavsløkke 1-99	3	2	-1	3	1
109	Æblehegnet 1-23 og 2-72	3	2	-1	3	1
110	Bakkebo, Højbo, Ærøvej/Svinget	3	2	-1	3	1
114	Mølvang, Tandsbusk og Midthave	3	2	-1	0	-2
119	Tinggården 1-19	2	1	-1	1	0
122	Kløverholm og Kløverlykke	3	3	0	2	-1
124	Askerøj (Har ingen valgt i flere perioder)	2	1	-1	0	-1
125	Louisegade 1 A-K (Har ingen valgt i flere perioder)	2	1	-1	0	-1
130	Fredsskovvej og Ringridervænget	3	2	-1	3	1
131	Kløverlykke 8-54	3	1	-2	3	2
	Byhusene, Parkgade, Kettingvej og					
151	Hofgården	3	4	1	3	-1
		105	78	-27	78	0

Fordel: Ved at sige 1 repræsentant pr. 30 boliger sikres indflydelse i forhold til antal boliger. I dag har små afdelinger forholdsvis stor indflydelse. Antal teoretiske valgte falder, men i praksis kan der ikke vælges nok repræsentanter for små afdelinger alligevel, så der vil nok ca. møde samme antal som i dag. Systemet vil være mere logisk end i dag.



REFERAT FRA FÆLLESMØDE

SÆBO – Sydals Ældreboliger og Søbo

Tirsdag den 29. oktober 2024. Kl. 16.30.

Sundsmarkvej 14, 6400 Sønderborg

Afbud fra Palle Dons Heltoft

Til stede Bruno Clausen, formand SÆBO, Erling Jürgensen bestyrelsesmedlem SÆBO og Søbo, Annalise Lyngkilde, formand Søbo, Birger Persson, næstformand Søbo, Hans Peter Hollænder, forretningsfører

D A G S O R D E N:

1. Gensidig præsentationsrunde. Gennemført.
2. Udskrift fra SÆBOs bestyrelsesmøde 3. oktober 2024: SÆBO som en del af Boligforeningen Søbo
På sidste bestyrelsesmøde som lukket punkt, blev det besluttet, at der kan arbejdes videre med en sammenlægning mellem SÆBO og afd. 114 Midthave, Tandsbusk og Mølvang i Søbo. Afd. 114 har 10 boliger i Midthave, Lysabild, 10 boliger i Tandsbusk, Tandslet, og 12 boliger i Mølvang, Skovby. SÆBO, administreres af Søbo har 39 boliger fordelt på 10 i Midthave ved siden af vores, 8 i Tandsbusk ved siden af vores, 2 på Ertebjergvej i Tandslet, 4 på Lillehave i Lysabild, 7 på Kobbelled på Kegnæs og 8 på Vimmelskæftet i Høruphav.

SÆBO er en selvejende institution, som i sin tid blev oprettet af Sydals Kommune, som ønskede ældreboliger, men som ikke kunne låne hertil som kommune. Ved kommunesammenlægningen ønskede den nye storkommune at sælge boligerne/afvikle disse, da man kun ønsker ældreboliger i forbindelse med plejecentrene. Det var ikke muligt at sælge boligerne, da de er oprettet som lette kollektivboliger i sin tid, og beboernes penge er henlagt er vedligeholdelse mv. I stedet er SÆBO fortsat som selvejende institution administreret af Boligforeningen Søbo, og med en bestyrelse på 3 personer, en udpeget af byrådet jf. vedtægterne, en beboerrepræsentant p.t. formand og en udpeget af Søbos bestyrelse. Boligerne er mest 2-værelses, enkelte 3-værelses, og de udlejes til seniorer over 50 år uden hjemmeboende børn.

Lette kollektivboliger er afskaffet som begreb, og der er via bekendtgørelse om omdannelse mv. lagt op til at sådanne boliger bliver almene boliger.

Da Søbo overtog administrationen i 2015 var 7 af de 39 boliger i tomgang, og organisationsbestyrelsen ønskede på baggrund heraf ikke at overtage boligerne. I dag er der stort ingen tomgang mere, og boligerne er vel vedligeholdt.

Spørgsmålet om en sammenlægning med afd. 114 er derfor nu meget relevant. SÆBO har lidt bedre økonomi end afd. 114, men er jo meget mere sårbar økonomisk set – de har jo heller ingen hovedforening eller Landsbyggefond bag sig med reserver og mulighed for at søge trækingsret mv.

Tidligere før det store tilgængelighedsprojekt i afd. 114 i Midthave og Tandsbusk, var Søbos boliger nok i ringere forfatning end SÆBOs men nu er det meget lige. SÆBOs bestyrelse har drøftet mulighederne for nybyg/udvidelse (på et kommunalt areal op til Vimmelskæftet i Høruphav), da der er forventes yderligere behov for seniorboliger i fremtiden, men det er ikke muligt for dem med den juridiske konstruktion, som de har p.t.

En stor fordel for SÆBOs beboere vil være, at der spares moms på administration og gårdmandstimer, hvis de bliver en del af Søbo. Der er ikke den store forskel på huslejerne –

de vil nemt kunne harmoniseres på laveste niveau ved en sammenlægning, da henlæggelseskontiene kan sammenlægges, så man er mindre sårbar.

SÆBO har i Midthave og Tandsbusk fælles naturgasfyr og store varmepumper – nærmest som små fjernvarmeforsyninger. I afd. 114 har 9 huse i såvel Midthave som Tandsbusk deres egne små naturgasfyr. I dag kan de ikke få varme fra SÆBO, fordi det er 2 forskellige juridiske enheder, men det kunne de, hvis de er en afdeling.

Det vil sandsynligvis være nemmere at få valgt beboere til en afdelingsbestyrelse ved en sammenlægning, især hvis det nuværende aktivitetsniveau fra den nuværende SÆBO bestyrelse kan overføres til en ny samlet afdeling. Det har i flere år ikke været muligt at få valgt en afdelingsbestyrelse i afd. 114.

Boligforeningen Søbos bestyrelse har 5. august 2024 godkendt at der kan arbejdes videre med sagen, men endelig beslutning vil skulle træffes af foreningens øverste myndighed repræsentantskabet, som holder ekstraordinært møde 25. november 2024. Jf. SÆBOs vedtægter skal Byrådet i Sønderborg Kommune også godkende noget sådant.

Til sagen er Landsbyggefonden bedt om en udtalelse om økonomien. Den forventes at foreligge til mødet. Deres udtalelse forventes mest at vedr. støttede lån/henlæggelser/udamortiserede lån, idet der er forskel på at være selvejende/privat og almen. Kort fortalt vil de låneydelser, der er udamortiserede og som der i dag foretages særlige henlæggelser af, i stedet skulle indbetales til Søbos dispositionsfond og LBF, hvor der så er mulighed for søge midler fra ved større renoveringer og moderniseringer. Denne mulighed har SÆBO ikke haft hidtil.

Forretningsfører Hans Peter Hollænder anbefaler, at bestyrelsen træffer endelig beslutning om, at SÆBO ønsker at blive en selvstændig afdeling i Boligforeningen Søbo med henblik på efter senere godkendelse at blive sammenlagt med Søbos afd. 114.

Hvis anbefaling følges, bør der snarest muligt afholdes møde med Søbos formand og næstformand.

Beslutning: Godkendt. Møde arrangeres med Søbos formand og næstformand.

Tilføjelse til fællesmøde 29. oktober 2024: Bestyrelsen for SÆBO har godkendt budgettet for 2025 med uændret husleje. Der foreligger også et tænkt eksempel på et budget for 2025, hvor SÆBO er en del af Søbo – dette medfører en momsbesparelse på administration og gårdmandstimer (eget arbejde så), så huslejen kunne reduceres med 3,63 %. Bestyrelsen har besluttet, at momsbesparelsen kan indgå i budgettet for 2026.

Det foreligger nu udtalelse fra LBF – et som forventet meget teknisk svar (bilag tidligere sendt pr. mail 10. oktober 2024). Det væsentligste omkring økonomien er momsbesparelsen. Det vil dog også være en væsentlig lettelse ikke at skulle administrere efter det ældre regelsæt, der gælder specielt på statussiden i SÆBOs regnskab.

På mødet drøftes det videre forløb. Næste skridt, hvis repræsentantskabsmødet i Søbo godkender sammenlægning, vil være at søge om Byrådets godkendelse, da kommunen er SÆBOs stifter, og da beliggenhedskommunens godkendelse er nødvendig jf. den såkaldte omdannelsesbekendtgørelse. Kommunen skal ved godkendelse meddele dette til ministeriet.

Lidt økonomital til sammenligning: Afd. 114 2.743 m² og 32 boliger. SÆBO 2.412 m² og 39 boliger. Som seniorboliger er SÆBOs boliger gns. mindre.

Husleje afd. 114 Søbo: 766 kr. pr. m pr. år

Husleje SÆBO 777 kr. pr. m pr. år. Umiddelbar huslejeharmonisering til 766 kr. for begge vil give huslejefald på 26.532 kr. til SÆBO, men bortfald af moms (på adm 43 t.kr. og ejd. Fkt.25 t.kr.) vil give mulighed for huslejenedsættelse på samlet 67 t.kr. Hertil kommer at begge afdelinger bliver væsentligt mindre sårbare ved en sammenlægning.

Henlæggelser incl. opsparet overskud 1,7 mio.kr. ultimo 2023 afd. 114 Andel af Søbos egenkapital i f.t. antal boliger 0,8 mio.kr. oveni.

Henlæggelser incl. opsparet overskud 4,2 mio.kr. ultimo 2023 SÆBO, men der er truffet beslutning om særlige henlæggelser til nye køkkener og nye trægulve (der er oprindelig betongulve) alt til ved fraflytning for 1,7 mio.kr. (vil ske over en længere årrække).

Alt i alt en meget lige økonomi for afd. 114 og SÆBO.

Beslutning: Sagen er på bestyrelsesmøde i Boligforeningen Søbo den 4. november. Her tages stilling til, om sagen skal med på repræsentantskabsmøde den 25. november 2024. Der indhentes en udtalelse fra inspektøraftdelingen omkring vedligeholdelsesstandarden i afd. 114 og SÆBO.

3. Evt. Der blev drøftet lidt løst og fast.

Bruno Clausen
Formand SÆBO

Annalise Lyngkilde
Formand Søbo

Hans Peter Hollænder
Forretningsfører

Bolligforeningen



Vedligeholdelses tilstand af bygningerne i afd. 114 og Sæbo som en overordnet vurdering.

Generelt er vedligeholdelses tilstanden god i begge afdelinger dog taget bygningerne opførelses år i betragtning med baggrund i følgende:

Lillehave og Ertebjerg Vej er opført i 1974-76 og resten Sæbo er opført i 1982-88, hvilket er lidt ældre som afdeling 114 herunder bl.a. Skovby er opført i 2003 og Tandsbusk og Midthave opført 1989.

Som udgangspunkt på den lange bane vil der derfor komme nogle udskiftninger tidligere i Sæbo som i afd. 114 herunder nyt tag på Lillehave og Ertebjergvej i Lysabild på grund af ældre eternittag, der er fra opførelsen. Derudover kommer renovering af badeværelser som stammer fra 1970'erne. Resten af Sæbo svarer meget til hinanden herunder badeværelser og køkkener og bygningsmæssig er det meget ens. Dog har Sæbo fælles varmeanlæg på Tandsbusk og Midthave med relativ nye varmepumper, hvorimod afd. 114 Tandsbusk og Midthave har eget gasfyr i hver bolig med nogle af ældre dato og skal formentlig konverteres til varmepumper.

Dog vil der være relevant, at undersøge om der skal laves et fælles varme anlæg til begge bebyggelser eller tilslutte kollektiv varmforsyning, hvis den kommer i disse byer.

Vinduerne er delvis udskiftet i begge afdelinger, men skal dog forvente en vinduesudskiftning tidligere i Sæbo som i afd. 114.

Generelt er tagene samme tilstand i begge afdelinger bortset fra Lillehave og Ertebjergvej.

Sønderborg den, 31-10-2024.

Jesper Baun Schmidt

Notat til brug for afdelingsmødet i afd. 11 Borgmester Andersens Vej 1-39

Ønske om lokalplan for afdelingen og evt. kommende byggeri af rækkehuse

Forretningsfører Hans Peter Hollænder

Afdeling 11 betaler den højeste ejendomsskat i Søbo og væsentligt mere end det, den faktiske størrelse af afdelingen tilsiger. Det skyldes, at der ikke ligger nogen lokalplan for afdelingen. For afd. 3, 10 og 12 naboafdelingerne ligger en gammel byplanvedtægt (=lokalplan), hvorefter bebyggelsesprocenten må være 40 %.

Da der ikke foreligger nogen lokalplan for afd. 11 bliver den beskattet efter en bebyggelsesprocent på 60 %, som normalt tillades for etagebyggeri. Den faktiske bebyggelsesprocent er under 30 % lige som for tæt/lav byggeri. Det giver plads til meget store græsplæner, som koster i skat og gartnerarbejde. I 2024 er grundskylden foreløbigt ansat til 623.099 kr. D.v.s. at for en gennemsnitslejlighed betales ca. 600 kr. hver måned i grundskyld som en del af huslejen.

Med de dyre grunde, der handles i området, må vurderingerne forventes at stige, men der er et max. på, hvor meget grundskylden må stige for almene boliger, nemlig 3,5 % om året. Hvis stigningen er 3,5 % om året bliver grundskylden i 2036 941.602 kr. eller ca. 900 kr. hver måned i grundskyld som en del af huslejen for en gennemsnits lejlighed, og der er i princippet ikke noget max. for hvor det ender, hvis man tror på, at denne del af byen vil fortsætte med at være så attraktiv.

Jeg vil foreslå, at der træffes beslutning om, at vi beder kommunen om at udarbejde en lokalplan med en bebyggelsesprocent på 40 % ligesom for afd. 3, 10 og 12. I dag er den knap 30 % i afdelingen, men der betales en meget høj ejendomsskat ud fra en bebyggelsesprocent på 60 %, fordi der er etageboliger i afdelingen, og fordi der ikke foreligger nogen lokalplan for grunden. Ved at få udarbejdet en lokalplan falder ejendomsskatten, da denne er afhængig af byggerettighederne, der jo så vil falde fra 60 % til 40 %. Kommunen ønsker by fortætning, og kommunen prioriterer lokalplaner med nye boliger.

Kommunen har svært ved at finde ressourcer til at udarbejde lokalplaner, så hvis vi ønskede en bebyggelsesprocent på 30 % vil det nok ligge i mange år. Hvis vi ønsker 40 % er der mulighed for 16-20 flere boliger, og sagen vil sandsynligvis blive prioriteret. 16-20 boliger giver en enestående mulighed for at opføre rækkehuse i 1-plan. Men muligheden behøver ikke blive udnyttet.

Hvad vil de få ud af det i afd. 11?

De, der bliver boende i de nuværende nr. 1-39, vil få en lavere huslejeudvikling end ellers, da der er flere boliger til at betale grundskylden, færre udgifter til renholdelse/gartnerarbejde osv.

De vil få fortrinsret til de nye boliger, som bliver en del af afd. 11, og selv om deres nuværende boliger er i stueplan og 1. sal er de ikke handicapvenlige med niveaufri adgang mv.

De får således også mulighed for egen have. Ved at holde boligerne i 1 plan vil der heller ikke tage noget særligt udsyn, men tværtimod skærme for trafikken fra Borgmester Andersens Vej.

De nuværende beboere vil end videre med en lokalplan bliver sikret mod yderligere fortætning – i princippet kan et repræsentantskab eller en organisationsbestyrelse med bemyndigelse nemlig beslutte byggeri op til de 60 % mulighed i dag uagtet beboermodstand, og skulle der

opstå stor boligmangel i fremtiden, er der i princippet ikke noget i vejen for dette (det kunne så i praksis blive i 3 etager foran på græsplænerne! Lige som i afd. 3, 10 og 12)

Fordelen for Søbo som forening vil også være store. Det vil være meget attraktive boliger. Vi har ikke råd til at købe grunde i Sønderborg by og bygge i et plan p.g.a. grundpriserne ellers. Vi får flere boliger uden at få flere afdelinger, så det belaster ikke administrationen noget nævneværdigt, når førstegangsudlejning har fundet sted.

Der er sat en rådgiver til at optegne skitser med rækkehuse på plænerne, og at det tages med til et ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 11.

Det er en så væsentlig forandring af vores ejendom, at det nok er repræsentantskabet, der skal træffe endelig afgørelse jf. vedtægternes § 6, stk. 3, nr. 5). I de fleste boligorganisationer ville det nok være uddelegeret til organisationsbestyrelsen, men ved os er der kun givet bemyndigelse til køb.

Repræsentantskabet vil nok skele lidt til hvad afdelingen og organisationsbestyrelsen vil mene.

14. DEC. 2023 KL. 10:52

BOLIGPOLITIK

Politisk aftale fra 2017 sætter max-grænse for almene ejendomsskatter



For nogle boligafdelinger kan store græsarealer medføre markante stigninger i ejendomsværdien, fordi bebyggelsesprocenten i boligafdelingen er langt lavere end det tilladte i en lokalplan, der måske er vedtaget mange år efter opførelsen af boligafdelingen. Foto: Jens V. Nielsen

14. DEC. 2023 KL. 10:52



JOURNALIST

Regnar M. Nielsen

rn@bl.dk

Siden i mandags har boligorganisationerne haft adgang til de foreløbige ejendomsvurderinger, der fra 2024 skal betales ejendomsskatter ud fra.

I forbindelse med boligskatteforliget, som den 2. maj 2017 blev indgået af den daværende Venstreledede regering, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Socialdemokratiet, blev det besluttet, at ejendomsskatterne for alle landets almene boliger maksimalt må stige med 600 millioner kroner (i 2017-tal) frem mod 2040.

Det betyder konkret, at stigningsbegrænsningen for almene boliger er 3,5 procent, mens den er 4,75 procent for øvrige erhvervsejendomme.

"Der var et meget bredt flertal i Folketinget bag skatteaftalen i 2017. Vi har siden ofte gentaget det politiske løfte om lavere stigninger i ejendomsskatterne i den almene sektor. Det er nu udmøntet i den nye såkaldte moderniserede stigningsbegrænsning, som er 3,5 procent i den almene sektor mod 4,75 procent for andre erhvervsejendomme," siger administrerende direktør for BL – Danmarks Almene Boliger, Bent Madsen.

"Vi vil naturligvis løbende følge sektorens samlede ejendomsskattebetalinger efter de nye ejendomsvurderinger, så vi kan sikre, at udviklingen ligger inden for det besluttede maksimum i aftalen fra 2017," tilføjer han.

Det ved vi

Siden i mandags har boligorganisationerne haft adgang til de foreløbige ejendomsvurderinger, der fra 2024 skal betales ejendomsskatter ud fra.

"Nogle vil opleve, at ejendomsværdien skyder kraftigt i vejret, men samtidig vil grundskyldspromillen falde markant. På landsplan er grundskylden faldet fra 27 til 7,4 promille," forklarer seniorøkonom ved BL – Danmarks Almene Boliger, Vibeke Borch Henning.

13,5 i
Studerbang!

Ifølge seniorøkonomen vil der dog, uanset størrelsen af ejendomsvurderingen, være tryghed for ejendomsskatten i 2024, da den højst kan stige med 2,8 procent i forhold til 2023.

Efterfølgende kan ejendomsskatten stige med 3,5 procent. Her tages procenten dog ikke af det foregående års ejendomsskat, men derimod af den nye ejendomsværdi, som Vurderingsstyrelsen har opgjort den. 63,9 mio. kr. afl. 11

Det betyder, at stigningsprocenten kan blive noget højere end de 3,5 procent, hvis der måles i forhold til året før.

Stigningsbegrænsningen på 3,5 procent årligt gælder i 2025 og fremad for den almene sektor, mens den er på 4,75 procent årligt for landets øvrige ejere af erhvervsejendomme.

”Dermed kan risikoen for lange og omkostningsfulde retssager mindskes.”

Kostbare græsplæner

For nogle boligafdelinger kan der komme markante stigninger i ejendomsværdien, fordi bebyggelsesprocenten i boligafdelingen er langt lavere end det tilladte i en lokalplan, der måske er vedtaget mange år efter opførelsen af boligafdelingen.

Eftersom ejendomsvurderingen skal tage udgangspunkt i den aktuelle lokalplan, vil en sådan vurdering ikke være formelt forkert.

”Der kan dog opstå behov for politisk at justere lokalplanen til de faktiske forhold, hvis ejendomsskatten skal reduceres,” siger Vibeke Borch Henning.

”Dette vil BL meget gerne yde bistand til,” fortsætter hun.

DEL ARTIKEL



eller kopier som link 

OM SKRIBENTEN



Regnar M. Nielsen

Regnar M. Nielsen er journalist og skriver gerne om landets almene boliger med fokus på det boligpolitiske.

SENESTE ARTIKEL

Den almene bolig er stadig til at betale i København

SPØRG BL

Har man spørgsmål vedrørende de nye ejendomsvurderinger, anmodning om korrektion af foreløbig vurdering m.v. kan de sendes til BL's særlige mailboks for ejendomsskat:

Ejendomsskat@bl.dk

Spørgsmål og svar af generel almen interesse i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger vil blive lagt op på vores hjemmeside, Ejendomsskat (bl.dk). Her vil det således være muligt løbende at orientere sig.

Du kan også læse mere [her](#).

"BL har et tæt samarbejde med skattemyndighederne, og det er aftalt, at BL kan rejse tvivlsspørgsmål ved åbenlyse forkerte foreløbige vurderinger."

Bent Madsen

Administrerende direktør hos BL – Danmarks Almene Boliger



LÆS SENERE ARTIKLER

BL-direktør: Der er brug for tryghed om ejendomsvurderingerne

LÆS NU

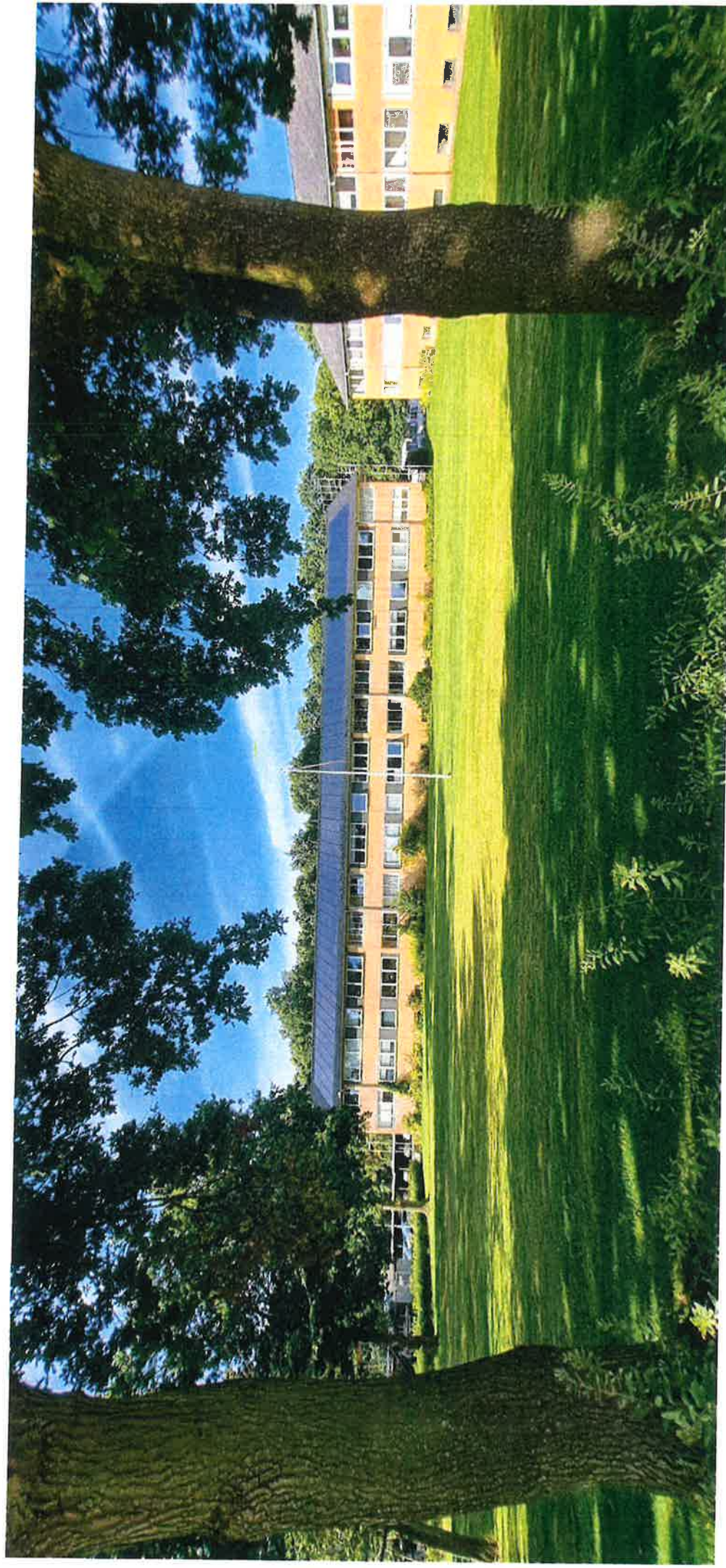
LÆS SENERE

Kan ikke klages på kort sigt

Der kan som udgangspunkt ikke klages over de nye vurderinger, fordi de er foreløbige. Den endelige 2023-vurdering vil først blive udsendt 2025/26 og kan medføre en efterregulering af den betalte ejendomsskat.

Når den endelige vurdering udsendes, kan der klages over vurderingen. Der kan dog forekomme tilfælde, hvor den foreløbige vurdering er så fejlagtig, at skattemyndighederne efter konkret vurdering kan foretage en korrektion.

"BL har et tæt samarbejde med skattemyndighederne, og det er aftalt, at BL kan rejse tvivlsspørgsmål ved åbenlyse forkerte foreløbige vurderinger," siger Bent Madsen og fortsætter:



BORGMESTER ANDERSENS VEJ

VOLUMENSTUDIE

asilag B

BORGMESTER ANDERSENS VEJ

VOLUMENSTUDIE

FORMÅL

3

FOTOREGISTRERING

4

VOLUMENSTUDIE A

5

VOLUMENSTUDIE B

10



Formål

Volumenstudiernes hovedsigte er at undersøge de kompositionelle muligheder samt opnå en forståelse af byggeriets areal. Illustrationerne skal belyse muligheden for at opføre nye rækkehuse langs Borgmester Andersens Vej som henholdsvis 1- og 2-plans rækkehuse. Der lages udgangspunkt i at undersøge udnyttelsen af de store syd-/vest-orienterede græsarealer, som grænser op til Borgmester Andersens Vej

De to primære forslag præsenteres i aksonometriske visualiseringer og plantegninger med oplysninger om areal. Derudover undersøges skala, adgangsf forhold, komposition og terræn med nærbilleder.

Terrænet

Det eksisterende terræn har en hældning på ca. 1 meter over et spænd på 43-50 meter fra vejen til de eksisterende boliger. Terrænet falder gradvist over hele arealet, men på Borgmester Andersens Vej 1-9 opleves et markant fald midt på plænen, mens terrænet på 11-19 hovedsageligt falder langs træernes linje. Egetræerne, som følger græsarealets kanter, bør bevares, da de kan tilføre værdifulde kvaliteter til de nye rækkehuse.

Parkering

Der er mulighed for privat parkering eller et fælles parkeringsareal, som kan anlægges på arealets vestlige side i forbindelse med den eksisterende indkørsel og de eksisterende parkeringspladser. Fælles parkering med en sti til boligerne og åbne haver kan styrke fællesskabet gennem formelle og uformelle møder, som opstår på stier og stier og fællesarealer.

Privatliv

Det skal undersøges, hvor meget visuel kontakt der opstår mellem de forbi passerende på Borgmester Andersens Vej og rækkehuse. Her bør højdeforskelle og afstanden mellem forbi passerende og boligerne overvejes. Der skal også tages højde for, at boligerne er placeret med tilstrækkelig afstand til de eksisterende facader, så beboerne ikke oplever gene.

Det samlede bygningsareal udgør i dag 8.960 m² på matriklen, hvilket svarer til 30 % af matriklens 29.410 m².



Fotoregistrering

Borgmester Andersens vej



Volumenstudie A

1-plans rækkehuse

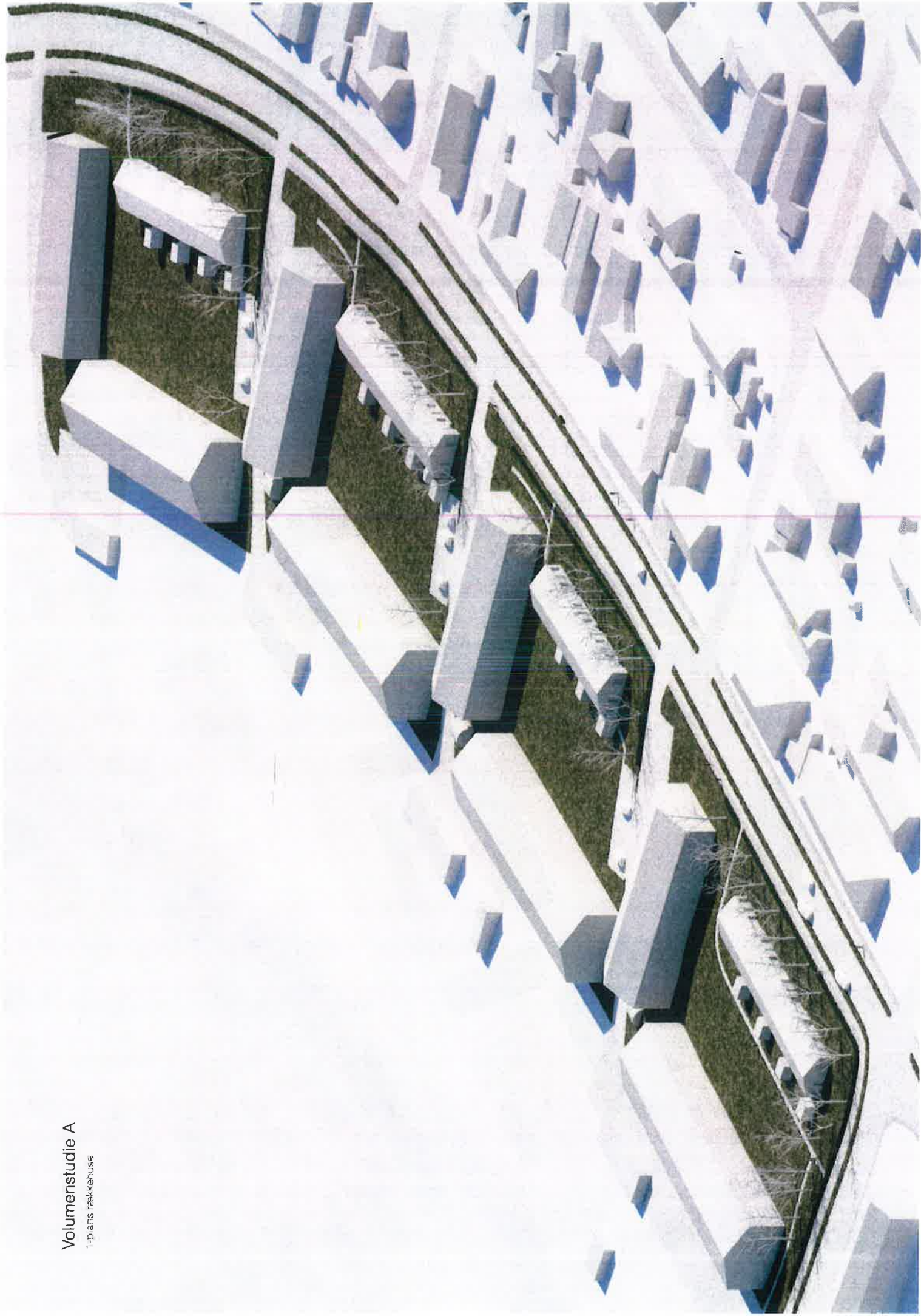
De nye rækkehuse står i rækker med 4 boliger ad gangen på hver af de 4 grunde og flugter i deres akse med de eksisterende sydvestvendte gavle.

Med fællesparkeret undgår man i højere grad forstyrrelser i landskabet, og man får baghaver, der flyder ud i det grønne areal. Den nye offentlige sti, som fører til indgangene, vil fremme den sociale kontakt mellem naboer og forbi passerende.

Areal	Grund 1
Boligsørrelse 100 m ² Skur 8 m ²	4 boliger Samlet Bygningsareal: 432 m ²
Samlet bygningsareal for ny-byggeri: 1728 m ²	Grund 2
Samlet bygningsareal inkl. eksisterende boliger: 10.568 m ² Procent af matrikel: 36%	4 boliger Samlet Bygningsareal: 432 m ²
	Grund 3
	4 boliger Samlet Bygningsareal: 432 m ²
	Grund 4
	4 boliger Samlet Bygningsareal: 432 m ²



Volumenstudie A
1-Plans raskvæns



Volumenstudie A
I-plans rækkehuse



Volumenstudie A
1-plans rækkehuse



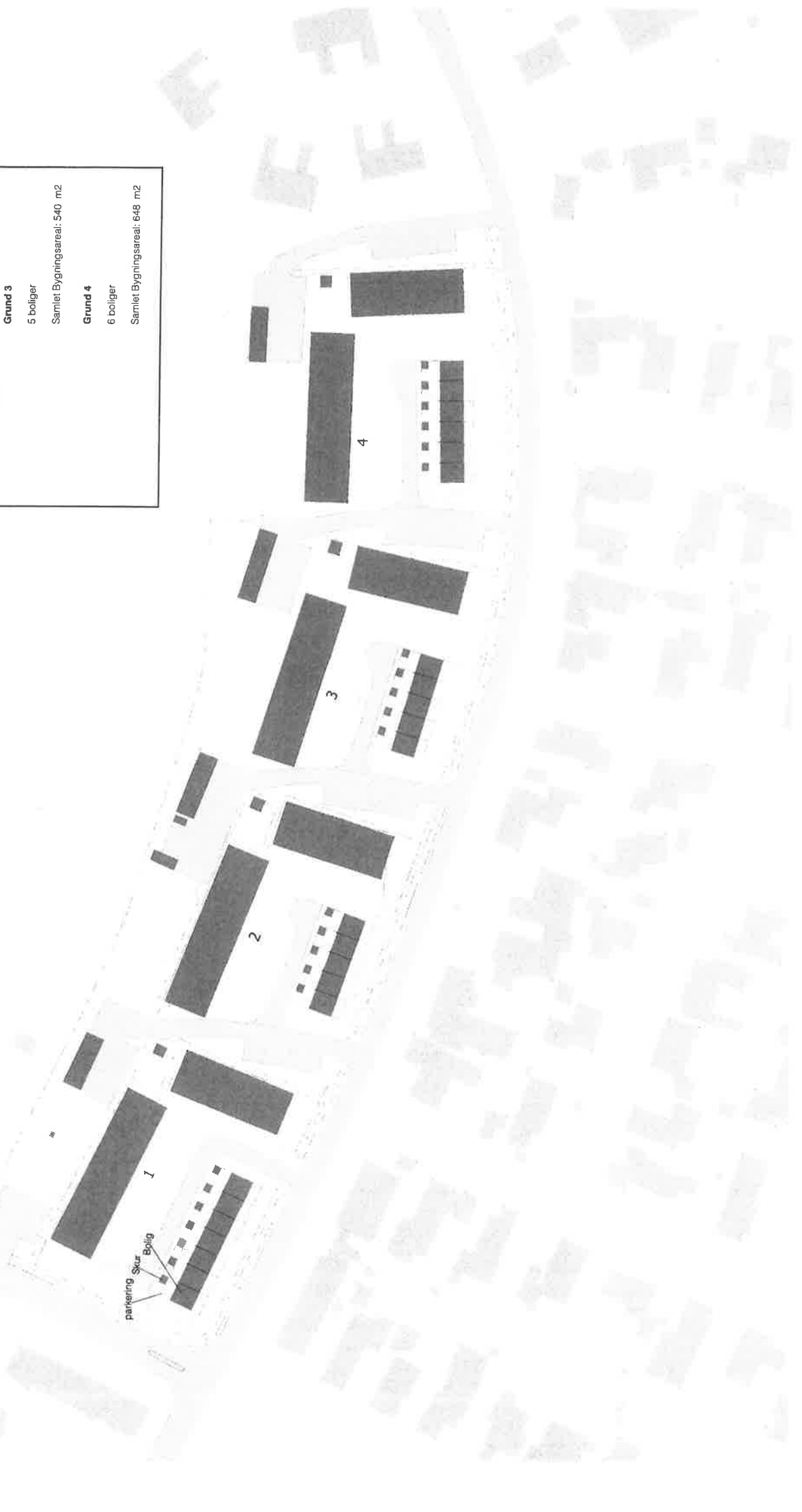
Volumenstudie B

2-plans rækkehuse

De nye rækkehuse står på linje med 5-7 boliger pr. grund, med privat parkering og indkørsel, der tillader nem adgang til boligerne.

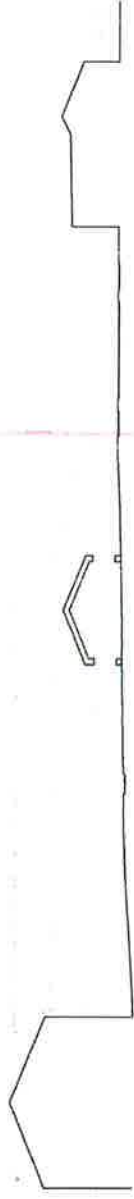
Skalaen og facaderne skaber en fin rytme langs Borgmester Andersens Vej svammen med de eksisterende sydvestlige gavle.

Areal	Grund 1
boligstørrelse 102 m ² Skur 6 m ²	7 boliger
	Samlet Bygningsareal: 756 m ²
Samlet bygningsareal for ny-byggeri: 2484 m ²	Grund 2
	5 boliger
Samlet bygningsareal med eksisterende boliger: 11344 m ²	Samlet Bygningsareal: 540 m ²
Procent af matriket: 39%	Grund 3
	5 boliger
	Samlet Bygningsareal: 540 m ²
	Grund 4
	6 boliger
	Samlet Bygningsareal: 648 m ²



Volumenstudie A

*plans raek-ehuse

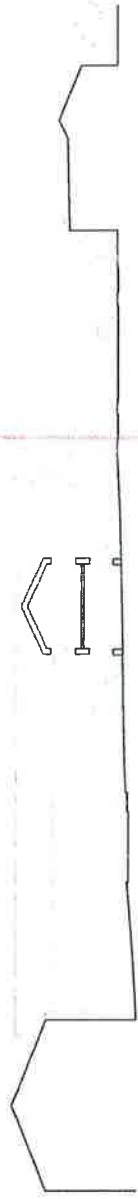


Volumenstudie B
2-plans rækkehuse



Volumenstudie B

2-plans rækkehus



Volumenstudie B
2-plans rækkehuse



Volumenstudie B
2-plans rækkehuse

