

Andelsboligforeningen SENIORBO Odder,

Saloparken 52 - 80, 8300 Odder.

www.Seniorbo-odder.dk

seniorbo.saloparken@gmail.com

BESTYRELSENS ÅRSBERETNING for 2023 ved GENERALFORSAMLINGEN d. 4. marts, 2024.

1. Beboerne i Seniorbo.

Uændret i forhold til udgangen af 2022 er vi 20 beboere i de 14 boliger. Stadig 6 par og 8 enlige, men med lidt rokering i løbet af 2023.

Vera flyttede d. 7. oktober på plejehjemmet Bronzealdervej, hvor hun trives og har det godt. Lone Sønnichsen og Ole Bruun overtog derefter no. 68 d. 1. november og flyttede endeligt ind primo januar. Velkommen til jer begge. Michael flyttede i april til en lejlighed i Bendixminde området, så Lisette nu bor alene i no. 58.

Gennemsnitsalderen for beboerne i Seniorbo var ved årsskiftet 78 år.

Tillykke til de runde fødselarer i løbet af 2023:

Anna Marie 90 år d. 3. august og Lone Sønnichsen 70 år d. 14. november.

Der er nu 4 beboere over 90 år og 2 mere kommer til i denne eksklusive klub i begyndelsen af 2024.

Der har været lidt småsygdomme i årets løb, men intet alvorligt.

Stemningen er generelt god og man hjælper hinanden på kryds og tværs. Vi skal være opmærksomme på hjælp ved sygdom o.l.

I den forbindelse skal nævnes, at vi i april fik lavet en liste med kontaktoplysninger på pårørende til alle beboere i Seniorbo. Den er ophængt i rengøringskabet på toilettet ved salen i fælleshuset.

Hvis der pludseligt skulle ske noget alvorligt med én af os, er det betryggende hurtigt at kunne få fat på én af de nærmeste pårørende.

2. Årets gang i Seniorbo.

Tak til "Det Festlige Udvalg" for oversigterne for møder og arrangementer i Seniorbo i løbet af året.

I samspil med bestyrelsen laves én kalender for foråret og én for efteråret.

Omdeles til alle, så man har en oversigt over disse aktiviteter.

Dertil kan tilføjes spontane møder eller arrangementer i løbet af året.

Lone og Steffen er fortsat med det fantastiske initiativ, at indbyde til fællesspisning flere gange om året. I 2023 har det været 4 gange.

Stor tilslutning til de dejlige menuer til et meget lille beløb.

Tusind tak for mad – og tak for jeres engagement! Det er med til at højne det sociale fællesskab.

Af andre sociale arrangementer i 2023 skal nævnes:

- VM herre håndboldfinale på "storskærm" d. 29. januar.
- Sommertræf i Amstrup i Lone og Steffens sommerhus d. 4. august.
- Fredagsbar og hygge d. 13. oktober.
- Brunch d. 29. oktober
- Julehygge med bankospil d. 5. december.

Summemøder

Disse uforpligtende hygge sammenkomster tilstræbes afholdt første tirsdag (fra 2024 mandage) i hver måned – undtaget måneder med kvartalsmøder eller andet arrangement.

I fællesskab laves kaffe/the og man tager evt. selv lidt kage med.

Snak om løst og fast og styrkelse af fællesskabet.

Suppleret med billeder og beretninger fra rejser (Finn om Grønlands rejse og Steffen om Camino vandringer).

Der blev holdt 6 summemøder i 2023.

Arbejdsdage

Vi holder 4 arbejdsdage om året, hvor der primært vedligeholdes udearealer - klipning af buske og træer, lugearbejde m.v. Af special opgaver i det forløbne år skal nævnes, at vi fik lagt fliser under vores flotte bord/bænke sæt; der blev ryddet tjørn og brombær ved bærbuskene ved græsplænen hos Tommy; opsat skilt med anvisning af vendeplads.

Desuden blev det på et kvartalsmøde besluttet, at vi også forsøgsvis vil bruge disse arbejdsdage til rengøring i sal, køkken og værelser. Dette blev igangsat i efteråret 2023.

Flere har ikke været tilfredse med rengøringsstandarden af IdéRen, så i 2024 prøver vi om der er arbejdskraft nok til selv at klare den mere grundige rengøring i fælleshuset.

Visionsmøder

Med udgangspunkt i forslag fra Lone (no. 80) om i fællesskab at drøfte mere langsigtede visioner for Seniorbo's udvikling og fremtid, blev der d. 2. februar holdt opstartsmøde. 12 beboere deltog. På dette møde blev fastlagt en række emner og temaer, som skulle diskuteres på kommende visionsmøder.

Vi har afholdt 3 visionsmøder – februar, april og oktober.

7. februar – 10 beboere deltog. Tema - Udenoms arealer.

Følgende blev drøftet:

- Forlængelse af fortov nedenfor Seniorbo; udvidelse af de 5 gæste P-pladser; udendørs mødesteder; cykelskur; orangeri; vedligehold af beplantninger og grønne områder.

25. april – 10 beboere deltog. Temaer – Beboersammensætning og fælleshuset.

Beslutning – Bestyrelsen giver Seniorbos vedtægter og husorden et ”servicetjek” og opdatering.

- Fælleshuset er et værdifuldt aktiv, som alle nyder godt af. Seniorbo låner af Biffen 2 store malerier til salen.

23. oktober – 9 beboere deltog. Temaer – Miljøoptimering, delebil og affaldssortering.

Følgende blev drøftet

- Energimærkning/-rapporter; ekstra isolering; nye vinduer; solceller.
- Delebil er p.t. ikke aktuel.
- Ny affaldssortering fra marts 2024.

Alle beboere har fået referat fra 2023 visionsmøderne. Der er ikke planlagt flere visionsmøder.

3. Bestyrelses- og kvartalsmøder.

Bestyrelsen holder møder alt efter behov.

Der er blevet holdt 10 bestyrelsesmøder i 2023, hvilket er noget mere end normalt.

Vi har et rigtig godt samarbejde i bestyrelsen. Vi tager fat på både akut opståede og aktuelle opgaver, som skal løses for at vedligeholde de gode fysiske rammer for Seniorbo og det gode sociale fællesskab. Vi forsøger også at være proaktive og drøfter emner, som kan være med til at forbedre og udvikle Seniorbo og forholdene for beboerne.

Visionsmøderne har givet en lang række af idéer og forslag til behandling i bestyrelsen og på

fællesmøder.

De 4 kvartalsmøder er afholdt første tirsdag i hvert kvartal – dog er juli mødet flyttet til august grundet sommerferie.

På kvartalsmøderne orienterer bestyrelsen om deres arbejde, og der drøftes emner til eventuel fælles beslutning.

I 2023 har bestyrelsen især haft fokus på følgende opgaver og emner:

- I januar blev konstateret vandskade i køkkenvinduet i fælleshuset. Tydeligt på grund af dårlige fuger i sydgavlen. Der blev indhentet 2 tilbud på omfugning af det meste af gavlen + dele af muren ved salen mod vest. Arbejde udført i juni.

- Også reparation af fuger på sydgavle hos Helga og Anna Marie.

- Udvendige vinduer og dørkarne i fælleshuset blev malet i løbet af sommeren.

I 2022 blev vindues rammerne i vores huse malet. Det er i løbet af 2023 flere steder konstateret, at malingen er afskallet igen. Det er ikke tilfredsstillende, så vi skal have kontakt med maleren igen i 2024 for en udbedring.

- Rørføringen fra kloak ved Veras hus blev ændret efter der havde været problemer med tilstopning i kloakken gennem flere år. Et større gravearbejde. Konstruktionsfejl tilbage fra starten i 2000.

- Rundgang i husene i maj gav kun anledning til mindre reparationer og vedligehold, som vi delvis selv kunne klare.

- Opdatering af opgaver for de månedsansvarlige for fælleshuset.

- Hyggelig indretning af værelserne.

- Opdatering af Seniorbo's husorden og vedtægter. Især har bestyrelsen brugt en del energi på vedtægterne i samarbejde med ABF. Begge forslag bliver behandlet på generalforsamlingen 2024.

- Interesselisten opdateres løbende. Ved årsskiftet står 56 interessenter på listen.

- Hussalg af Veras hus, no 68. Også her kontakt med ABF for afklaring af procedure omkring potentielle købere.

- I den forbindelse blev der lavet Energimærke på no. 68. Indeholder også forslag til energiforbedringer. Bestyrelsen ønskede at bruge dette energimærket til en vurdering af, hvorvidt der generelt er nogle energiforbedringsmuligheder i Seniorbo.

Automatmærkning af alle Seniorbo's huse udløb marts 2022. Der er kun krav om at huse skal have en mærkning ved salg.

- Seniorbos hjemmeside – seniorbo-odder.dk – er ændret til ny gratis platform. Lettere at administrere og opdatere end den gamle. Opdatering afventer.

- Indledende forhandlinger med Sparekassen Kronjylland om skifte fra Nordea. Kunderådgivning og kontakt i Nordea er nærmest ikke eksisterende. Vi kan få god service og betydelig bedre vilkår omkring gebyr og rente i Kronjylland. Bankskifte implementeret i januar 2024.

Ny offentlig grundvurdering.

11. december, 23 blev de nye offentlige grundvurderinger for andelsboligforeninger frigivet.

Seniorbo er nu vurderet til 11.975.000 kr. mod 2.861.700 kr. i 2022.

Disse vurderinger er foreløbige. De endelige kommer i 2025, og først dér kan man evt. klage.

Beregnet som kr./m² ligger Seniorbo's vurdering på sammen niveau som sammenlignelige nabo andelsforeninger.

4. Generalforsamling d. 21. marts, 2023.

Traditionsmæssigt startes med fællesspisning. I år med mad fra Lones Tapas. Stor tilfredshed.

Generalforsamlingen afholdt med deltagelse af 12 ud af vores 14 husstande.

Bestyrelsens beretning og årsrapport for 2022 samt driftsbudget for 2023 blev godkendte.

Genvalg af formand Finn, samt Inga og Karen til bestyrelsen.

Også genvalg i de fleste af arbejdsgrupperne.

Bestyrelsen konstituerede sig på bestyrelsesmøde i april. Svend fortsat næstformand; Karen kasserer og Lisette sekretær.

5. Udvalg og arrangementer.

Det festlige Udvalg bidrager med flere sociale arrangementer og laver som nævnt i samråd med bestyrelsen en fin aktivitets-kalender for foråret og efteråret 2023.

Have udvalg har det overordnede tilsyn med Seniorbo's udearealer.

Planlægger opgaver, der skal løses på de 4 fælles arbejdsdage.

God tilslutning og man bidrager med de kræfter, man har til rådighed.

Generelt er udearealerne godt vedligeholdt.

Vi skal tilstræbe en god balance mellem noget "vild med vilje" og velplejede områder, hvor vi færdes mest. Seniorbo skal præsentere sig godt, både for beboere og besøgende.

Det lykkedes ikke at få etableret et godt blomsterbed i græs-trekanten mod øst i 2023, dels på grund af først tørke og senere voldsomme nedbørsmængder.

Øvrige udvalg:

- De udvalgsansvarlige passer deres opgaver ansvarsfuldt og til punkt og prikke:

Bestyrelsen vil gerne sige en stor tak til alle udvalgsmedlemmer for godt arbejde i 2023.

6. Grundejerforeningen Saloparken 1

Der er afholdt 5 bestyrelsesmøder i løbet af 2023. Januar, april, maj, august og november.

Bestyrelsen består af formændene for de 8 områder i grundejerforeningens område + formanden, der bliver valgt direkte på generalforsamlingen. Seniorbo er område 4, og repræsenteres af Finn.

Bestyrelsens arbejdsopgaver er nedskrevet i en aktivitetsplan.

Ud over de almindelige opgaver for en bestyrelse, samt organisering af de generelle vedligeholdelsesopgaver (græsklipning, snerydning og saltning) har de vigtigste opgaver og beslutninger for 2023 været:

- Indhente tilbud og organisering af kantrensning af områdets stier. Mange steder vokser græs ind over asfalten og ødelægger derfor denne.
- Bestyrelsens forslag om udvidelse med 2 nye blomsterbede vedtaget på generalforsamlingen. Etableret af O.T. Anlæg i maj 2023.
- Odder Kommune bevilgede pæle til et 20 m kvashegn, som det Grønne Udvalg etablerede i foråret. RenoSyd bevilgede et nyt kvashegn ved stamvejen og hovedstien. RenoSyd etablerede dette i efteråret.
- Efter opfordring på generalforsamlingen har bestyrelsen undersøgt muligheden for etablering af 2-3 vejbumpe på stamvejen fra børnehaven og ned til indkørsel til Domi. Mange biler kører for stærkt, og de 2 bump ved egetræerne virker ikke tilstrækkeligt fartdæmpende. Etablering af nye bump er p.t. under behandling ved Odder Kommune.
- Bestyrelsen har gennem flere år været meget utilfreds med service og rådgivning i Nordea, så efter konstruktive forhandlinger har grundejerforeningen skiftet bank til Sparekassen Kronjylland.

23. marts, 2023: Generalforsamling med kort møde for bestyrelsen forinden.

Afholdt i Seniorbo's fælleshus. Kun ca. 10 personer deltog.

- Kasserer Jørn Thuner afløses af Maja Boesen. Jørn har været kasserer i ca. 25 år.
- Kontingent fastholdes på 1.500 kr. pr. husstand.
- Vedtægtsændring af §6 vedr. kommunal godkendelse af arealanvendelse.

Oplysninger, regnskaber, referater m.v. for Grundejerforeningen kan ses på www.saloparken1.dk

På Seniorbo bestyrelsens vegne

1.3.2024. Finn Holmgaard Jensen