



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 1

Viben, Rylen, Hjejlen

Den 27. august 2025 kl. 19.00

Mødested: Mødelokale 1, Bygtoften 2

Vi glæder os til at byde jer alle velkommen til årets afdelingsmøde. Både et hovedbestyrelsesmedlem og inspektøren deltager.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Afdelingens beretning
4. Forelæggelse af regnskab for 2024
5. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2026
 - Herunder redegørelse og godkendelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
6. Behandling af indkomne forslag*
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg er: Nic-Tony Mawenerne Moudzili
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab og fælles antenneforening
10. Orientering fra hovedbestyrelsen
11. Eventuelt

HVAD ER ET

AFDELINGSMØDE?

Det er et årligt møde for alle beboere, hvor du møder naboer og bliver opdateret på, hvordan det står til i din afdeling.

Deltager du på afdelingsmødet, så er du også med til at vælge afdelingsbestyrelsen, som du naturligvis også selv kan stille op til.

Kom og vær med! Brug din stemme og få indflydelse på tiltagene i din afdeling.

INDKOMNE FORSLAG

- a) Råderet - højde på eksisterende plankeværk
- b) Husdyr - tilføjelse katte skal være inde kat
- c) Sammenlægning af afdelinger 1-4-29

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

Forretningsorden for afdelingsmøderne i afd. 1 - Viben, Rylen og Hjejlen

1. Afdelingsmøderne afholdes i overensstemmelse med lov om almene boliger, og de dertil knyttede vejledninger, samt foreningens vedtægter.
2. Ordinært afdelingsmøde afholdes en gang årligt i perioden 01.08 - 30.09.
3. Afdelingsbestyrelsen består af 3 medlemmer inklusive formanden.
4. Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges af afdelingsmødet.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til orientering.
6. Afdelingsmødet vælger 2 repræsentanter til foreningens repræsentantskab.
7. Forretningsordenen for afdelingsmødet er gældende indtil den, efter de gældende regler for behandling af forslag, er ændret på et ordinært afdelingsmøde.

Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde den 27.08.25

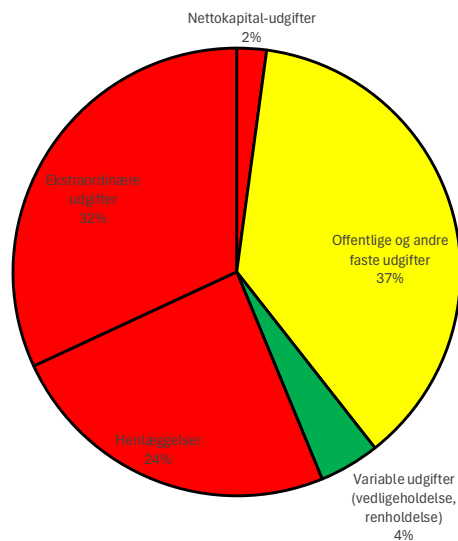
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Det realiserede overskud på kr. 40.213 bruges til afvikling af tidligere års forbedringsarbejde.

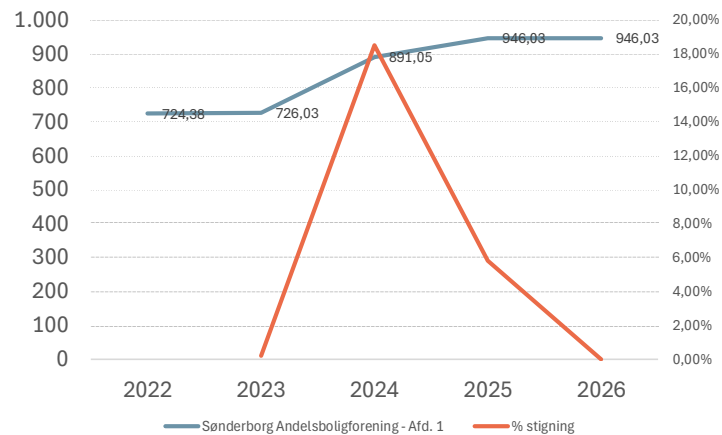
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	38.351	38.400	38.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	669.663	668.800	701.100
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	22.206	25.400	26.800
115	Almindelig vedligeholdelse	50.951	96.400	91.800
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	5.317	7.700	8.500
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	436.600	436.600	404.800
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	573.248	159.300	160.500
140	Afvikling af underfinansiering	40.213	-	-
	Udgifter i alt	1.836.549	1.432.600	1.431.900
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.762.884	1.431.900	1.431.900
202	Renter	73.583	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	82	700	-
	Indtægter i alt	1.836.549	1.432.600	1.431.900

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Sønderborg Andelsboligforening
Afd. 03-01
Afd. 1 - Viben, Rylen og Hjejlen - Sønderborg
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
 Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Sønderborg Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2026 falder med kr. 0, hvilket svarer til 0,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.000	0
4.000	4.000	0
5.000	5.000	0
6.000	6.000	0
7.000	7.000	0
8.000	8.000	0
9.000	9.000	0

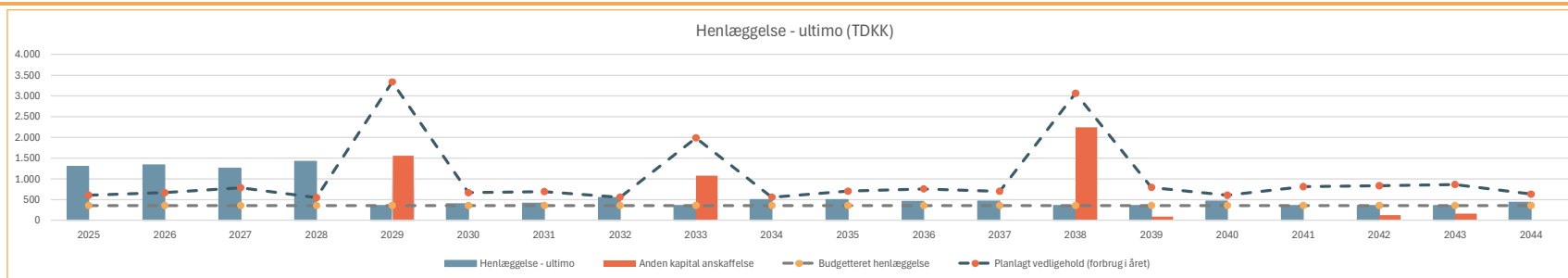
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	38.400	38.400	-	38.351
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	756.700	701.100	55.600	669.663
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	22.500	26.800	-4.300	22.206
115	Almindelig vedligeholdelse	58.500	91.800	-33.300	50.951
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	7.600	8.500	-900	5.317
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	377.000	404.800	-27.800	436.600
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	608.800	160.500	448.300	573.248
140	Afvikling af underfinansiering	-	-	-	40.213
	Udgifter I alt	1.869.500	1.431.900	437.600	1.836.549
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.869.000	1.431.900	437.100	1.762.884
202	Renter	-	-	-	73.583
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	500	-	500	82
	Indtægter I alt	1.869.500	1.431.900	437.600	1.836.549

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 18.003 ændres huslejen med +/- 1%.

0,00%

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	389.000	420.000	420.000	420.000	385.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	354.000				
Gennemsnit - seneste fem år	406.800				
Budgetteret henlæggelse (2026)	354.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 186 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	108	127	5	5	2.661	5	5	5	1.199	5	5	5	5	5	5	5	110	5	5	5
116200	Klimaskærm	82	-	147	2	140	7	147	7	147	9	149	106	154	7	147	21	159	118	252	19
116300	Boligenheder	54	48	144	48	44	158	44	48	144	48	54	148	44	2.548	144	58	44	148	44	48
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	12	12	12	12	12	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	42	18	18	18	18
116600	Materiel	-	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	191	191	191
	Henlæggelse - primo	1.199	1.298	1.338	1.257	1.416	354	393	406	555	354	500	502	451	457	354	354	455	354	354	354
	Budgetteret henlæggelse	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354	354
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	1.568	0	0	0	1.081	0	0	0	0	2.248	87	0	3	126	156	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-255	-314	-435	-195	-2.984	-315	-341	-205	-1.635	-208	-353	-405	-348	-2.705	-441	-253	-458	-480	-510	-281
	Henlæggelse - ultimo	1.298	1.338	1.257	1.416	354	393	406	555	354	500	502	451	457	354	354	455	354	354	354	427



FORSLAG A

Forslagets emne: Tilføjelse til vedligeholdelsesreglement kapitel 5.3

Jeg/vi foreslår følgende: Der må ikke ændres i højden på eksisterende plankeværk i skel uden forudgående ansøgning til SAB og accept fra nabo. Der må endvidere ikke etableres andet plankeværk/hæk nærmere end en meter på eksisterende plankeværk.

Begrundelse for forslaget:

Økonomi: -

Forslagsstiller: Jeanne, Viben 8

FORSLAG

B

Forslagets emne: Husdyrhold

Jeg/vi foreslår følgende: Tilføjelse: katte skal være inde katte

Begrundelse for forslaget:

Økonomi: -

Forslagsstiller: Jeanne, Viben 8

FORSLAG

C

Forslagets emne:

Sammenlægning af afdelinger 1-4-29

Jeg/vi foreslår følgende:

Der stilles forslag om, at Afdeling 1, Afdeling 4 og Afdeling 29 sammenlægges til én fælles afdeling under Afdeling 1, med virkning fra 01.01.2026.

Begrundelse for forslaget:

Formålet med sammenlægningen er at sikre en mere effektiv og økonomisk bæredygtig drift, styrke beboerdemokratiet og forenkle den daglige administration. Sammenlægningen medfører ingen ændringer i den enkelte lejers rettigheder eller lejekontrakter, og den samlede afdeling vil fremover have én fælles afdelingsbestyrelse og fælles økonomi.

Økonomi:

-

Forslagsstiller:

Bestyrelsen