



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 5

Ringgade 71 – 87

Den 11. september 2024 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 2023
5. Gennemgang samt godkendelse af budget 2025 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
6. Behandling af indkomne forslag*
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
Formand vælges for 2 år. Et bestyrelsesmedlem vælges for 2 år og et for 1 år.
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab og fælles antenneforening
10. Orientering fra organisationsbestyrelsen
11. Eventuelt
 - Orientering insekthotel

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) Husorden i nyt format

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 5 - Ringgade 71 - 87

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 og 2 suppleanter.
4. Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv med formand.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til orientering.
6. Afdelingsmødet vælger 3 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 30.08.2023

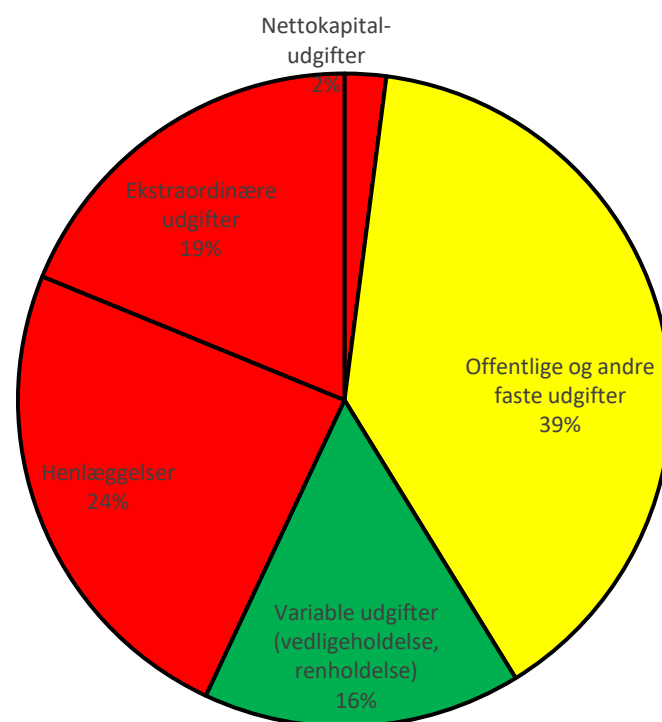
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Det realiserede overskud på kr. 341.980 bruges til afvikling af tidligere års forbedringsarbejde.

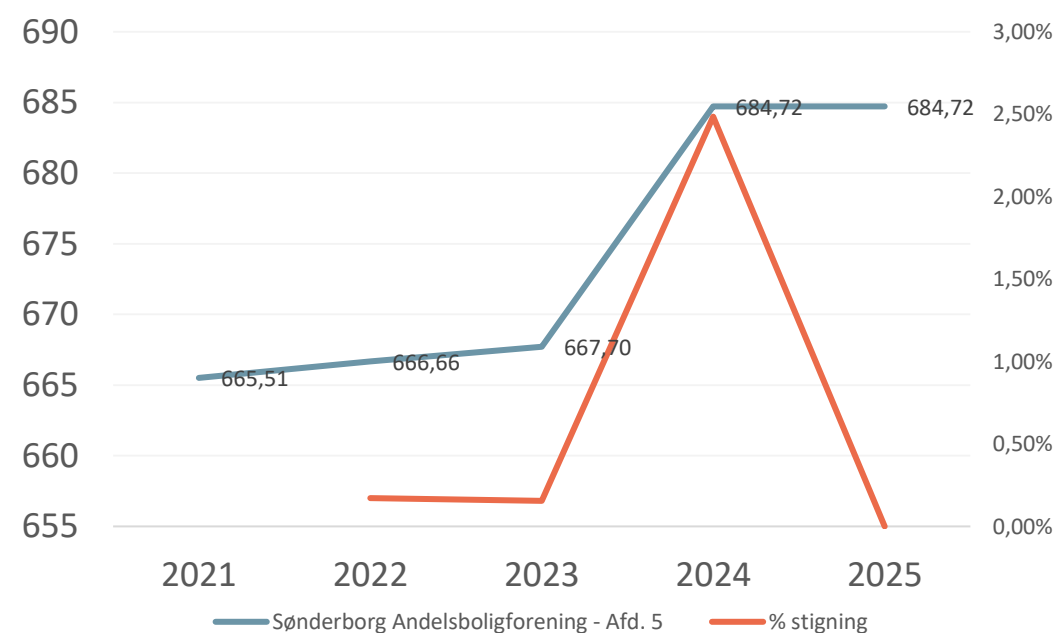
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	66.882	66.900	66.900
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.275.446	1.259.000	1.354.600
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	329.770	331.500	316.700
115	Almindelig vedligeholdelse	105.688	140.000	147.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	78.181	81.800	88.200
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	788.000	788.000	781.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	612.996	676.600	629.300
140	Afvikling af underfinansiering	341.980	-	-
	Udgifter I alt	3.598.943	3.343.800	3.383.700
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.151.651	3.151.100	3.225.900
202	Renter	243.884	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	203.408	192.700	157.800
	Indtægter I alt	3.598.943	3.343.800	3.383.700

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Sønderborg Andelsboligforening
Afd. 03-05
Afd. 5 - Ringgade 71-87 - Sønderborg
Budget for perioden: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Sønderborg Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2025
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2025 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 2025	Budget 2024	Huslejuster 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	66.900	66.900	-	66.882
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.371.600	1.354.600	17.000	1.275.446
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	343.400	316.700	26.700	329.770
115	Almindelig vedligeholdelse	149.800	147.000	2.800	105.688
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	92.100	88.200	3.900	78.181
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.069.800	781.000	288.800	788.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	254.600	629.300	-374.700	612.996
140	Afvikling af underfinansiering	-	-	-	341.980
	Udgifter I alt	3.348.200	3.383.700	-35.500	3.598.943
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.225.900	3.225.900	-	3.151.651
202	Renter	-	-	-	243.884
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	122.300	157.800	-35.500	203.408
	Indtægter I alt	3.348.200	3.383.700	-35.500	3.598.943

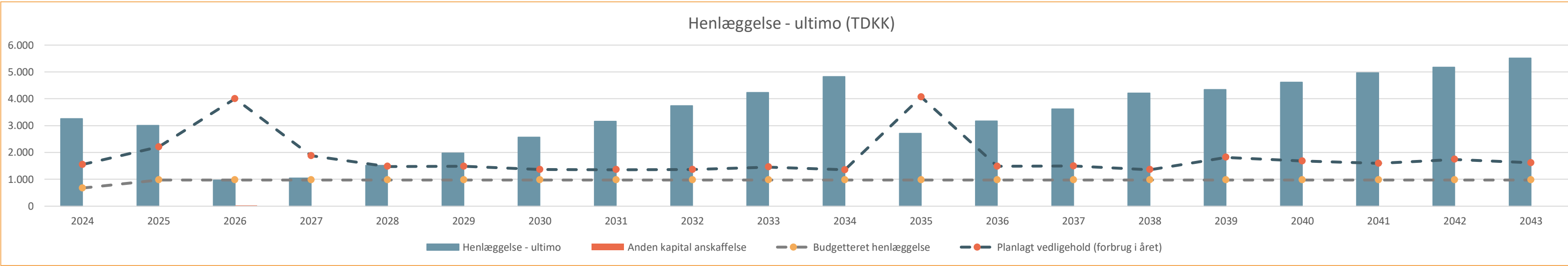
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 29.888 ændres huslejen med +/- 1%.

0,00%

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2019	2020	2021	2022	2023
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	361.000	411.000	411.000	582.000	642.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	675.000				
Gennemsnit - seneste fem år	481.400				
Budgetteret henlæggelse (2025)	975.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 223 pr. m ²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	142	81	79	52	52	102	52	52	52	52	52	52	79	52	52	99	52	52	52	52
116200	Klimaskærm	40	105	151	283	7	22	30	-	29	2	27	14	30	135	29	20	110	2	30	14
116300	Boligenheder	357	257	257	392	401	319	257	257	257	257	257	2.957	357	257	257	313	257	257	392	257
116400	Fællesarealer	288	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	5	732	2.503	115	5	5	10	16	11	113	5	10	5	18	5	113	10	5	11	16
116600	Materiel	-	20	-	20	-	20	-	20	-	20	-	20	-	20	-	20	-	20	-	20
	Henlæggelse - primo	3.462	3.265	3.005	975	1.047	1.517	1.983	2.569	3.159	3.744	4.234	4.828	2.711	3.174	3.626	4.218	4.347	4.613	4.972	5.180
	Budgetteret henlæggelse	675	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975
	Anden kapital anskaffelse	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækingsret	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)	-872	-1.235	-3.030	-903	-505	-508	-390	-385	-390	-484	-381	-3.093	-512	-523	-383	-845	-710	-616	-766	-639
	Henlæggelse - ultimo	3.265	3.005	975	1.047	1.517	1.983	2.569	3.159	3.744	4.234	4.828	2.711	3.174	3.626	4.218	4.347	4.613	4.972	5.180	5.517



FORSLAG

A

Forslagets emne: Husorden i nyt format

Jeg/vi foreslår følgende: Godkendelse af husorden i nyt format

Begrundelse for forslaget: SAB har fået nyt program til håndtering af husorden

Økonomi:

Forslagsstiller: Administrationen

HUSORDEN

AFD. 5 - RINGGADE 71-87 - SØNDERBORG



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 5 - RINGGADE 71-87 - SØNDERBORG

En boligafdeling fungerer som et miniatursamfund og derfor er det nødvendigt at opstille nogen leveregler for, hvordan vi færdes i vores fælles afdeling.

Disse leveregler tager udgangspunkt i, at det skaber tryghed og tilfredshed når alle tager hensyn til og tager ansvar for hinanden og afdelingen.

Levereglerne er et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

Som lejer har du selv ansvaret for at hele din husstand, dine logerende, gæster og andre der kommer hos dig, overholder husordenen.

Husordenen fortæller ikke om f.eks. vedligeholdelse, fremleje, råderet m.m. Det kan du læse om i vedligeholdelsesreglementet, råderetskataloget, i lov om leje af almene boliger m.v. eller på hjemmesiden www.salus-bolig.dk.

Husk, som en god nabo er du forpligtet til at overholde reglerne i husordenen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Dyr	4
Kat.....	4
Støj	5
Musik.....	5
Udendørs arealer	6
Grill og ild.....	6
Indendørs arealer	7
Afløb.....	7
Fælles døre og vinduer.....	7
Trappeopgang.....	7
Udluftning.....	7
Vask og tørring	8
Fælles vaskeri.....	8
Tørrerum.....	8
Trafik og parkering	9
Barnevogne, cykler o.l.....	9
Affald og renholdelse	10
Sortering.....	10
Rygning	11
Inde.....	11
Brug af altan og terrasse	12
Grill.....	12
Parabol, radio, tv og pc	13
Opsætning.....	13
Tilslutning.....	13
Andet	14
Forsikring.....	14
God husorden skal iagttages.....	14

DYR

KAT

- Der må holdes 1 kat pr. lejemål. Der skal være tale om en indekat

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 7:00 - 24:00

- Benyttelse af musikanlæg samt sang eller lignende, skal foregå således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere, og må ikke foregå mellem kl. 24 og kl. 7, medmindre de øvrige beboere i særlige tilfælde samtykker deri.

UDENDØRS AREALER

GRILL OG ILD

- Det er tilladt at grille på udvendige altaner. Der må ikke grilles på de indvendige altaner..

INDENDØRS AREALER

AFLØB

- Vær opmærksom på, hvad du skyller ud i vask og toilet, så de ikke tilstopper.

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Døre der er forsynet med automatluk eller dørpumpe, må ikke forhindres i at lukke på nogen måde.
- Defekte ruder skal straks anmeldes til Servicecenter.

TRAPPEOPGANG

- Foran din dør må du have en dørmåtte. Det er ikke tilladt at have andre ting foran/ved døren, jf. brandmyndighederne.

UDLUFTNING

- Husk at lufte ud og have ventilatoren i gang så meget som muligt i badeværelser uden vinduer.

VASK OG TØRRING

FÆLLES VASKERI

Ophold uden formål er ikke tilladt.

- Overhold vasketiderne, og ryd op efter dig selv. Maskinerne må benyttes mandag - fredag fra kl. 7.00 - 22.00, lørdage fra kl. 7.00 - 19.00 og søndage fra kl. 10.00 - 19.00. 3 timers interval. Der gælder et system til reservation af vasketid.
- Hvis du opdager, at maskinerne ikke fungerer efter hensigten, så giv venligst besked til Servicecenter.
- Filter i tørretumbler renses efter brug
- Vaskemaskinerne rengøres efter brug

TØRRERUM

- Tøj skal tages ned, så snart det er tørt. Tøjtørring og luftning af sengetøj må foregå på altaner, såfremt det ikke kan ses udefra.

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Cykler skal sættes i cykelstativer eller cykelrum, så de ikke er til gene for andre. F.eks. ved snerydning. Cykler må ikke anbringes under containerhalvtag. Cykler indføres i kælderen gennem kælderdøre i gavlene.
- Barnevogne skal sættes barnevognsrum. Barnevogn indføres i kælderen gennem kælderdøre i gavlene..

AFFALD OG RENHOLDELSE

SORTERING

- Det er vigtigt at sortere affaldet rigtigt efter de kommunale anvisninger.
- Afdelingens affaldscontainere finder du under halvtaget ved hver blok. Såfremt der ved nedbæring af affald sker forurening, skal den nødvendig rengøring straks foretages af beboer.

RYGNING

INDE

I røgfrie afdelinger er det heller ikke tilladt at ryge i boligen.

- Der må ikke ryges indendørs på fællesarealerne. Her menes vaskerummene, kældergangene og trappegangene. Det er heller ikke tilladt at tænde cigaret eller lignende i trappeopgangen, før man går ud og ryger.

BRUG AF ALTAN OG TERRASSE

GRILL

- Vis altid hensyn, når du griller.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Tilladelse, opsætning og ændringer af antenneanlæg, parabolantenner samt hybridnet til radio og tv skal ansøges gennem boligorganisationen.

TILSLUTNING

- Brug altid originale kabler og stik, når du tilslutter dit TV, pc eller radio til antennestikket.

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

- Boligtager er ansvarlig for, at husstanden, husmedhjælpere og gæster overholder foranstående regler.



Insekthotel



Skab liv og fællesskab i jeres afdeling

Støt op om fællesskabet

Et insekthotel vil give jer rig mulighed for at skabe et godt, socialt arrangement med eventuelt fælles spisning eller grillaften, hvor I sammen vil få nogle hyggelige timer om et fælles projekt i jeres afdeling.

For at insekterne kan trives godt, skal insekthotellet fyldes med forskellige materialer som I er sammen om at finde. Insekthotellet fyldes med jeres egne materialer og dermed får I jeres helt eget unikke insekthotel for netop jeres afdeling.

At se udviklingen i insekthotellet er til glæde for alle beboere i jeres afdeling og samtidig er I med til at gøre en forskel for vores insektliv og biodiversiteten.

Hvad er et insekthotel?

Et insekthotel er et sted der er designet til at tiltrække og beskytte insekter såsom bier, sommerfugle, edderkopper mv. Et insekthotel kan desuden hjælpe med at øge biodiversiteten da det giver et sted for insekter at bo og yngle.



Praktisk information

Insekthotellet produceres i september 2024 samt februar 2025. Det er muligt at få indgraveret afdelingens nummer på insekthotellet i stedet for "SAB"

Med insekthotellet medfølger en vejledning til opbygning af insekthotellet, hvilke materialer der kan anvendes, placering af insekthotellet mv.

Prisen for insekthotellet er 7000 kr. Udgiften for jeres afdeling er 5000 kr. Hovedforeningen betaler 2000 kr.

Tilbage melding skal ske til afdelingsinspektøren.

