



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 9

Alsbo – Ringgade 186-198

Den 28. august 2025 kl. 16.30

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
Jan Hecker og Henning Petersen er på valg
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) Plantning af træer – se bilag
- b) Udvendig vinduesvask
- c) Aftale med Q-Park
- d) Dørdæmpere på kælderдørene
- e) Leasing af maskiner i vaskeri

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 9 - ALSBO

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 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 28.08.2024

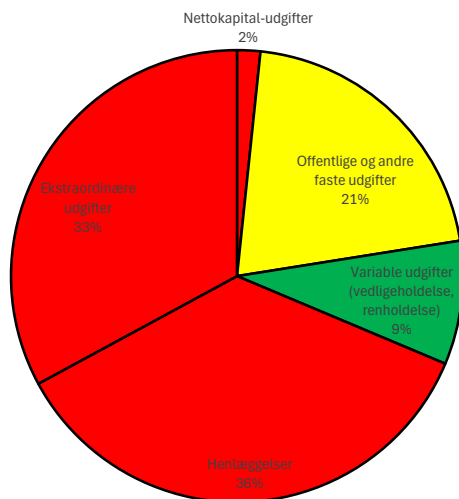
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 482.794

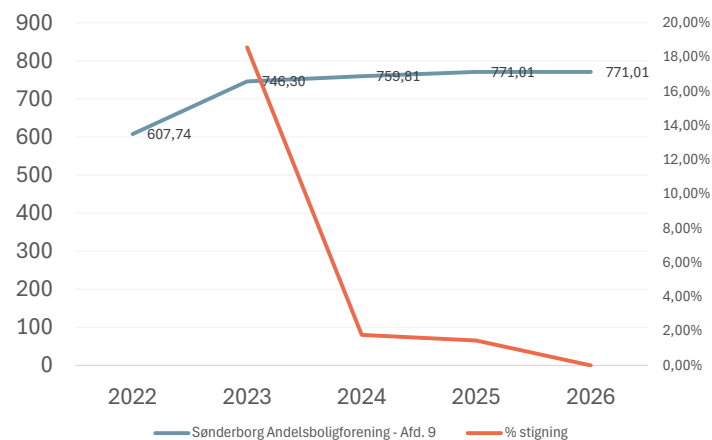
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	108.752	108.800	108.800
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.361.425	1.304.400	1.645.000
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	445.282	419.200	422.000
115	Almindelig vedligeholdelse	94.774	205.400	40.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	38.282	38.300	42.500
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.338.002	1.099.000	1.040.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	2.150.674	1.860.800	2.266.700
140	Overført til opsamlet resultat	482.794	-	-
	Udgifter i alt	7.019.985	5.035.900	5.565.000
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.366.608	4.253.100	5.093.900
202	Renter	5.358	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	2.648.019	782.800	471.100
	Indtægter i alt	7.019.985	5.035.900	5.565.000

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

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestilles 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

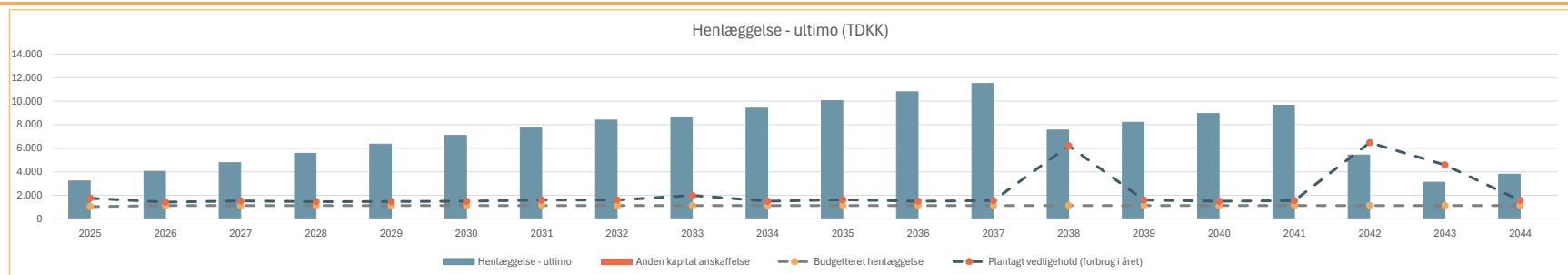
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	108.800	108.800	-	108.752
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.527.800	1.645.000	-117.200	1.361.425
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	464.900	422.000	42.900	445.282
115	Almindelig vedligeholdelse	94.900	40.000	54.900	94.774
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	42.100	42.500	-400	38.282
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.415.500	1.040.000	1.375.500	2.338.002
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	2.675.500	2.266.700	408.800	2.150.674
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	482.794
	Udgifter i alt	7.329.500	5.565.000	1.764.500	7.019.985
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.431.000	5.093.900	-662.900	4.366.608
202	Renter	-	-	-	5.358
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	2.898.500	471.100	2.427.400	2.648.019
	Indtægter i alt	7.329.500	5.565.000	1.764.500	7.019.985

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 44.310 ændres huslejen med +/- 1%.

0,00%

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.279.500	1.279.500	1.279.500	1.050.000	1.075.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.035.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.192.700				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.125.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 196 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	6	1	1	1	1	1	6	1	5	1	1	1	6	1	1	1	1	1	10	71
116200	Klimaskærm	421	5	1	1	8	5	1	1	1	5	24	1	1	4.605	1	1	8	5	2.009	1
116300	Boligenheder	217	217	217	217	217	296	296	396	750	296	296	296	296	384	296	296	296	5.276	336	296
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	71	71	173	117	113	73	173	71	113	71	175	71	113	89	173	73	113	71	1.095	71
116600	Materiel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Henlæggelse - primo	2.888	3.208	4.039	4.772	5.561	6.347	7.097	7.746	8.401	8.657	9.408	10.037	10.793	11.501	7.546	8.200	8.953	9.660	5.432	3.107
	Budgetteret henlæggelse	1.035	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125	1.125
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	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)	-715	-294	-392	-336	-339	-376	-476	-470	-869	-374	-496	-370	-417	-5.080	-471	-372	-418	-5.354	-3.450	-440
	Henlæggelse - ultimo	3.208	4.039	4.772	5.561	6.347	7.097	7.746	8.401	8.657	9.408	10.037	10.793	11.501	7.546	8.200	8.953	9.660	5.432	3.107	3.792



FORSLAG

A

Forslagets emne:

Det grønne areal mod Ringgade/Alsgade bliver tilplantet med løvtræer pga. trafikstøj og overophedning af boligen i sommerhalvåret.

Jeg/vi foreslår følgende:

Efter 3 somre i afdelingen må jeg konstatere, at der er brug for en aktiv indsats ved forannævnte problemer, trafikstøj og boligernes overophedning i sommerhalvåret. Så vi må ofte have vinduerne åbne hele dagen for at begrænse ophedningen og dermed åbne for trafikstøj. I vinterhalvåret er der ikke samme problemer, da åbner vi kun vinduerne, når der skal luftes ud og vi har stor glæde af de lags termoruder for at begrænse trafikstøjen.

Begrundelse for forslaget:

I sommerhalvåret giver løvtræers blade en god dæmpning af trafikstøj samt på sigt en begrænsning af boligernes overhedning, i vinterhalvåret når bladene smides vil vi gerne have gavn af solens varme, og som en sidste gevinst er så det jo miljø ansvarlig tiltag. FDM forventer en stigning på 20% i den private bilpark frem mod 2030. Vi er også plaget af tung trafik i form af: Lastbiler, store landbrugsmaskiner og busser m.v., og dem må man forvente en tilsvarende stigning i. Klodens almene opvarme gør, at vi nu må gøre noget aktivt i vores lille afdeling.

Økonomi:

50.400,-

Det anses ikke som en forbedring i den forstand, men blot en ændring i beplantningen, det vil derfor kunne finansieres via henlæggelserne

Forslagsstiller:

Jakob Clausen, Ringgade 192 1 tv

Se i øvrigt bilag

FORSLAG TIL LØVTRÆER MOD ALSGADE/RINGGADE.
SØNDERBORG ANDELSBOLIGFORENING, AFD. 9, ALSBO.

Forslaget er udarbejdet af undertegnede jf. aftale på afdelingsmødet d. 28. august 2024. Forslaget er vedlagt som kopi til denne skrivelse.

<u>Priser, overslag:</u>	inkl. moms kr.
Vandingsposer, 32 stk.;	1.900,-
3 stolper + bånd. 32 sæt:	8.000,-
Naur-træer, 10 stk. med klump, 2 metershøjde:	3.500,-
Avnbøg-træer, 10 stk. med klump, 2 metershøjde:	4.000,-
Rødløn-træer. 12 stk. med klump. 2,5 metershøjde:	9.000,-
I alt for materialer:	26.400,-
2 mand i 2 dage: 32 timer a kr. 500,-:	16.000,-
1 mand + maskine i 1 dag: 8 timer a kr. 1000,-:	8.000,-
Materialer og arbejds løn i alt:	50.400,-
Diverse ekstraydelser, anslået:	5.000,-

Naur
Acer campestre



Hjemmehørende i Europa med nordgrænse for naturlig udbredelse i Danmark (Midtsjælland, Sydfyn, Als). Plantet som prydtæ og hæk- og hegnsplante. Bliver 10-15 m høj. De gulgrønne blomster (yderst tv) ses i Danmark kort efter løvspring i slutningen af maj; de sidder i oprette, skærmagtige stande. Bladene (s. 45 I), der har mælkesaft, får gylden, sjældent rød høstfarve (s. 76 I). I Sydeuropa hybridiserer den med *A. monspessulanum* og *A. sempervirens*.

Rød løn
Acer rubrum



Hjemmehørende i det østlige Nordamerika og i øvrigt dyrket som prydtæ på grund af den ofte knaldrøde høstfarve; dog endnu ret sjælden i Danmark. Bliver 20-30 m høj; hos os endnu kun mindre træer. Blomsterne (yderst tv) udvikles tidligere end bladene og sidder i tætte, røde stande. Derefter strækker stilkene sig, og de røde frugter med ca. 1 cm lange vinger i en vinkel på 60° modner tidligt på sommeren. Bladene (s. 43 I) ligner *A. saccharinum*, men er ikke så dybt indskårne. Nærmest tv ses løv med gule og røde høstfarver.

Almindelig avnbøg
Carpinus betulus



Hjemmehørende i Europa og Vestasien med nordgrænse for naturlig udbredelse i Danmark. Ret almindeligt plantet som prydtæ, hæk- og hegnsplante i Danmark og andre steder i Mellem- og Vesteuropa. Meget hardt ved med anvendelse til specielle formål. Bliver op til 25 m høj. Blomstrer hos os i maj med 3,5-4 cm lange hanrakler og lidet iøjnefaldende, grønne hunrakler i skudspidserne (yderst tv). De frugt bærende rakler er 7-8 cm lange; modning i oktober. Bladene (s. 33 I) får først gul, senere matbrun høstfarve. Barken (s. 113 II) er grå med langsgående striber, og stammen på ældre træer har fremspringende kamme.

Illustrationer:
Træer i Danmark 1,
v. Roger Phillips.

Med venlig hilsen
Jakob Clausen

SNIT A.-A. ALSGADE/RINGGADE.

LEG-M.V.

BOLDBANE

TRAPPE/
RAMPE.

FORPLADS.

ALSBO.

PARKERING.

FORPLADS.

ALSGADE

RINGGADE

-  EKSIKT. TRÆER/HÆKKE.
-  EKSIKT. GRÆS.
-  NYE TRÆER, NAUR.*
-  NYE TRÆER, AVNBØGE.*
-  NYE TRÆER, RØDLØN.*
-  "HØSTFÆRVER".

FORSLAG TIL LØVTRÆER MOB. AFD. A
ALSGADE/RINGGADE. ALSBO. AFD. A

FORSLAG

B

Forslagets emne: Vinduespudsning

Jeg/vi foreslår følgende: Bestyrelsen foreslår at den nuværende ordning for vinduespudsning gøres permanent.

Begrundelse for forslaget: Det er vanskeligt at komme til at pudse vinduerne.

Økonomi: Der er afsat midler hertil på konto 114 Renholdelse

Forslagsstiller: Bestyrelsen.

FORSLAG

C

Forslagets emne:

Aftale med Q-Park

Jeg/vi foreslår følgende:

Vi laver en aftale med Q-park for at få bedre kontrol med, hvem der parkerer på vores p-plads.

Retningslinjer Q-park

1.En permanent plads pr lejemål

2.Op til to ikke permanente gæstepladser pr lejemål. Reserveres i 24 timer. Kan forlænges med yderligere 24 timer

3.Afgifter kan ankes til kontoret. Ikke til bestyrelsen

4.En måneds indkøring hvor der ikke udstedes afgifter.

5.App-styret

6.Man kan altid få hjælp på kontoret til registrering i dets åbningstid

7.Der uddeles kun p-afgifter for biler uden gyldig p-tilladelse

8.Q-park får alle afgifter – dvs det er gratis for afdelingen

Begrundelse for forslaget:

For mange ikke-beboere bruger vores p-plads, så der ikke er plads til beboernes biler og deres gæsters

Økonomi:

Gratis for os. Q-park får alle afgifter

Forslagsstiller:

Bestyrelsen

FORSLAG

D

Forslagets emne: Dørdæmpere/lukningsdæmpere til kælderdørene

Jeg/vi foreslår følgende: At vi får dørdæmpere/lukningsdæmpere til kælderdørene

Begrundelse for forslaget: Det er rigtig upraktisk og bøvlet at skulle ind og ud af kælderdøren med f.eks. Cykel, klapvogn, barnevogn scooter osv. Samtidig med at skulle låse døren op samt holde døren. Det ville gøre det lettere med f.eks. Lukkedæmpere så døren lukker automatisk

Økonomi:

Forslagsstiller: Malene Christensen

FORSLAG E

Forslagets emne:

Vaskeri

Jeg/vi foreslår følgende:

Bestyrelsen foreslår at vaskeriaftalen fremover fremfor at eje maskinerne leaser dem.
Det giver budgetsikkerhed og vi vil altid have servicerede og nye maskiner

Begrundelse for forslaget: Det giver budgetsikkerhed og driftssikkerhed

Økonomi:

Økonomien er stort set den samme som nu.
Der skal betales en fast månedlig pris på 7310,- men så er nye maskiner og al service gratis.
Yderligere oplysninger kan fås ved afdelingsinspektøren.

Forslagsstiller:

Bestyrelsen