



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 10
Havretoften, Rugtoften, Ørstedsgade, Porsgrunngade og
Engtoften, Østertoften, Hasseltoften
Den 9. september 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: Heidi Gaba og Martin Gaba
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) Gadelys
- b) Udvendigt vedligehold

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

Forretningsorden for afdelingsmøder i afd.10, Havretoften m.fl.

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 5 medlemmer inklusive formanden.
4. Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges af afdelingsmødet.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til godkendelse.
6. Afdelingsmødet vælger 4 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 9.9.24

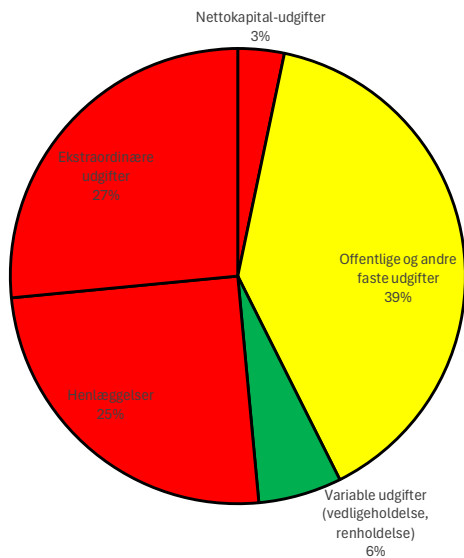
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Det realiserede overskud på kr. 267.372 bruges til afvikling af tidligere års forbedringsarbejde.

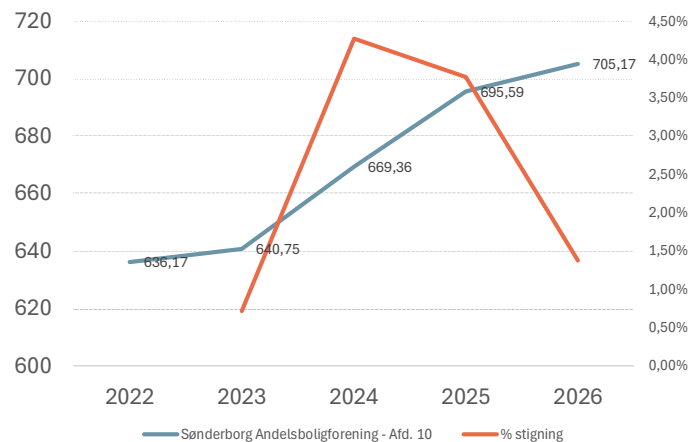
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	221.945	222.000	222.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.662.677	2.710.100	2.802.100
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	134.071	194.000	168.300
115	Almindelig vedligeholdelse	247.611	340.000	334.700
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	19.015	36.000	34.100
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.688.400	1.688.400	1.719.200
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.796.224	1.189.800	1.307.800
140	Afvikling af underfinansiering	267.372	-	-
	Udgifter I alt	7.037.315	6.380.300	6.588.200
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	6.652.491	6.371.900	6.583.200
202	Renter	375.619	-	2.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	9.204	8.400	3.000
	Indtægter I alt	7.037.315	6.380.300	6.588.200

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 bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Sønderborg Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 95.200, hvilket svarer til 1,44%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.043	43
4.000	4.058	58
5.000	5.072	72
6.000	6.086	86
7.000	7.101	101
8.000	8.115	115
9.000	9.130	130

Huslejestigningen skyldes primært: Ejendomsskat og administrationsbidrag

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejustilregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	222.000	222.000	-	221.945
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.917.600	2.802.100	115.500	2.662.677
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	145.700	168.300	-22.600	134.071
115	Almindelig vedligeholdelse	341.300	334.700	6.600	247.611
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	29.000	34.100	-5.100	19.015
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.719.000	1.719.200	-200	1.688.400
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.669.800	1.307.800	362.000	1.796.224
140	Afvikling af underfinansiering	-	-	-	267.372
	Udgifter i alt	7.044.400	6.588.200	456.200	7.037.315
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	6.947.300	6.583.200	364.100	6.652.491
202	Renter	-	2.000	-2.000	375.619
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.900	3.000	-1.100	9.204
	Indtægter i alt	6.949.200	6.588.200	361.000	7.037.315

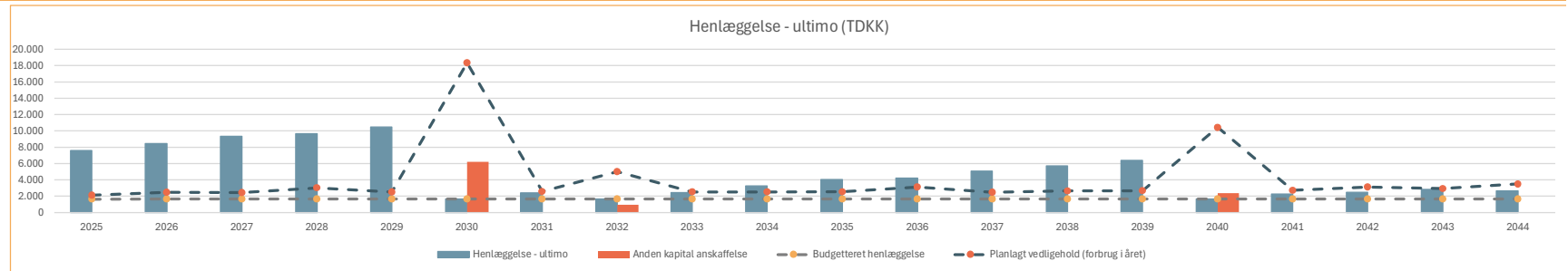
95.200

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 69.093 ændres huslejen med +/- 1%.

1,44%

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.432.000	1.482.000	1.574.000	1.574.000	1.574.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.634.700				
Gennemsnit - seneste fem år	1.527.200				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.657.700				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 167 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	39	48	70	48	60	1.029	117	2.232	70	48	83	59	60	48	70	6.412	117	82	60	48
116200	Klimaskærm	59	43	77	543	43	14.891	98	315	79	43	64	635	43	54	77	1.491	98	145	45	533
116300	Boligenheder	348	649	573	626	596	626	573	649	573	626	596	626	573	649	573	626	596	626	573	649
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	34	67	63	67	63	69	63	67	63	67	63	67	63	151	113	69	63	67	63	67
116600	Materiel	-	-	-	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	176	176	176	540	540	540
Henlæggelse - primo		6.466	7.621	8.471	9.346	9.643	10.463	1.658	2.389	1.658	2.454	3.251	4.028	4.223	5.065	5.745	6.394	1.658	2.266	2.463	2.840
Budgetteret henlæggelse		1.635	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658	1.658
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	6.228	0	950	0	0	0	0	0	0	0	2.380	0	0	0	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)		-480	-808	-783	-1.361	-838	-16.691	-926	-3.339	-861	-861	-881	-1.463	-815	-978	-1.009	-8.774	-1.049	-1.460	-1.281	-1.837
Henlæggelse - ultimo		7.621	8.471	9.346	9.643	10.463	1.658	2.389	1.658	2.454	3.251	4.028	4.223	5.065	5.745	6.394	1.658	2.266	2.463	2.840	2.661



FORSLAG A

Forslagets emne:

Gadelys

Jeg/vi foreslår følgende:

Sætte en lysføler til at styre vores gadelys

Begrundelse for forslaget:

For at forhindre mange timer hvor gadelyset lyser til ingen nytte.

Økonomi:

Forslagsstiller:

Leif Teckemeier, Rugtoften 3

FORSLAG

B

Forslagets emne:

Udvendig vedligehold

Jeg/vi foreslår følgende:

Vedligehold træværk omkring vores tage.

Begrundelse for forslaget:

Forsømmelse af vedligehold af udvendig træværk

Økonomi:

Forslagsstiller:

Leif Teckemeier, Rugtoften 3