



Sønderborg Andelsboligforening  
Bygtoften 2, 6400 Sønderborg  
Tlf. 73123434  
E-mail: sab@sab-bolig.net

Beboerne i afdeling 11  
Høj- Østertoften

JP/..

05.09.2022

### **Ordinært afdelingsmøde 2022**

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

**tirsdag den 13. september 2022, kl. 19.00**

Mødelokale 1, Bygtoften.

Som bilag vedlægges forretningsorden, den endelige dagsorden, afdelingens regnskab for 2021, budget for år 2023, vedligeholdelsesplan samt eventuelle indkomne forslag.

Foreningens årsberetning for 2021 kan rekvireres ved henvendelse til tlf. 73123434 eller mail [insp@salus-bolig.dk](mailto:insp@salus-bolig.dk).

I afdelingsmødet deltager repræsentant fra bestyrelsen samt afdelingsinspektøren.

Venlig hilsen  
Sønderborg Andelsboligforening

Jimmy Povlsen  
direktør

## **Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 11, Høj- og Østertoften**

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 07.09.2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 11 –  
Høj- og Østertoften  
Sønderborg Andelsboligforening**

**Tirsdag, den 13. september 2022, kl. 19.00**



**Mødested:  
Mødelokale 1, Bygtoften 2**

**Endelig dagsorden**



1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for 2021
4. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2023,  
herunder redegørelse og godkendelse for  
påtænkte vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
  - A – Ordensregler – husdyrhold
  - B – Manglende udsyn ved Højtoften 3
    1. Fjerne hæk
    2. Gadespejle
  - C – Afhentning af haveaffald
  - D – Renovation, hæk m.m.
6. Valg af afdelingsbestyrelsesformand  
På valg: Finn Lauridsen
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer  
På valg: Annette Lausen Duus
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af repræsentanter til SAB's  
repræsentantskab/fælles antenneforening
10. Valg af suppleanter til SAB's repræsentantskab
11. Orientering fra organisationsbestyrelsen
12. Eventuelt

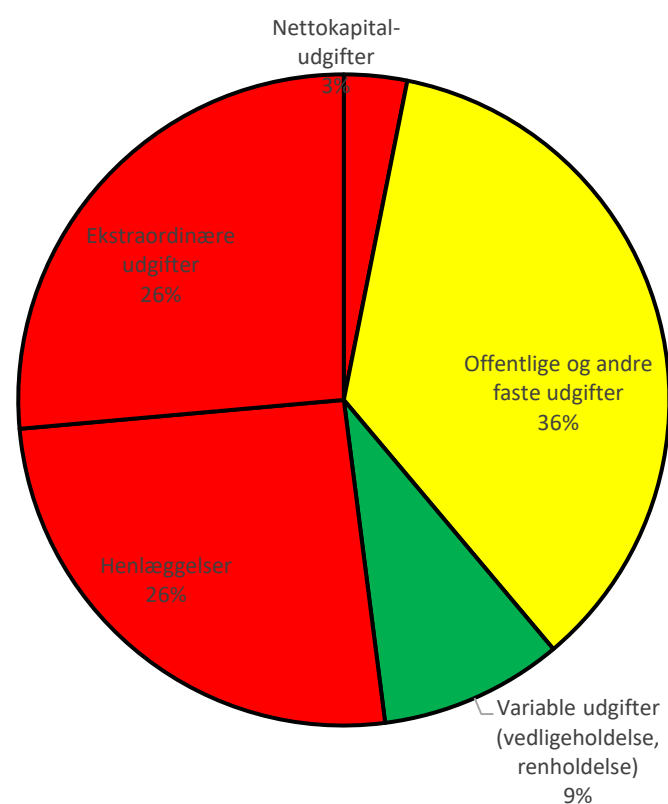
Dette er et uddrag af regnskabet for 2021  
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Det realiserede overskud på kr. 35.304 bruges til afvikling af tidligere års forbedringsarbejde.

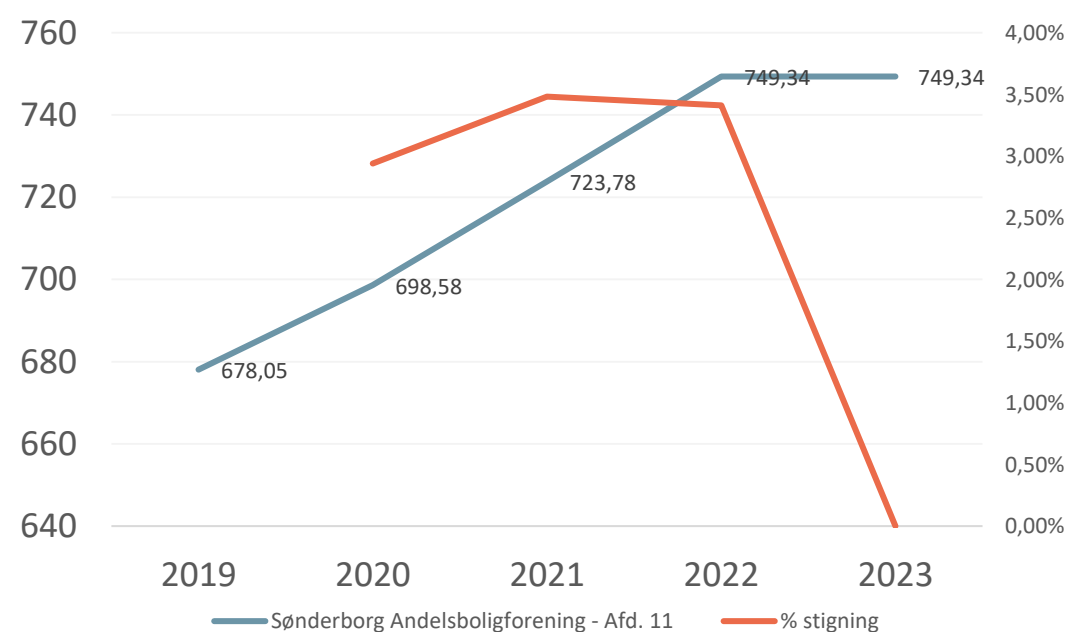
| Konto   | Beskrivelse                                                                                                 | Regnskab<br>2021 | Budget<br>2021 | Budget<br>2022 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| 101-105 | <b>Nettokapitaludgifter</b><br>(prioritetsydelse)                                                           | 78.426           | 78.400         | 78.000         |
| 106-113 | <b>Offentlige og andre faste udgifter</b><br>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)    | 895.781          | 926.638        | 938.000        |
| 114     | <b>Renholdelse</b><br>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)                                | 68.136           | 55.000         | 55.000         |
| 115     | <b>Almindelig vedligeholdelse</b>                                                                           | 151.854          | 150.000        | 150.000        |
| 118-119 | <b>Variable udgifter</b><br>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)                              | 8.142            | 7.500          | 7.000          |
| 120-124 | <b>Henlæggelser</b><br>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)                           | 642.000          | 642.000        | 702.000        |
| 125-136 | <b>Ekstraordinære udgifter</b><br>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud) | 662.045          | 591.000        | 659.000        |
| 140     | <b>Afvikling af underfinansiering</b>                                                                       | 35.304           | -              | -              |
|         | <b>Udgifter I alt</b>                                                                                       | 2.541.688        | 2.450.538      | 2.589.000      |
| 201     | <b>Boligaftager og leje</b><br>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)                              | 2.543.908        | 2.440.538      | 2.582.000      |
| 202     | <b>Renter</b>                                                                                               | -                | 10.000         | -              |
| 203-207 | <b>Ekstraordinære indtægter</b><br>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)                          | -2.220           | -              | 7.000          |
|         | <b>Indtægter I alt</b>                                                                                      | 2.541.688        | 2.450.538      | 2.589.000      |

Dette er et uddrag af regnskabet for 2021  
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2021?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

**Sønderborg Andelsboligforening**  
**Afd. 03-11**  
**Afd.11 Høj- og Østertoften**  
**Budget for perioden: 1. januar 2023 - 31. december 2023**

Dette er et uddrag af budgettet for 2023  
 Det fulde budget kan bestilles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Sønderborg Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2023

**Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.**

**1. januar 2023 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<br>2023 | Budget<br>2022 | Huslejeregulering<br>2022 til 2023 | Regnskab<br>2021 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------------------|------------------|
| 101-105 | <b>Nettokapitaludgifter</b><br>(prioritetsydelse)                                                           | 78.400         | 78.000         | 400                                | 78.426           |
| 106-113 | <b>Offentlige og andre faste udgifter</b><br>(ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)   | 919.900        | 938.000        | -18.100                            | 895.781          |
| 114     | <b>Renholdelse</b><br>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)                                | 65.000         | 55.000         | 10.000                             | 68.136           |
| 115     | <b>Almindelig vedligeholdelse</b>                                                                           | 150.000        | 150.000        | -                                  | 151.854          |
| 118-119 | <b>Variable udgifter</b><br>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)                              | 8.800          | 7.000          | 1.800                              | 8.142            |
| 120-124 | <b>Henlæggelser</b><br>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)                           | 713.000        | 702.000        | 11.000                             | 642.000          |
| 125-140 | <b>Ekstraordinære udgifter</b><br>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud) | 701.400        | 659.000        | 42.400                             | 662.045          |
|         | <b>Udgifter I alt</b>                                                                                       | 2.636.500      | 2.589.000      | 47.500                             | 2.506.384        |
| 201     | <b>Huslejeindtægter</b><br>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)                                  | 2.631.400      | 2.582.000      | 49.400                             | 2.543.908        |
| 202     | <b>Renter</b>                                                                                               | -              | -              | -                                  | -                |
| 203-207 | <b>Ekstraordinære indtægter</b><br>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)                          | 5.100          | 7.000          | -1.900                             | -2.220           |
|         | <b>Indtægter I alt</b>                                                                                      | 2.636.500      | 2.589.000      | 47.500                             | 2.541.688        |

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 25.650 ændres huslejen med +/- 1%.

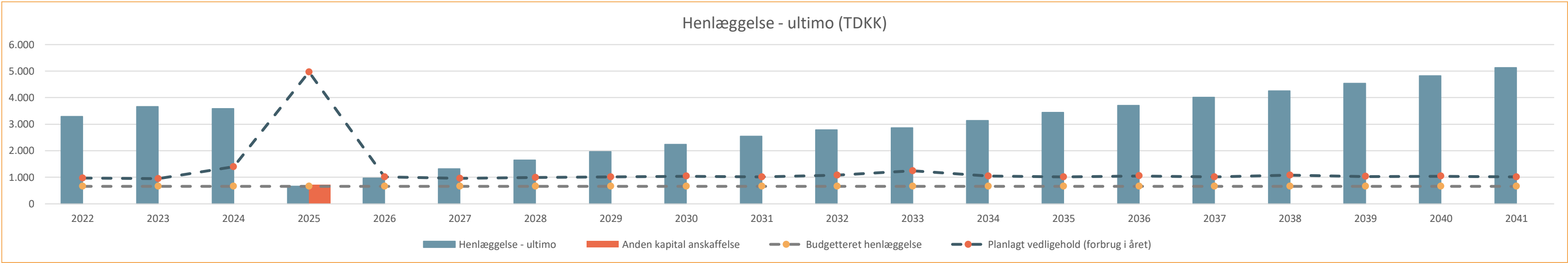
0,00%



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

|                                       | 2017                       | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    |
|---------------------------------------|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Henlæggelse - seneste fem regnskabsår | 660.000                    | 610.000 | 610.000 | 610.000 | 600.000 |
| Budgetteret henlæggelse (2022)        | 660.000                    |         |         |         |         |
| Gennemsnit - seneste fem år           | 618.000                    |         |         |         |         |
| Budgetteret henlæggelse (2023)        | 660.000                    |         |         |         |         |
| Budgetteret henlæggelse (2023)        | kr. 193 pr. m <sup>2</sup> |         |         |         |         |

| Konto  | Tekst                                 | 2022  | 2023  | 2024  | 2025   | 2026 | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  | 2036  | 2037  | 2038  | 2039  | 2040  | 2041  |
|--------|---------------------------------------|-------|-------|-------|--------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 116100 | Terræn                                | 9     | 2     | 9     | 6      | 9    | 2     | 9     | 2     | 9     | 6     | 9     | 2     | 9     | 2     | 9     | 6     | 9     | 2     | 9     | 2     |
| 116200 | Klimaskærm                            | 31    | 24    | 39    | 4.037  | 41   | 19    | 49    | 19    | 31    | 19    | 41    | 233   | 39    | 19    | 43    | 19    | 46    | 19    | 31    | 19    |
| 116300 | Boligenheder                          | 256   | 245   | 256   | 245    | 284  | 245   | 256   | 245   | 256   | 245   | 284   | 245   | 256   | 245   | 256   | 245   | 284   | 245   | 256   | 245   |
| 116400 | Fællesarealer                         | -     | -     | -     | -      | -    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| 116500 | Tekniske installationer               | 18    | 18    | 433   | 21     | 18   | 37    | 18    | 18    | 21    | 18    | 18    | 37    | 18    | 21    | 18    | 18    | 18    | 37    | 21    | 18    |
| 116600 | Materiel                              | -     | -     | -     | -      | -    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
|        | Henlæggelse - primo                   | 2.949 | 3.296 | 3.666 | 3.588  | 660  | 969   | 1.325 | 1.653 | 1.963 | 2.240 | 2.547 | 2.789 | 2.866 | 3.137 | 3.444 | 3.711 | 4.018 | 4.255 | 4.546 | 4.823 |
|        | Budgetteret henlæggelse               | 660   | 660   | 660   | 660    | 660  | 660   | 660   | 660   | 660   | 660   | 660   | 660   | 660   | 660   | 660   | 660   | 660   | 660   | 660   | 660   |
|        | Anden kapital anskaffelse             | 0     | 0     | 0     | 721    | 0    | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 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) | -314  | -290  | -738  | -4.309 | -351 | -303  | -332  | -350  | -383  | -354  | -417  | -583  | -388  | -353  | -393  | -354  | -423  | -369  | -383  | -350  |
|        | Henlæggelse - ultimo                  | 3.296 | 3.666 | 3.588 | 660    | 969  | 1.325 | 1.653 | 1.963 | 2.240 | 2.547 | 2.789 | 2.866 | 3.137 | 3.444 | 3.711 | 4.018 | 4.255 | 4.546 | 4.823 | 5.133 |



# FORSLAG

# A

Ændringer vedrørende husdyr.

Vi foreslå at der er tilladt at holde 1 husdyr enten kat eller hund, som skal holdes på egen grund og må ikke være til gener for andre.

Fremover er det ikke tilladt at holde høns. (de tiltrækker rotter og larmer meget).

Venlig hilsen

Bestyrelsen



# FORSLAG

# B

Der er mangel på udsyn for biler og cyklister ved Højtoften 3.

Forslag om at der fjernes en del af hækken eller der alternativt sættes spejle op.

1. Skal hækken fjernes
2. Skal der sættes spejle op

Venlig hilsen  
Bestyrelsen

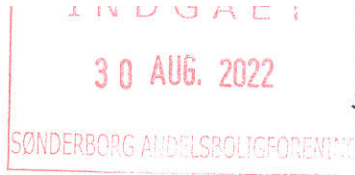
# FORSLAG

# C

Nye datoer til afhentning af have affald:  
Medio maj, ultimo juli og slutning af september.

Venlig Hilsen  
Bestyrelsen

Kirsten Franke Andersen Højtoften 6



Sønderborg d 29. aug. 2022

## **Mine forslag til afdelingsmøde afd 11 d. 13. sept. 2022**

*Jeg er ny i afdelingen – så mange vil sikkert syntes det er underlige ting jeg bringer på banen*

- *Kan vi spare på renovationsudgifterne ved f.eks. at flere husstande blev fælles om affalds containere ?*
- *Min hæk mod Hasseltoften er på vej til at vælte ud mod vejen*

*Jeg har fået oplyst at tidligere ejer, for år tilbage, ikke ville betale til beplantningen på skråningen*

*Så nu, mange år efter, står jeg med problemet at der er så meget jord eroderet, at hækken er på vej til at miste fodfæste*

*Jeg kæmper en brav kamp med næb og klør,,, men der skal mere til*

*Kunne ønske at der blev fyldt op med jord og så plantes med bunddække*

- *Ønsker info fra kontor ud til håndværkerne at der på deres arbejdsedler står oplyst beboerens tlf.nr*

*Jeg oplevede selv flere gange i forbindelse med min indflytningen at håndværkeren ringer " uanmeldt" på kl 7 eller 8 for at se på hvad det drejer sig om Meget belastende*

*En opringning eller sms ville være kærkommen*

*Vi har derved mulighed at svare enten ja eller nej om det passer os*

*En opgradering af vores tlf.nr kunne gøres enten ved et formands-besøg eller udfyldning af en seddel ;-)*

- *Jeg har også hundegø'en og hønsehold,,, de går under eventuelt*

*Håber på en god aften*