



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

Beboerne i afdeling 11
Høj- Østertoften

23. august 2023

Ordinært afdelingsmøde 2023

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

Torsdag den 31. august 2023, kl. 19.00

Mødelokale 1, Bygtoften

Som bilag vedlægges den endelige dagsorden, forretningsorden, afdelingens regnskab for 2022, budget for år 2024, vedligeholdelsesplan samt eventuelle indkomne forslag.

Foreningens årsberetning for 2022 kan findes på hjemmesiden <http://salus-bolig.dk/>

I afdelingsmødet deltager repræsentant fra bestyrelsen samt afdelingsinspektøren.

Venlig hilsen
Sønderborg Andelsboligforening



”Kom og hil på din nabo” i afdeling 11

Torsdag den 31. august 2023, kl. 19.00

Mødested: Mødelokale 1, Bygtoften

Afdelingssmøde

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Afdelingsbestyrelsens beretning fra formanden
4. Forelæggelse af regnskab for 2022
5. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2024
 - Herunder redegørelse og godkendelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
6. Behandling af eventuelle indkomne forslag:
 - Forslag A. Udskiftning af fælles belysning.
 - Forslag B. Ordensregler hønsehold
 - Forslag C. Ordensregler hønsehold
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år
 - På valg er: Pia Duus
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

Vidste du

...at det hovedbestyrelsesmedlem, som deltager i jeres afdelingssmøde, også har ansvaret for jeres afdeling og står til rådighed som dirigent?

...at man skal være opmærksom på, at det er dirigentens opgave at forespørge, om man ønsker afstemning pr. håndsoprækning eller skriftligt?

...at ifølge SAB's vedtægter, skal visse punkter med på dagsorden, såsom valg og budget?

...at din bestyrelse bl.a. kan arrangere sociale sammenkomster i jeres afdeling, men det kræver, at I **har en bestyrelse**.

Forplejning

Hvis din afdelingsbestyrelse har valgt, at der skal serveres mad, vil det enten ske undervejs eller sidst på mødet.

Tilmelding til insp@salus-bolig.dk eller til teknisk afdeling på 73 12 34 34 senest **5 dage før** afdelingssmødet.

Har du ret til at være med?

Alle, som er bosat i afdelingen, har ret til at deltage. Alle beboere **over 18 år** har stemmeret til afdelingssmødet. Hver husstand har **2 stemmer**, uanset hvor mange, der bor i boligen.

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

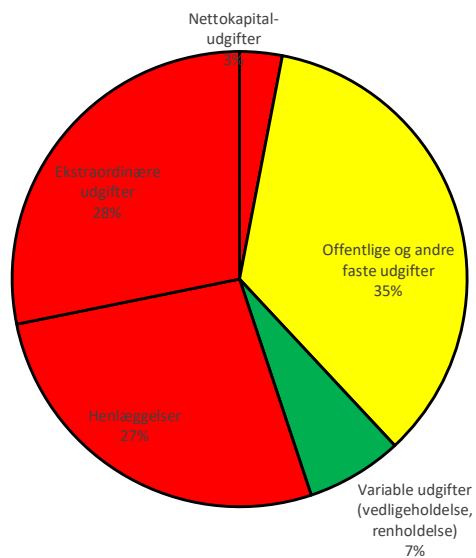
Dette er et uddrag af regnskabet for 2022
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 47.028

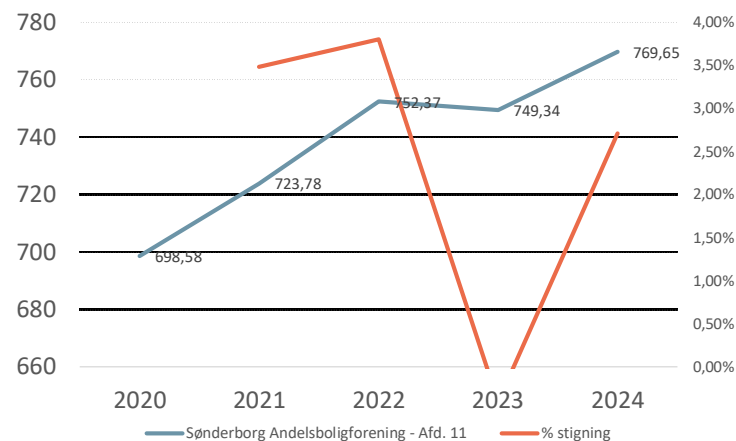
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	78.426	78.000	78.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	913.297	938.000	919.900
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	74.989	55.000	65.000
115	Almindelig vedligeholdelse	96.033	150.000	150.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	7.189	7.000	8.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	702.000	702.000	713.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	734.189	659.000	701.400
140	Overført til opsamlet resultat	47.028	-	-
	Udgifter I alt	2.653.151	2.589.000	2.636.500
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.645.881	2.582.000	2.631.400
202	Renter	270	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	7.000	7.000	5.100
	Indtægter I alt	2.653.151	2.589.000	2.636.500

Dette er et uddrag af regnskabet for 2022
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2022?



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 2024 - 31. december 2024

Dette er et uddrag af budgettet for 2024
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Sønderborg Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2024

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2024 stiger med kr. 69.500, hvilket svarer til 2,71%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.081	81
4.000	4.108	108
5.000	5.135	135
6.000	6.163	163
7.000	7.190	190
8.000	8.217	217
9.000	9.244	244

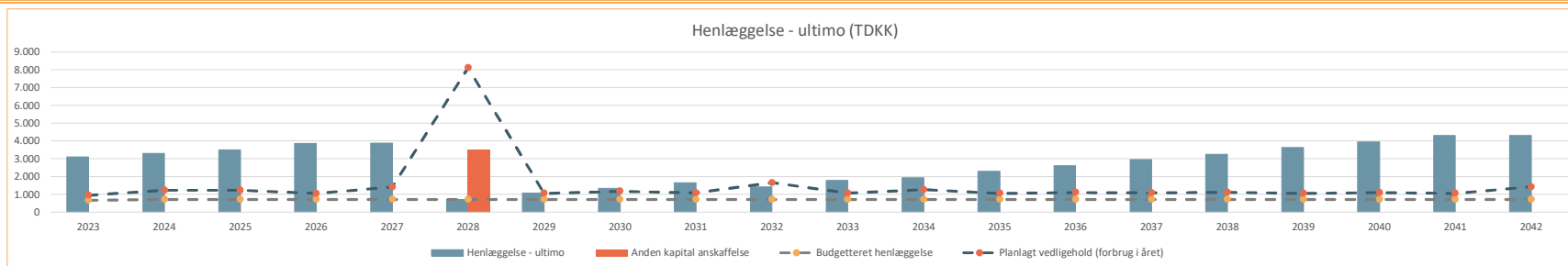
Konto	Beskrivelse	Budget 2024	Budget 2023	Huslejeregulering 2023 til 2024	Regnskab 2022
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	78.400	78.400	-	78.426
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	983.700	919.900	63.800	913.297
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	87.300	65.000	22.300	74.989
115	Almindelig vedligeholdelse	160.500	150.000	10.500	96.033
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	8.200	8.800	-600	7.189
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	751.000	713.000	38.000	702.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	652.500	701.400	-48.900	734.189
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	47.028
	Udgifter I alt	2.721.600	2.636.500	85.100	2.653.151
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.631.400	2.631.400	-	2.645.881
202	Renter	-	-	-	270
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	20.700	5.100	15.600	7.000
	Indtægter I alt	2.652.100	2.636.500	15.600	2.653.151

69.500
2,71%

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	610.000	610.000	610.000	600.000	660.000
Budgetteret henlæggelse (2023)	660.000				
Gennemsnit - seneste fem år	618.000				
Budgetteret henlæggelse (2024)	708.000				
Budgetteret henlæggelse (2024)	kr. 207 pr. m ²				

Konto	Tekst	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
116100	Terræn	2	9	26	9	2	9	2	9	26	538	2	9	2	9	26	9	2	9	2	9
116200	Klimaskærm	18	215	222	25	13	7.122	13	88	13	38	18	200	13	28	13	30	13	38	13	28
116300	Boligenheder	245	256	245	284	245	256	245	256	245	284	245	256	245	256	245	284	245	256	245	256
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	18	37	21	18	433	18	18	40	18	18	18	18	21	37	18	18	18	21	18	37
116600	Materiel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Henlæggelse - primo	2.729	3.106	3.297	3.491	3.863	3.878	708	1.071	1.320	1.660	1.425	1.783	1.941	2.302	2.613	2.954	3.255	3.618	3.936	4.300
	Budgetteret henlæggelse	660	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708	708
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	3.528	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)	-284	-517	-514	-336	-694	-7.405	-345	-459	-368	-944	-350	-550	-348	-396	-368	-407	-345	-390	-345	-713
	Henlæggelse - ultimo	3.106	3.297	3.491	3.863	3.878	708	1.071	1.320	1.660	1.425	1.783	1.941	2.302	2.613	2.954	3.255	3.618	3.936	4.300	4.295



FORSLAG

A

Forslagets emne: Udskiftning af fællebelysning

Jeg/vi foreslår følgende: Udskiftning af lyskilder i fællesbelysning fra gamle pærer til LED

Gadebelysningen.

- Demontering af eksisterende kviksølv lyskilder og om kobling af spolen i 20 stk. gadelamper.
- Levering og montering af 20 stk. LED lyskilder 17W, 740 trueforce Road.

Begrundelse for forslaget: besparelse på energiforbrug, længere levetid på pærer
kort tilbagebetalingstid

Økonomi: Tilbudspris kr. 22.765,00 inklusive moms og afgifter.

Tages af henlæggelser

Forslagsstiller: Bestyrelsen

FORSLAG

B

Forslagets emne: Ordensregler - Hønsehold

Jeg/vi foreslår følgende: Vi foreslår at ordenregel nr. 7. som omhandler høns ændres til

Det er forbudt at holde høns i afdelingen

Vi vil opfordre til at afstemningen bliver anonym

Begrundelse for forslaget: Grunden til dette er støjgener for naboerne i egen afdeling samt i naboafdelingerne

Økonomi: -

Forslagsstiller: Bestyrelsen

FORSLAG

C

Forslagets emne:	Ordensregler - Hønsehold
Jeg/vi foreslår følgende:	Vi foreslår at der vedtages retningslinjer i forbindelse med tidspunkter for hvornår der skal være ro fra hønsehold, således at i hverdagen først lukkes ud 07.00 og i weekenden, helligedage først lukkes ud 09.00. Lukkes ind ved sol nedgang Disse tidsintervaller følger kommunens retningslinjer for hønsehold i private haver.
Begrundelse for forslaget:	Grunden til at vi foreslår dette er der vises hensyn til naboerne, samt at vi i afdelingen er med til at overholder kommunens retningslinjer.
Økonomi:	-
Forslagsstiller:	Bestyrelsen