



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 11

Høj- Østertoften

Den 29. august 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
På valg er formand: Tina Høst Guldmann (modtager genvalg)
Bestyrelsesmedlem: Anette L. Duus (modtager genvalg)
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 om 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 og leveregler
- b) Fjerne buske ved indkørsel
- c) Ændre vejtype til lege-opholdsområde

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

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 31.08.2023

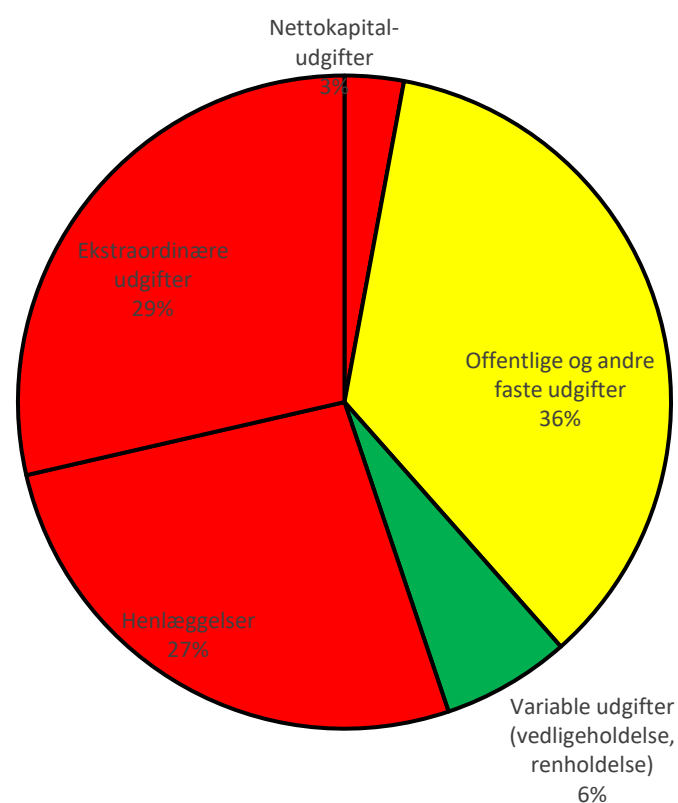
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 195.139

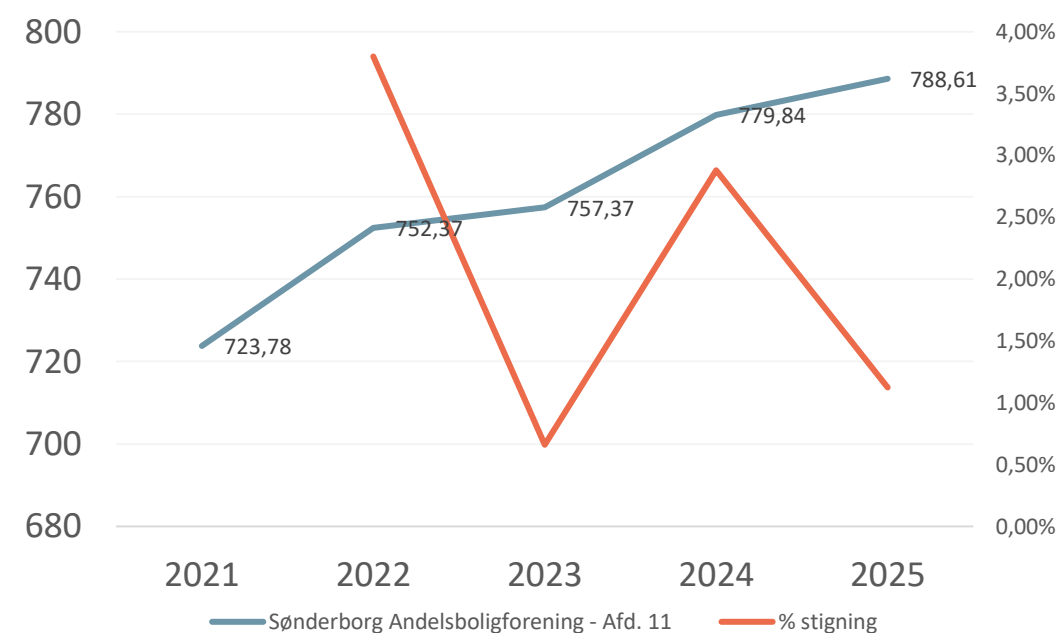
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	78.426	78.400	78.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	953.986	919.900	983.700
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	69.072	65.000	87.300
115	Almindelig vedligeholdelse	92.970	150.000	160.500
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	8.738	8.800	8.200
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	713.000	713.000	751.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	767.325	701.400	652.500
140	Overført til opsamlet resultat	195.139	-	-
	Udgifter I alt	2.878.656	2.636.500	2.721.600
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.673.454	2.631.400	2.700.900
202	Renter	185.911	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	19.291	5.100	20.700
	Indtægter I alt	2.878.656	2.636.500	2.721.600

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. 03-11
Afd. 11 - Høj- og Østertoften - 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 stiger med kr. 30.000, hvilket
svarer til 1,16%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.035	35
4.000	4.046	46
5.000	5.058	58
6.000	6.069	69
7.000	7.081	81
8.000	8.092	92
9.000	9.104	104

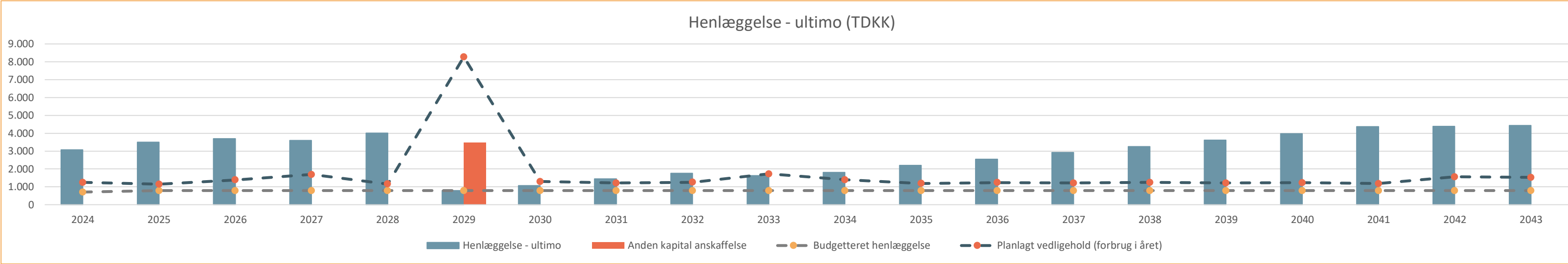
Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejustering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	78.400	78.400	-	78.426
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.024.700	983.700	41.000	953.986
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	86.200	87.300	-1.100	69.072
115	Almindelig vedligeholdelse	155.100	160.500	-5.400	92.970
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	9.300	8.200	1.100	8.738
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	829.900	751.000	78.900	713.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	665.500	652.500	13.000	767.325
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	195.139
	Udgifter I alt	2.849.100	2.721.600	127.500	2.878.656
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.735.800	2.700.900	34.900	2.673.454
202	Renter	-	-	-	185.911
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	83.300	20.700	62.600	19.291
	Indtægter I alt	2.819.100	2.721.600	97.500	2.878.656
		30.000			
		1,16%			

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 26.694 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	610.000	610.000	600.000	660.000	660.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	708.000				
Gennemsnit - seneste fem år	628.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	791.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 231 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	9	50	33	177	33	27	33	50	33	556	33	27	33	50	33	27	33	27	33	50
116200	Klimaskærm	215	13	234	13	30	7.105	88	13	38	18	200	13	28	13	30	13	38	13	28	18
116300	Boligenheder	256	273	312	273	284	273	284	273	312	273	284	273	284	273	312	273	284	273	284	273
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	61	21	18	433	18	18	40	18	18	18	18	21	37	18	18	42	21	18	37	18
116600	Materiel	-	-	-	-	-	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	383	383
	Henlæggelse - primo	2.902	3.070	3.504	3.698	3.593	4.018	791	1.071	1.442	1.766	1.626	1.815	2.206	2.549	2.920	3.252	3.622	3.971	4.365	4.391
	Budgetteret henlæggelse	708	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791	791
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	3.471	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)	-541	-357	-597	-896	-365	-7.489	-511	-420	-467	-931	-602	-400	-448	-420	-459	-421	-442	-397	-765	-742
	Henlæggelse - ultimo	3.070	3.504	3.698	3.593	4.018	791	1.071	1.442	1.766	1.626	1.815	2.206	2.549	2.920	3.252	3.622	3.971	4.365	4.391	4.439



FORSLAG

A

Forslagets emne:

Husorden

Jeg/vi foreslår følgende:

Husorden ændres i udformning

Begrundelse for forslaget:

Da nyt system til at håndtere regler, ændres opsætningen.

Økonomi:

Forslagsstiller:

Administrationen

HUSORDEN

**AFD. 11 - HØJ- OG
ØSTERTOFTEN - SØNDERBORG**

HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 11 - HØJ- OG ØSTERTOFTEN - 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
Andre dyr.....	4
Støj	5
Musik.....	5
Indendørs arealer	6
Afløb.....	6
Fælles døre og vinduer.....	6
Udluftning.....	6
Parabol, radio, tv og pc	7
Opsætning.....	7
Tilslutning.....	7
Andet	8
God husorden skal iagttages.....	8

DYR

ANDRE DYR

- Det må holdes max 1 husdyr pr. lejemål.
- Det er ikke tilladt at holde Høns i afdelingen Eksisterende hønsehold: Ro fra hønsehold - der må først lukkes ud kl. 7 i hverdage og kl. 9 i weekender og helligdage. Der lukkes ind ved solnedgang.

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet fra 24 til 7.

- Vi skal hygge os i vores hjem og samtidig tage hensyn til hinanden. Musik, tv, radio, instrumenter o.l. skal nydes for lukkede døre og vinduer og i et leje, så det ikke generer andre beboere.
- Kl. 24 til 7 skal musik, tv og radio være på et minimum.
- Der skal være plads til en gang i mellem at holde fest. Underret derfor dine naboer i god tid, og vis hensyn efterhånden som klokken bliver mange ved at skrue ned for musikken.

INDENDØRS AREALER

AFLØB

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

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Defekte ruder skal straks anmeldes til administrationen

UDLUFTNING

- Et godt indeklima er meget vigtigt for dig og din families velbefindende og er med til at forebygge skimmelsvamp.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

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

TILSLUTNING

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

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

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

FORSLAG

B

Forslagets emne:

Fjerne buskene ved indkørsel Porsgrunngade/Højtoften, evt etablere parkeringsplads mellem træet og øvrige parkeringspladser.

Jeg/vi foreslår følgende:

fjerne buskene ved indkørsel Porsgrunngade/Højtoften, for at skabe mere plads til biler og mennesker. Og evt etablere parkeringsplads mellem træet og øvrige parkeringspladser.

Begrundelse for forslaget:

En del biler kører ret stærkt i den forreste del af Højtoften (fra porsgrunngade). Desuden kører en del ikke forsvareligt ind ad vejen, som man skal, men kører skråt ind. I det at der er en hække (privatejendom), som ikke kan fjernes er det umulig at se om der er voksne, børn eller dyr på vejen. Jeg blev en del forskrækket når der pludselig kommer nogen ind fra porsgrunngade, da jeg hellere ikke kan se dem, før de er kommet rundt om hjørnet. Det er både folk udefra afdelingen men også beboer fra vores afdelingen der kører forkert ind ad vejen. Afdelingen er en "børneafdelingen" og lige pt er der jo en væsentlig tilgang af børnefamilier med små/mellemstore børn, som allerede færdes på vejen eller også snart begynder at være mere selvstændig og besøger hinanden.

Økonomi:

Pris på fjerne buske og etablere parkering ca. 3 mtr hen mod træ

Tilbud 1

Fjerne buske så græs, træ bliver.

Kr. 10.240,00 inkl moms

Tilbud 2

Fjerne buske hen til træ.

Etablere 1 stk. asfalteret parkeringsplads inkl kantsten.

Kr. 34.250,00 inkl. moms.

Tilbud 3

Fjerne buske hen til træ.

Etablere 1 stk. parkeringsplads m. belægnings sten inkl kantsten.

Kr. 28.500,00 inkl moms

Tilbud 4

Fjerne buske hen til træ.

Etablere 1 stk. parkering med plast armering.

Billede vedhæftet.

Kr. 22.000,00 inkl moms

Forslagsstiller:

Jørke Loose
Højtoften 4

FORSLAG

C

Forslagets emne:

Ændre vejtype til lege-opholdsområde.

Jeg/vi foreslår følgende:

For at sikre at alle børn kan færdes ude vil jeg gerne komme med et forslag om at ændre vejen til en lege- og opholdsområde, som bliver tydeligt skiltet ved begge indkørsler.

Begrundelse for forslaget:

En del biler kører ret stærkt i den forreste del af Højtoften (fra porsgrunngade). Desuden kører en del ikke forsvarligt ind ad vejen, som man skal, men kører skråt ind. I det at der er en hække (privatejendom), som ikke kan fjernes er det umulig at se om der er voksne, børn eller dyr på vejen. Jeg blev en del forskrækket når der pludselig kommer nogen ind fra porsgrunngade, da jeg hellere ikke kan se dem, før de er kommet rundt om hjørnet. Det er både folk udefra afdelingen men også beboer fra vores afdelingen der kører forkert ind ad vejen. Afdelingen er en "børneafdelingen" og lige pt er der jo en væsentlig tilgang af børnefamilier med små/mellemstore børn, som allerede færdes på vejen eller også snart begynder at være mere selvstændig og besøger hinanden.

Økonomi:

2 x skilte med montering prisleje 5.000 kr.

Forslagsstiller:

Jörke Loose
Højtoften 4



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.

