



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

Beboerne i afdeling 33
Jørgensgård/Tandsbjerg

JP/..

06.09.2022

Ordinært afdelingsmøde 2022

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

onsdag den 14. september 2022, kl. 19.00

Ulkebøl Forsamlingshus.

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.

I afdelingsmødet deltager repræsentant fra bestyrelsen samt afdelingsinspektøren.

Venlig hilsen
Sønderborg Andelsboligforening

Jimmy Povlsen
direktør

Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 33, Jørgensgård

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 orientering.
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 16. september 2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 33 –
Jørgensgård og Tandsbjerg
Sønderborg Andelsboligforening**

Onsdag, den 14. september 2022, kl. 19.00



**Mødested:
Ulkebøl Forsamlingshus**

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 – Råderetsregler
 - B – Vedligeholdelsesregler
 - C – Ordensregler – Husdyrhold
 - D – Betaling af el i kældre
 - E – Bålplads
 - F – Vild med vilje
6. Valg af afdelingsbestyrelsesformand
På valg: Jytte Sørensen
7. Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg: Bea Brun og Janina Matthiesen
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

Sønderborg Andelsboligforening
Afd. 03-33
Afd. 33 - Jørgensgård og Tandsbjerg - Sønderborg
Regnskab for 2021

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

Der er realiseret et tab på kr. 247.320 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	4.590.061	4.422.357	4.362.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	3.140.971	3.164.984	3.307.000
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	609.333	787.000	737.000
115	Almindelig vedligeholdelse	251.641	280.000	280.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	40.014	77.000	77.000
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.985.883	1.500.000	2.056.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	5.183.805	4.761.000	4.664.000
Udgifter I alt		15.801.708	14.992.341	15.483.000
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	11.190.313	11.156.126	11.173.000
202	Renter	523	160.000	60.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	4.363.551	3.676.215	4.250.000
210	Årets underskud	247.320	-	-
Indtægter I alt		15.801.708	14.992.341	15.483.000

Sønderborg Andelsboligforening
Afd. 03-33
Afd. 33 - Jørgensgård og Tandsbjerg - Sønderborg
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 stiger med kr. 421.300, hvilket svarer til 3,85%.

Huslejestigningen skyldes primært: Aftrapning på reguleringskonto

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.115	115
4.000	4.154	154
5.000	5.192	192
6.000	6.231	231
7.000	7.269	269
8.000	8.308	308
9.000	9.346	346

Konto	Beskrivelse	Budget 2023	Budget 2022	Huslejeregulering 2022 til 2023	Regnskab 2021
■ 101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	4.590.100	4.362.000	228.100	4.590.061
■ 106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	3.177.600	3.307.000	-129.400	3.140.971
■ 114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	674.800	737.000	-62.200	609.333
■ 115	Almindelig vedligeholdelse	280.000	280.000	-	251.641
■ 118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	74.600	77.000	-2.400	40.014
■ 120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.539.000	2.056.000	-517.000	1.985.883
■ 125-140	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	4.749.400	4.664.000	85.400	5.183.805
	Udgifter I alt	15.085.500	15.483.000	-397.500	15.801.708
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	11.217.400	11.173.000	44.400	11.190.313
202	Renter	-	60.000	-60.000	523
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	3.446.800	4.250.000	-803.200	4.363.551
	Indtægter I alt	14.664.200	15.483.000	-818.800	15.554.388

421.300
3,85%

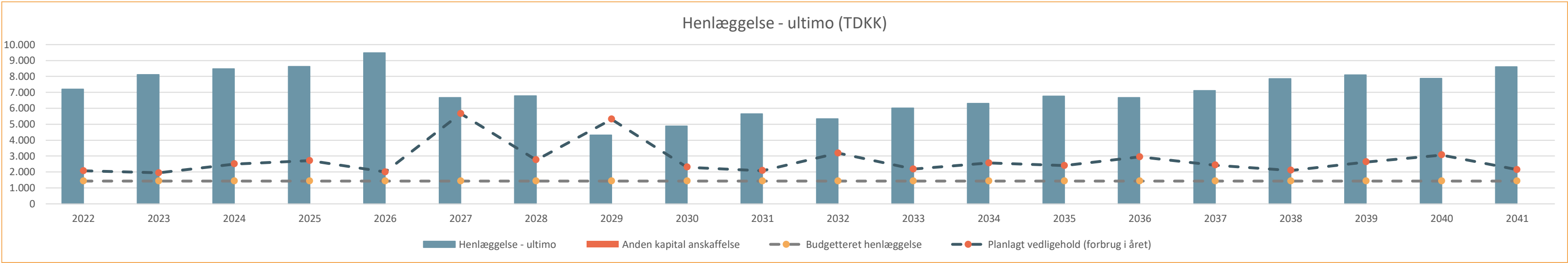
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 109.520 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2017	2018	2019	2020	2021
--	------	------	------	------	------

Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.120.000	1.120.000	1.120.000	1.260.000	1.360.000
Budgetteret henlæggelse (2022)	1.430.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.196.000				
Budgetteret henlæggelse (2023)	1.430.000				
Budgetteret henlæggelse (2023)	kr. 68 pr. m ²				

Konto	Tekst	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
116100	Terræn	175	127	269	175	65	329	752	3.247	319	80	175	284	65	427	269	125	302	284	210	127
116200	Klimaskærm	135	45	197	311	37	171	76	254	37	222	96	87	236	83	717	331	37	197	636	94
116300	Boligenheder	271	299	271	299	271	3.459	271	299	310	299	271	299	271	299	271	299	271	299	310	299
116400	Fællesarealer	15	5	5	5	15	5	5	5	15	5	5	5	15	5	5	5	15	271	11	11
116500	Tekniske installationer	36	36	319	481	176	261	216	69	180	36	1.195	66	266	150	246	231	36	139	463	176
116600	Materiel	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	285	10	10	10	10	10	10	10
	Henlæggelse - primo	6.421	7.209	8.118	8.477	8.627	9.483	6.679	6.778	4.324	4.884	5.662	5.340	6.020	6.311	6.767	6.680	7.109	7.868	8.099	7.888
	Budgetteret henlæggelse	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430	1.430
	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)	-642	-521	-1.071	-1.280	-574	-4.234	-1.330	-3.884	-871	-652	-1.752	-750	-1.138	-974	-1.518	-1.000	-671	-1.199	-1.640	-717
	Henlæggelse - ultimo	7.209	8.118	8.477	8.627	9.483	6.679	6.778	4.324	4.884	5.662	5.340	6.020	6.311	6.767	6.680	7.109	7.868	8.099	7.888	8.601



FORSLAG

A

Råderetsregler

Arbejder uden for boligen

Forbedringer:	Beboer vedligeholder, med malerarbejde	Godtgørelse ved fraflytning	Fjernes ved fraflytning hvis ny lejer ikke vil overtage	Kommunal tilladelse	Lejeforhøjelse p.g.a. større vedligeholdelsesudgifter	Kan finansieres over huslejen hvis afd. økonomi tillader det
Sættes der port i de lejede carporte, skal porten være en stål vippeport. Males i farven Ral7016. Ingen lejeforhøjelse til dem der isætter porten	X	X				
Overdækket terrasse. Males i farven Ral7016	X	X	✕	X	X	
Drivhus, lysthus, redskabsrum kan opføres. Skal holdes 20 cm fra naboskel. Kan dog opføres tættere på eller i skel hvis dette aftales de berørte parter imellem. Lysthus og redskabsrum males i farven RAL7016.	X	X	✕	X	X	
Carporte/garage må kun opstilles, hvor det er muligt på egen grund. Der tages stilling i hvert enkelt tilfælde. Males i farven Ral7016.	X	X	✕	X	X	
Plankeværk omkring have udføres som vist på principskitse (kan også udføres med 75x75 stolper) i trykimprægneret træ eller males i farven Ral7016 (farve som vinduer). Gælder kun baghave – ikke forhave Se billede 1-5	X	X			X	

Lejeforhøjelse er til forsikring, større vedligeholdelsesudgifter (henlæggelser til ny)

- Når der sker fraflytning og forbedring overgår til afdeling

Forandringer:	Beboer vedligeholder, med malerarbejde	Godtgørelse ved fraflytning	Fjernes ved fraflytning hvis ny lejer ikke vil overtage	Kommunal tilladelse	Lejeforhøjelse p.g.a. større vedligeholdelsesudgifter	Kan finansieres over huslejen hvis afd. økonomi tillader det
Havelåger skal være en skagenslåge, der matcher plankeværk. Males i RAL7016, max højde 180 cm eller trykimprægneret træ	X					
Rio-net med mulighed for opsætning af grønt. 75x75 mm stolper, der skal males i RAL7016. Længde mellem stolper ca. 200 cm. Højde max 180 cm. Alt i trykimprægneret træ.	X <i>Se skitse 2</i>					
Etablering af el-ladestander på egen P-plads eller carport /garage tilknyttet lejemålet *			X			
El-ladestander i fællesområder i lejet carport /garage **			X			
El-ladestander i fællesområder***						
Markiser, drivhus, solsejl e.l.	X*		X			

Husk der skal ansøges hos teknisk afdeling, Bygtoften 2

* Beboeren skal ansøge om opsætning hos SAB. Udføres af autoriseret elektriker/leverandør og tilsluttes direkte på el-tavlen. Elektrikerens stempel og underskrift returneres til SAB
Udgifter til etablering og reetablering og forbrug afholdes af beboer.

** Beboeren skal ansøge om opsætning hos SAB. Udføres af autoriseret elektriker/leverandør og tilsluttes fællesstrøm, og der opsættes bimåler.

FORSLAG

B

Vedligeholdelsesregler

Kapitel 5

Særlig vedligeholdelse udenfor boligarealet (jvf. kapitel 3 stk. 2)

5.1 Pasning af haven

For- og baghaven skal holdes i normal **vedligeholdelsesstand**. Normal **vedligeholdelsesstand** betyder hækken klippet, og opryddet så der ikke ligger affald, der kan tiltrække rotter. Ved fraflytning skal haven fremstå trimmet.

Det påhviler beboer at holde 20 cm på yderside af hæk/plankeværk fri for græs og ukrudt, hvis det ligger op til fællesareal, fortov eller lign. Hække og hegn rundt om haven luges og holdes fri for tilflyvende papir. Det påhviler lejer at klippe hækken omkring haven. Såfremt der konstateres misrygt af disse haver m.m. - og forholdet efter pålæg ikke bliver bragt i orden - kan foreningen lade arbejdet udføre for beboerens regning.

5.2 Adgangsarealer ud for boligerne

- a. Renholdelse skal ske på en sådan måde, at arealerne altid fremtræder pænt og ryddeligt.
- b. Snerydning og saltning
Lejer sørger for snerydning og saltning umiddelbart efter snefaldets ophør. I øvrigt er politivedtægten for Sønderborg gældende.
(jf. **lejelovens kapitel 8 er lejer forpligtet til snerydning, glatførebekæmpelse og renholdelse**).

~~5.3 Kælderrum/udhus~~

~~Overtages af lejer i den stand den forefindes ved indflytning. Vedligeholdelse påhviler lejer. Dog sørger afdelingen for almindelig vedligeholdelse af tekniske installationer.~~

5.3 Udestue / overdækket terrasse / carporte / garage / **plankeværk i skel m.m.**

Såfremt der forefindes sådanne bygninger ved lejemålet, påhviler det beboer at vedligeholde disse.

med maling/imprægnering i bo-perioden.

Ved fraflytning skal det være i vedligeholdt stand.

For ovennævnte gælder generelt at det er en del af lejemålet og dermed ikke må fjernes, når det en gang er etableret, med mindre der indgås en aftale med SAB.

Males i farven Ral7016

Afdelingen vedligeholder hegn udvendigt ved beton afsatser, ved 46-51

5.4 Plankeværker, højbede, flisebelægning m.m. inde i haven.

Lejer ^{Side 11}vedligeholder efter eget behov. Overtages af ny indflytter i den stand det måtte forefindes, da SAB ikke har vedligehold af dette. Kan

fjernes og tilføjes uden ansøgning

5.5 Altaner

~~Overtages af lejer i den stand den forefindes ved indflytning. Vedligeholdelse påhviler lejer. Dog sørger udlejer for almindelig vedligeholdelse af tekniske installationer.~~

FORSLAG

C

Forslag til afdelingsmødet afd. 33

Det skal være tilladt at holde 2 stk husdyr feks. 2 hunde eller 2 katte eller 1 hund og 1 kat selvfølgelig med henblik på de er forsikrede.

Forslag er fremsendt af

Peter Reedtz, Tandsbjerg 11

FORSLAG

D1

Grundet stigende el-priser foreslår Afdelingsbestyrelsen, at det ikke længere skal være tilladt at tilslutte andre el-apparater i samtlige eksisterende kælderrum end en lampe i loftet.

Dette skal gælde for både nuværende og fremtidigt udlejede kælderrum samt de til nogle boliger tilhørende kælderrum. Beboerklubbens kælderrum undtages.

Ja / Nej

FORSLAG

D2

Afdelingsbestyrelsen foreslår at fordoble prisen for leje af kælderrum med virkning fra 1. januar 2023.

Ja / Nej

FORSLAG

D3

Det er på nuværende tidspunkt som en af de eneste afdelinger i SAB gebyrfrit at benytte tørretumblerne i vaskekælderen. Bestyrelsen foreslår, at brug af tørretumblerne fremadrettet skal afregnes pr. tørring ligesom der er afregning pr. vask. Pris vil blive sat til 10kr. pr. tørring.

Ja / Nej

FORSLAG

E

Forslag 2 fra Afdelingsbestyrelsen: Ændring af bålpladsen

Nuværende bålplads overholder ikke reglerne for placering af bålplads ift. bebyggelse. Bestyrelsen har indhentet tilbud på henholdsvis udvidelse af den eksisterende bålplads samt etablering af en bålplads på ny placering. På nedenstående skitse ses dels udvidelse samt ny bålplads.

Priser:

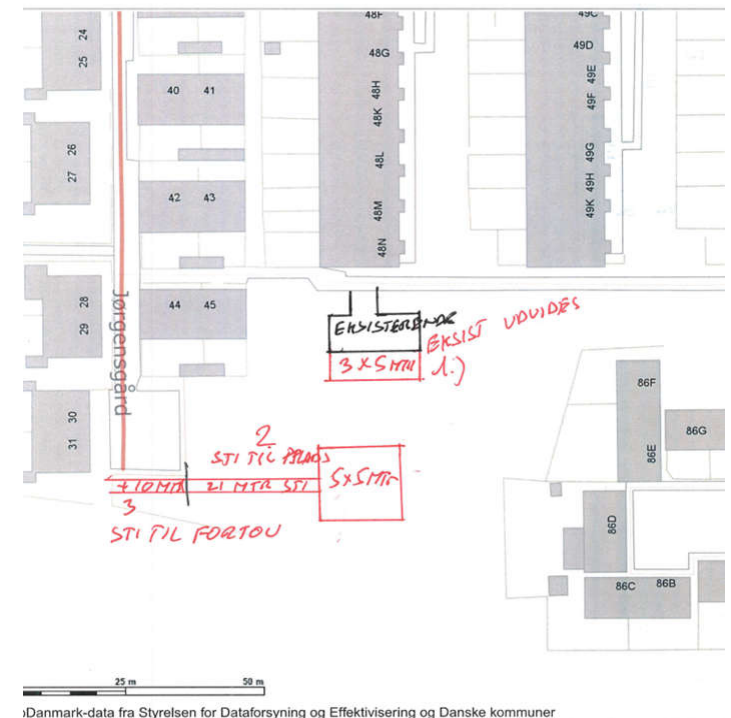
- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Udvidelse af eksisterende bålplads | = 18.150,00kr. incl. moms |
| 2. Etablering af ny bålplads m. sti til nærmeste p-plads | = 44.806,00kr. incl. moms |
| 3. Etablering af ny bålplads m. sti til nærmeste fortov | = 54.175,00kr. incl. moms |

Forslag 1:

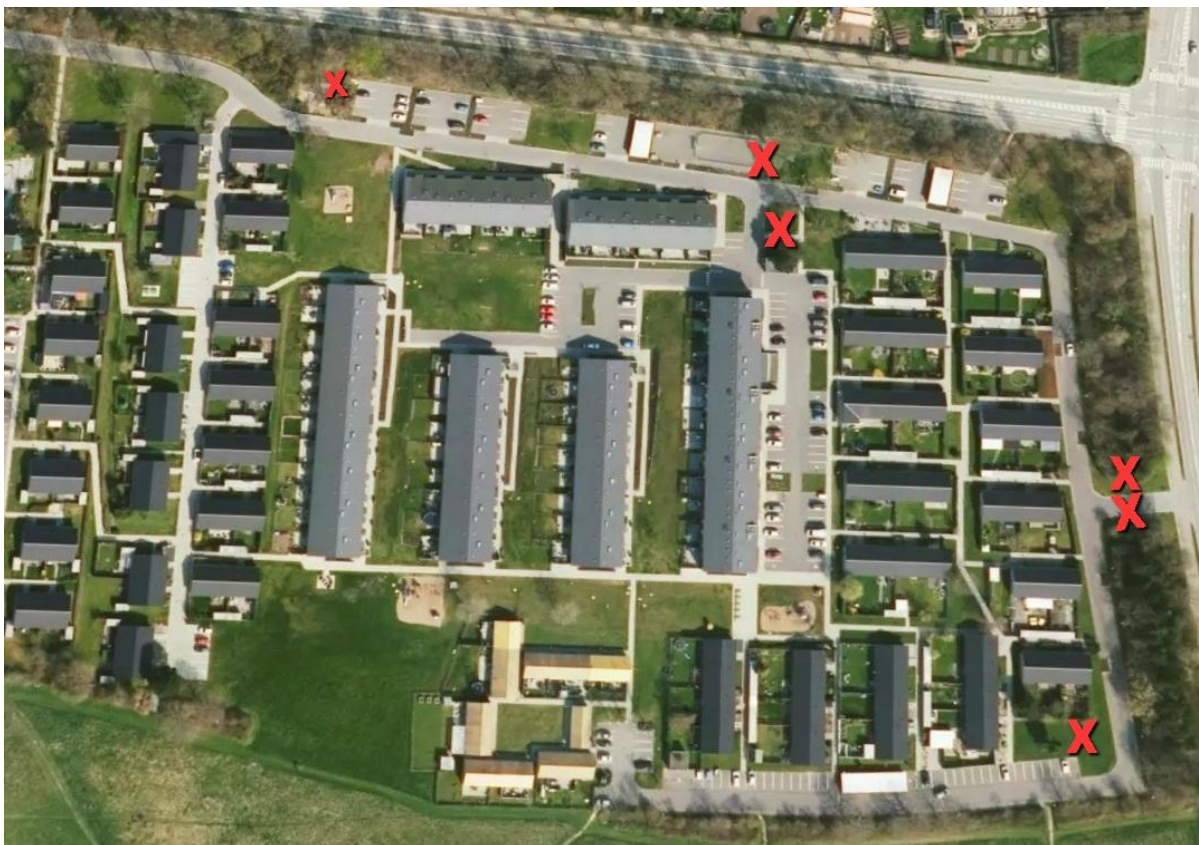
Skal vi fortsat have en bålplads i afdelingen? Ja / Nej

Forslag 2 (udgår såfremt der er flertal for Nej i Forslag 1):

- 1: Udvidelse af den eksisterende bålplads
- 2: Etablering af ny bålplads med sti til nærmeste p-plads
- 3: Etablering af ny bålplads med sti til nærmeste fortov



©Danmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner



Beboerklubben ønsker at benytte de markerede områder til projekt "Vild med vilje" bestående af bede med vilde blomster

UDFØRELSE, FINANSIERING OG VEDLIGEHOLDELSE:

Projektet udføres og finansieres af beboerklubben

Vedligeholdelse afholdes af gårdmanden, og kræver en årlig nedfældning. Vi har talt med gårdmandskontoret, og maskiner til nedfældning findes i afdelingen. Der vil være en besparelse i forhold til gårdmandstimer, idet der ikke længere skal slås græs på disse områder ugentligt over sommeren, men i stedet kræver en nedfældning, som ifølge gårdmændenes leder, Christian, vil tage rundt regnet en time

Yderligere detaljer om projektet findes i vedlagte bilag.

HVAD VIL VI:

Vi vil skabe smukke vilde blomsterbede, lave insekthoteller af gamle pallerammer, samt bygge fuglehuse, som skal hænge rundt omkring i træerne i Jørgensgård. Derved forøges antallet af insekter(sommerfugle,bier,mm) og Jørgensgård bliver smukkere og mere indbydende at færdes i.

HVOR:

De markerede områder på billederne, skal danne ramme om de vilde blomsterbede/blomsterenge

Placering af blomsterengene er valgt ud fra,at uanset hvilken vej man kører rundt i Jørgensgård, bliver man mødt af farverige smukke vilde blomster.

De hjemmelavede insekthoteller som laves af gamle pallerammer, placeres udvalgte steder i Jørgensgård .

Og de fuglekasser som laves, hænges op efter foreskrifter, hvor fuglene finder dem bedst .

HVORDAN:

Vi ser projektet som et socialt arrangement og samarbejde beboerne imellem. Vi fremmer det gode naboskab, ved at hygge os sammen om et bæredygtigt projekt, hvor dem der kan ,byder ind med en hjælpende hånd, de andre må hellere end gerne heppe, eller komme med en kølig klud, til en svedig pande :-). På de markerede arealer, skræbes det øverste lag græs af , og der lægges en sandblanding på, hvori der strøes vilde blomsterfrø. Dette er en engangsforestilling, herefter passer blomsterengen sig selv, smider frøene i efteråret, og blomstrer så igen årene efter. Det eneste arbejde, der er med disse områder , er at de afblomstrede bede, slås ned og kanterne evt skal rettes af. Det vil betyde mindre græsslåning til gårdmændene,og mindre arealer at holde i det daglige arbejde. Områderne laves så gårdmændene kan komme omkring med deres maskiner, uden det generer.

Udgifterne til dette projekt afholdes af beboerklubben, og medfører ingen udgifter/ huslejestigninger for den enkelte beboer eller afdelingen . Projektet vil koste lige under 5000kr at udføre.

HVORNÅR:

Så hurtigt som muligt , efter afdelingsmødet. Frøene skal helst sås,inden udgangen af september, for at vi kan få glæde af dem næste sommer. Fuglehusene samt insekthoteller laves ved nogle fælles arrangementer i løbet af vinteren, så de kan hænges op inden foråret, og dermed kan vi forhåbentlig byde velkommen til en masse ynglende fugle herude i Jørgensgård.

SØNDERBORG KOMMUNES VISION OM BIODIVERSITET:

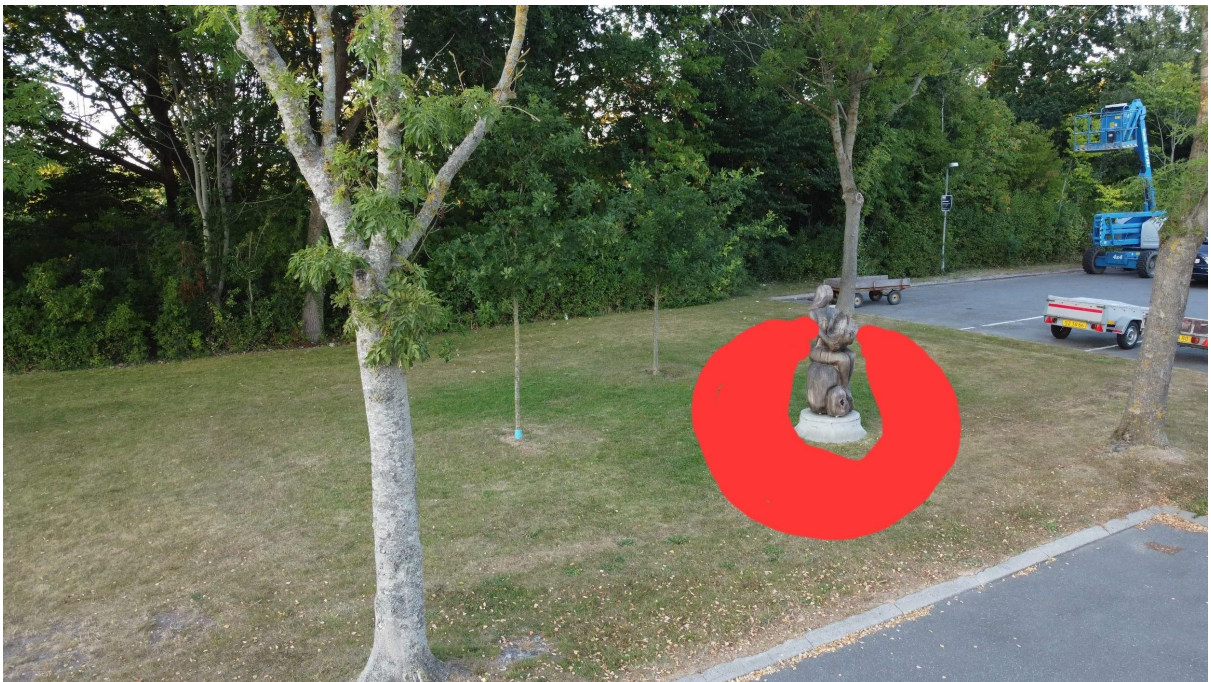
Sønderborg kommune er en del af miljøministeriets konkurrence om at blive “Danmarks vildeste kommune”, og vil skabe rigere og vildere natur samt større biodiversitet til gavn for plante og dyrelivet.

<https://sonderborgkommune.dk/sites/all/files/Forvaltninger/naturpolitik.pdf>

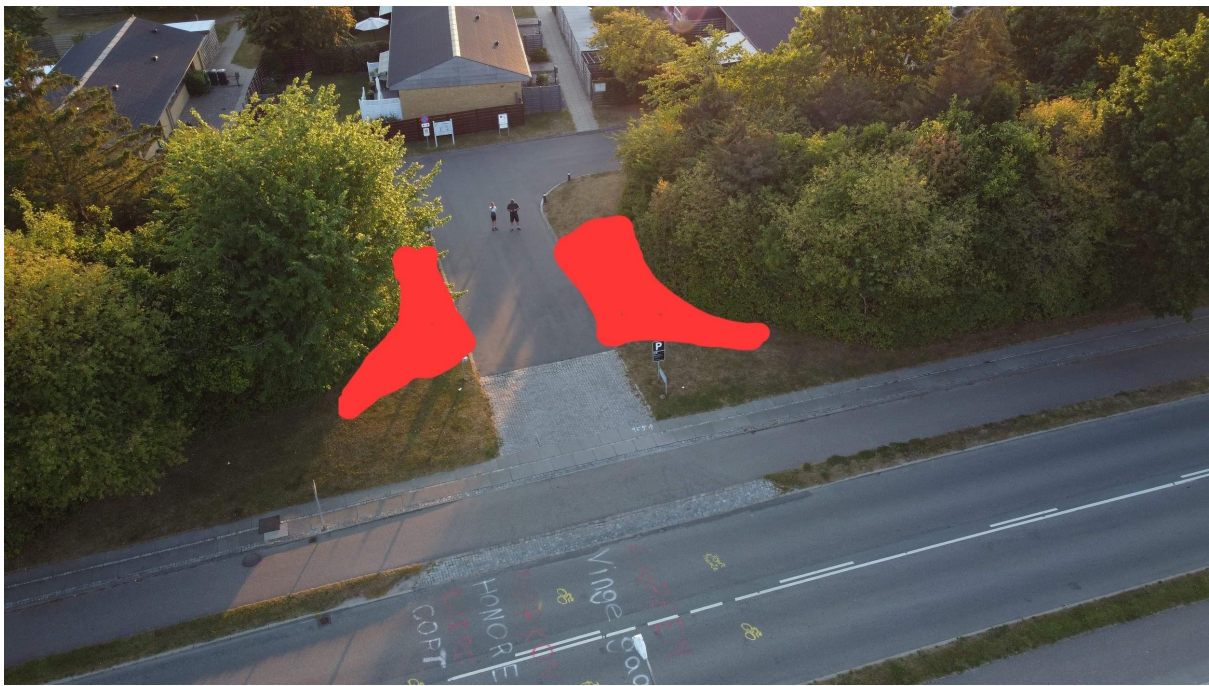
I forbindelse med kommunens tanker om en co2 neutral kommune i seneste 2029, er der blandt andet fokus på mere grønne og blomstrende natur i kommunen. Der er endvidere indgået et samarbejde med EU Happi projekt (www.go-happi.dk), hvor flere boligforeninger deltager, deri blandt SAB. På Kær vestermark er der etableret et stort område, hvor vi er velkomne til at samle frø til vores blomsterenge også. Dette er efter en samtale med en af de naturvejledere fra kommunen, der er med i vild med vilje projektet i kommunen.

SAB`S VISION OM BIODIVERSITET.

De grønne ambassadører , som er beboere i SAB, er blandt andet med til at skabe fokus på flere blomstrende grønne fælles områder. Og ellers læner SAB sig op af kommunes vision .







Økonomisk oversigt:

Leje af maskine ved Delpin: 1200kr

Blomsterfrø . 300kr

Leje af container 1000kr

7 tons sand 900kr

Aflevering af ca 11,5 m3 græstørv: 69kr pr tons plus oietillæg på 7%

I alt lige under 5000kr