



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

Beboerne i afdeling 33
Jørgensgård/Tandsbjerg

5. september 2023

Ordinært afdelingsmøde 2023

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

Onsdag den 13. september 2023, kl. 19.00

Ulkebøl Forsamlingshus

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 33

Onsdag den 13. september 2023, kl. 19.00

Mødested: Ulkebøl Forsamlingshus

Afdelingsmøde

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. Hegn i forhaven (tilføjelse til råderetsregler)
 - Forslag B. Sandkasser
 - Forslag C. Bunddække til vilde blomster
 - Forslag D. Græsslåning
 - Forslag E. Blomstrende afdeling
 - Forslag F. Farve på heget (ændring af råderetsregler)
 - Forslag G. Bevarelse af "Trekanten" i Jørgensgård
 - Forslag H. Bevarelse af "Trekanten" i Jørgensgård
7. Valg af afdelingsbestyrelsesformand for 2 år
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer to vælges for 2 år og to vælges for 1 år.
9. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
10. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab og fælles antenneforening
11. Orientering fra hovedbestyrelsen
12. Eventuelt

Vidste du

...at det hovedbestyrelsesmedlem, som deltager i jeres afdelingsmøde, 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** afdelingsmødet.

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 afdelingsmødet. Hver husstand har **2 stemmer**, uanset hvor mange, der bor i boligen.

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

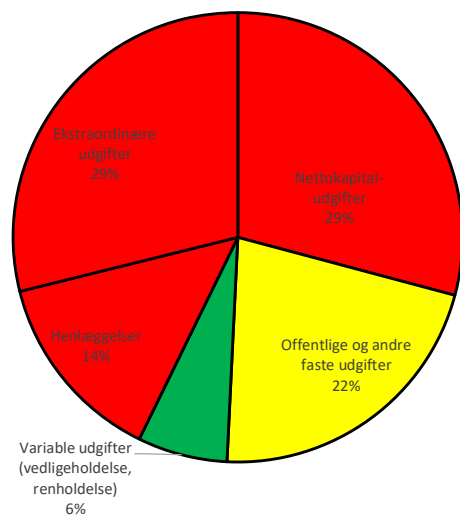
Dette er et uddrag af regnskabet for 2022
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 294.026 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

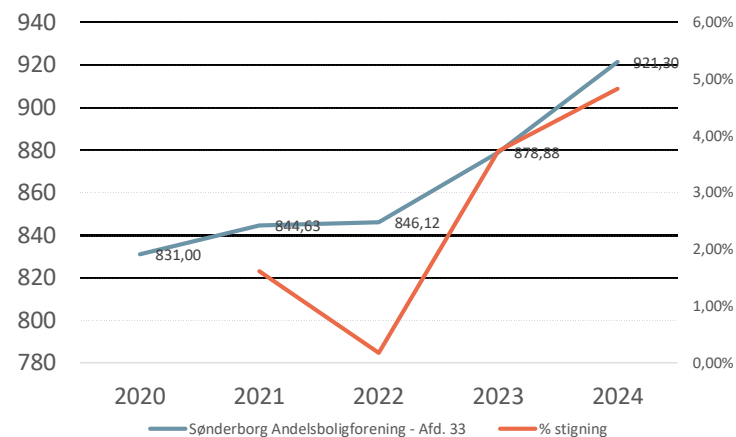
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	4.590.061	4.362.000	4.590.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	3.403.982	3.307.000	3.177.600
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	672.253	737.000	674.800
115	Almindelig vedligeholdelse	279.513	280.000	280.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	64.396	77.000	74.600
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	2.186.883	2.056.000	1.539.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	4.547.082	4.664.000	4.749.400
Udgifter I alt		15.744.170	15.483.000	15.085.500
201	Boligaftager og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	11.210.030	11.173.000	11.638.700
202	Renter	4.881	60.000	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	4.235.233	4.250.000	3.446.800
210	Årets underskud	294.026	-	-
Indtægter I alt		15.744.170	15.483.000	15.085.500

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. 03-33
Afd. 33 - Jørgensgård og Tandsbjerg
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. 548.800, hvilket svarer til 4,83%.

Huslejestigningen skyldes primært: Overskudssaldo bliver mindre

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.145	145
4.000	4.193	193
5.000	5.241	241
6.000	6.290	290
7.000	7.338	338
8.000	8.386	386
9.000	9.434	434

Konto	Beskrivelse	Budget 2024	Budget 2023	Huslejustilregulering 2023 til 2024	Regnskab 2022
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	4.590.000	4.590.100	-100	4.590.061
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	3.335.500	3.177.600	157.900	3.403.982
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	722.300	674.800	47.500	672.253
115	Almindelig vedligeholdelse	280.000	280.000	-	279.513
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	98.500	74.600	23.900	64.396
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.539.000	1.539.000	-	2.186.883
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	4.710.000	4.749.400	-39.400	4.547.082
	Udgifter I alt	15.275.300	15.085.500	189.800	15.744.170
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	11.638.700	11.638.700	-	11.210.030
202	Renter	-	-	-	4.881
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	3.087.800	3.446.800	-359.000	4.235.233
210	Årets underskud	-	-	-	294.026
	Indtægter I alt	14.726.500	15.085.500	-359.000	15.744.170

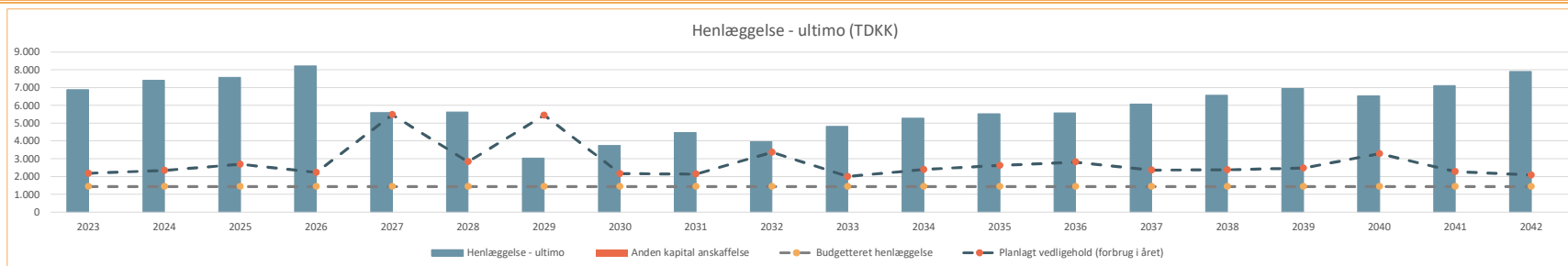
548.800
 4,83%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 113.680 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOLD

	2018	2019	2020	2021	2022
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.120.000	1.120.000	1.260.000	1.360.000	1.561.000
Budgetteret henlæggelse (2023)	1.430.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.284.200				
Budgetteret henlæggelse (2024)	1.430.000				
Budgetteret henlæggelse (2024)	kr. 108 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	264	112	175	269	125	752	3.404	162	80	379	80	65	584	112	125	506	80	210	284	222
116200	Klimaskærm	131	197	272	37	163	123	215	37	261	49	95	236	122	717	245	84	236	636	55	49
116300	Boligenheder	299	271	299	271	3.459	271	299	310	299	271	299	271	299	271	299	271	299	310	299	271
116400	Fællesarealer	7	7	23	33	23	23	23	33	23	23	23	33	23	23	23	33	283	23	23	33
116500	Tekniske installationer	36	319	481	176	261	216	69	180	36	1.195	66	69	150	246	231	36	139	661	176	66
116600	Materiel	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	285	10	10	10	10	10	10	10	10
	Henlæggelse - primo	6.199	6.883	7.397	7.568	8.202	5.592	5.626	3.036	3.734	4.456	3.958	4.816	5.288	5.530	5.581	6.079	6.568	6.952	6.532	7.115
	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 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)	-746	-916	-1.259	-796	-4.040	-1.395	-4.020	-732	-709	-1.927	-572	-959	-1.187	-1.379	-932	-940	-1.046	-1.850	-847	-651
	Henlæggelse - ultimo	6.883	7.397	7.568	8.202	5.592	5.626	3.036	3.734	4.456	3.958	4.816	5.288	5.530	5.581	6.079	6.568	6.952	6.532	7.115	7.894



FORSLAG

A

Forslagets emne:

Tilføjelse til råderetsreglerne

Jeg/vi foreslår følgende:

Som det er nu, må vi ikke sætte hegn op i forhaven (kun baghaven), da dette ikke er nævnt i vores råderetsregler.

Jeg har derfor et ønske om at tilføje dette til vores råderetsregler, så det er muligt at sætte hegn op - efter eksisterende regler vedr. hegn i afdelingen. Højden på hegnet kan bestemmes i fællesskab på generalforsamlingen - mit forslag er max 120 cm højt.

Det skal være tilladt at bygge/sætte hegn i forhaven - Ja/Nej

Begrundelse for forslaget:

Går man rundt i afdelingen, kan man se at der er andre der har hegn i forhaven og det kunne jeg også godt tænke mig - både for at passe på min hund, men også for at kunne have døren åben. Jeg bor ud til en vej, hvor der til tider bliver kørt lidt stærkt og jeg er derfor nødt til at skynde mig at lukke døren, for at min hund ikke løber ud. Ofte finder man også efterladenskaber fra andres husdyr, når de har forsørget sig selv i ens forhave - det bliver ikke samlet op af ejer. Generelt synes jeg bare at det skal være en mulighed, uanset om man har husdyr eller ej, at sætte et personligt præg på forhaven.

Økonomi:

-

Forslagsstiller:

Sanne Fynbo Petersen
Jørgensgård 19

FORSLAG

B

Forslagets emne:

Sandkassser

Jeg/vi foreslår følgende:

Afdelingsbestyrelsen foreslår at de to sandkasser vi har i afdelingen fjernes.

Vil vi have sandkasserne fjernet?

Begrundelse for forslaget:

Vi har to sandkasser som næsten kun benyttes af katte.
De er ulækre for børnene, at lege i da de ikke kan lukkes.
Træet fra sandkasserne kan genbruges til blomsterkasser ved 51

Økonomi:

-

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

FORSLAG

C

Forslagets emne:

Bunddække til vilde blomster.

Jeg/vi foreslår følgende:

Bunddække ved rækkehusene 48B - 48F (på højre side af stien)
fjernes og erstattes af vilde blomster
Bunddække ved rækkehusene 49B - 49F (på højre side af stien)
fjernes og erstattes af vilde blomster.
Dette kan vi selv udføre med frivillige hænder, så det ikke koster
så meget for afdelingen.
I stil med da der blev lavet Vild med vilje.

Skal bunddække fjernes ved rækkehusene som nævnt ovenfor og
erstattes med vilde blomster ?

Begrundelse for forslaget:

Ovennævnte bunddække er enten gået ud eller fyldt med ukrudt.
Se har set grimt ud i lang tid og det er svært for gårdmændene at
holde det frit for ukrudt.
Samtidig bruger de mange timer på at luge i bedene, som så kan
bruges andre steder i afdelingen.

Økonomi:

-

Forslagsstiller:

Jørgensgård 29
Jytte Sørensen

FORSLAG

D

Forslagets emne:

Græsslåning

Jeg/vi foreslår følgende:

Skal vi have snoede stier på de store græsarealer i stedet for golfbaner?

Begrundelse for forslaget:

Tiden kunne bruges til andet i afdelingen når man lavede stier på de store græsarealer også kaldet fuldemandskørsel.
Det skulle være på de store arealer som jeg kalder golfbaner.
Derved vil det blive mere spændende, at gå ture i afdelingen og nyde blomster og insekter på områderne.
Helt fra ombygningen af afd.33 (det er snart 7 år siden)var det meningen, at vi skulle have masser af højt græs imellem rækkehusene og på bakken. Dette er nu en mulighed som kan styres af være gårdmænd ved at klippe det i stier.

Økonomi:

-

Forslagsstiller:

Jørgensgård 29
Jytte Sørensen

FORSLAG

E

Forslagets emne:

Blomstrende afdeling

Jeg/vi foreslår følgende:

Vi er 3 personer som gerne vil arbejde videre med, at afdelingen bliver et blomstrende flora. Vi vil foreslå, at der laves et udvalg som arbejder videre med dette - udvalget kan bestå af flere beboere fra afdelingen. Udvalget arbejder videre med blomstrende afdeling, hvor de kan lave ændringer/tilføjelser på de grønne områder, uden at det skal tages op på et afdelingsmøde men i samarbejde med gårdmændende/gårdmandskontoret.

Begrundelse for forslaget:

Vi har mange store grønne områder, hvor der bare bliver klippet græs. Dette kunne være en god mulighed for at tilføje lidt liv og farver til afdelingen, samt være godt for naturen og beboerne. Der er mange muligheder, men bare for at nævne et par: plante frugttræer, bærbuske og nøddehegn, lave bede med stauder og vilde blomster, plantekasser, fælles køkkenhave m.m

Økonomi:

-

Forslagsstiller:

Jørgensgård 29
Jytte Sørensen

FORSLAG

F

Forslagets emne:

Farve på hegnet (Ændring af råderetsreglerne)

Jeg/vi foreslår følgende:

Jeg vil foreslå at der kommer en mulighed mere ift. farve på hegnet. Vi kan nu kun male det i Antracit grå og jeg vil foreslå at tilføje farven Teak til dette.

Begrundelse for forslaget:

Jeg synes farven er rigtig flot samt at det giver mulighed for at sætte sit eget præg på sin have. Når man kigger rundt i afdelingen, er det alt for ensartet, kedeligt og ikke naturligt.

Økonomi:

-

Forslagsstiller:

Jørgensgård 19
Sanne Fynbo Petersen

FORSLAG

G

Forslagets emne:	Bevarelse af "Trekanten" i Jørgensgård
Jeg/vi foreslår følgende:	"Trekanten" og dens beplantning bevares og Tandsbjerg 11's genetableringspligt bortfalder
Begrundelse for forslaget:	Lejemålet Tandsbjerg 11 har indtil juni 2023 haft råderet over grundstykket og den pågældende lejer er ansvarlig for at fjerne beplantning og reetablere dette stykke til plænegræs ved aftalens ophør. Den 11/6 2023 blev der foretaget en underskriftindsamling i Jørgensgård, hvor 44 ud af 46 adspurgte beboere tilkendegav, at de ønskede at bevare beplantningen på det grønne område. SAB er i besiddelse af dokumentation. Vi ønsker at bibeholde træer, buske, træstammer og planter, da dette er med til at fremme biodiversiteten i afdelingen og det er ligeledes i tråd med "Vores vild med vilje", som blev anlagt i 2022. Området består af insekt- og fuglevenlig beplantning og træstammerne fungerer som insekthotel. Ligeledes vil bevarelsen af ovenstående kunne være med til at danne ramme om et socialt samlingspunkt i afdelingen samt mindske trafikstøj ved Tandsbjerg lægehus. (se bilag) Vi vil endvidere henlede opmærksomheden på "Energi- og bæredygtigheds strategi 2020" med et af fokusområderne værende biodiversitet samt Sønderborg Andelsboligforenings indsatsområde med at bistå Sønderborg Kommune samt ProjectZero i at opnå målet som CO2-neutral kommune i 2029. Økonomi: Bevarelsen af ovenstående vil iflg. SAB ikke medføre merudgifter ift. vedligehold, da området i forvejen er medregnet i driften.
Økonomi:	-
Forslagsstiller:	Jørgensgård 50 E Lea Munk og Ditte Rytoft Hansen

FORSLAG

H

Forslagets emne:	Bevarelse af "Trekanten" i Jørgensgård
Jeg/vi foreslår følgende:	Afdelingen får råderet over grundstykket og kan dermed plante yderligere i nævnte område under hensyntagen til vedligeholdelsesarbejde
Begrundelse for forslaget:	Lejemålet Tandsbjerg 11 har indtil juni 2023 haft råderet over grundstykket og den pågældende lejer er ansvarlig for at fjerne beplantning og reetablere dette stykke til plænegræs ved aftalens ophør. Den 11/6 2023 blev der foretaget en underskriftindsamling i Jørgensgård, hvor 44 ud af 46 adspurgte beboere tilkendegav, at de ønskede at bevare beplantningen på det grønne område. SAB er i besiddelse af dokumentation. Vi ønsker at bibeholde træer, buske, træstammer og planter, da dette er med til at fremme biodiversiteten i afdelingen og det er ligeledes i tråd med "Vores vild med vilje", som blev anlagt i 2022. Området består af insekt- og fuglevenlig beplantning og træstammerne fungerer som insekthotel. Ligeledes vil bevarelsen af ovenstående kunne være med til at danne ramme om et socialt samlingspunkt i afdelingen samt mindske trafikstøj ved Tandsbjerg lægehus. (se bilag) Vi vil endvidere henlede opmærksomheden på "Energi- og bæredygtigheds strategi 2020" med et af fokusområderne værende biodiversitet samt Sønderborg Andelsboligforenings indsatsområde med at bistå Sønderborg Kommune samt ProjectZero i at opnå målet som CO2-neutral kommune i 2029. Økonomi: Bevarelsen af ovenstående vil iflg. SAB ikke medføre merudgifter ift. vedligehold, da området i forvejen er medregnet i driften.
Økonomi:	
Forslagsstiller:	Jørgensgård 50 E Lea Munk og Ditte Ryttoft Hansen