



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 33

Jørgensgård/Tandsbjerg

Den 11. september 2024 kl. 19.00

Mødested: Ulkebøl Forsamlingshus

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 afdelingsbestyrelsesformand for 2 år
Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer en vakant for 2 år og en vakant for 1 år
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) Hegnstype

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

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 13.09.2023.

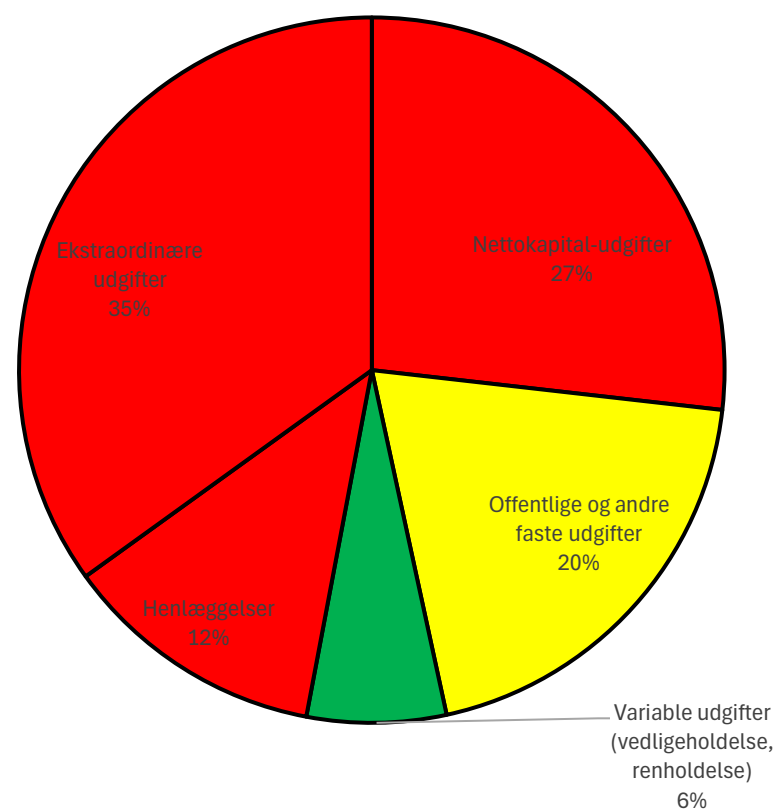
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 175 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

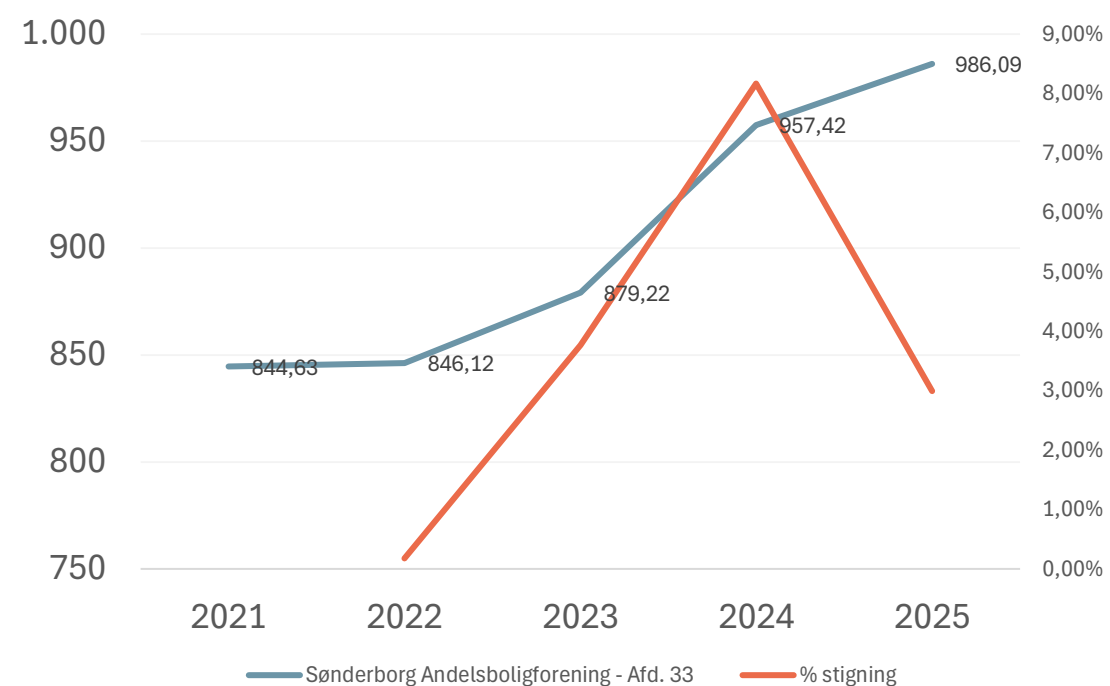
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	4.536.020	4.590.100	4.590.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	3.350.569	3.177.600	3.335.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	759.883	674.800	722.300
115	Almindelig vedligeholdelse	272.572	280.000	280.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	47.251	74.600	98.500
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.045.014	1.539.000	1.539.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	5.913.816	4.749.400	4.710.000
Udgifter I alt		16.925.125	15.085.500	15.275.300
201	Boligaftifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	11.644.455	11.638.700	12.187.500
202	Renter	1.443.848	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	3.836.648	3.446.800	3.087.800
210	Årets underskud	175	-	-
Indtægter I alt		16.925.125	15.085.500	15.275.300

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. 03-33
Afd. 33 - Jørgensgård og Tandsbjerg - 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. 370.800, hvilket svarer til 2,99%.

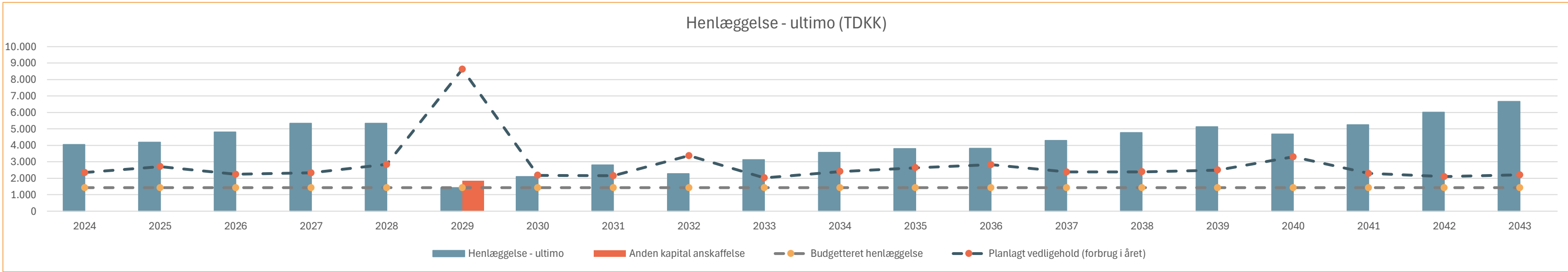
Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.090	90
4.000	4.120	120
5.000	5.150	150
6.000	6.180	180
7.000	7.210	210
8.000	8.240	240
9.000	9.269	269

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
■ 101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	4.590.000	4.590.000	-	4.536.020
■ 106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	3.349.500	3.335.500	14.000	3.350.569
■ 114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	820.500	722.300	98.200	759.883
■ 115	Almindelig vedligeholdelse	285.500	280.000	5.500	272.572
■ 118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	87.200	98.500	-11.300	47.251
■ 120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.057.200	1.539.000	518.200	2.045.014
■ 125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	4.716.300	4.710.000	6.300	5.913.816
	Udgifter I alt	15.906.200	15.275.300	630.900	16.925.125
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	12.654.700	12.187.500	467.200	11.644.455
202	Renter	900	-	900	1.443.848
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	2.879.800	3.087.800	-208.000	3.836.648
210	Årets underskud	-	-	-	175
	Indtægter I alt	15.535.400	15.275.300	260.100	16.925.125
		370.800			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 123.840 ændres huslejen med +/- 1%.	2,99%			

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.120.000	1.260.000	1.360.000	1.561.000	1.430.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	1.430.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.346.200				
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.430.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 108 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	112	196	290	146	773	3.425	183	101	400	101	86	605	133	146	527	101	231	305	243	101
116200	Klimaskærm	197	272	37	163	123	215	37	261	49	95	236	122	717	245	84	236	636	55	49	309
116300	Boligenheder	271	299	271	299	271	3.459	310	299	271	299	271	299	271	299	271	299	310	299	271	299
116400	Fællesarealer	7	23	33	23	23	23	33	23	23	23	33	23	23	23	33	283	23	23	33	23
116500	Tekniske installationer	319	481	176	261	216	69	180	36	1.195	66	69	150	246	231	36	139	661	176	66	36
116600	Materiel	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	285	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Henlæggelse - primo	3.531	4.045	4.195	4.808	5.337	5.350	1.430	2.107	2.807	2.289	3.126	3.576	3.798	3.827	4.304	4.773	5.135	4.695	5.257	6.015
	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	1.851	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)	-916	-1.280	-817	-901	-1.416	-7.201	-753	-730	-1.948	-593	-980	-1.208	-1.400	-953	-961	-1.067	-1.871	-868	-672	-777
	Henlæggelse - ultimo	4.045	4.195	4.808	5.337	5.350	1.430	2.107	2.807	2.289	3.126	3.576	3.798	3.827	4.304	4.773	5.135	4.695	5.257	6.015	6.668



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. 33 - JØRGENSGÅRD OG
TANDSBJERG - SØNDERBORG**

HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 33 - JØRGENSGÅRD OG TANDSBJERG - 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
Maskiner.....	5
Musik.....	5
Indendørs arealer	6
Fælles døre og vinduer.....	6
Trappeopgang.....	6
Udluftning.....	6
Vask og tørring	7
Fælles vaskeri.....	7
Trafik og parkering	8
Barnevogne, cykler o.l.....	8
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	8
Parkering.....	8
Affald og renholdelse	9
Sortering.....	9
Storskrald.....	9
Parabol, radio, tv og pc	10
Opsætning.....	10
Andet	11
God husorden skal iagttages.....	11

DYR

ANDRE DYR

- Det må holdes 2 husdyr pr. lejemål.
- F.eks. 2 hunde eller 2 katte, eller 1 hund og 1 kat pr. lejemål. Hunde skal holdes i snor og efterladenskaber fjernes..

MASKINER

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22.00-07.00.

- Det er godt naboskab ikke at støje med maskiner om morgenen og om aftenen - og heller ikke for længe ad gangen.

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22.00 - 07.00

- 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.

INDENDØRS AREALER

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Døre der er forsynet med automatluk eller dørpumpe, må ikke forhindres i at lukke på nogen måde.
- Defekte ruder skal straks anmeldes til administrationen

TRAPPEOPGANG

- Der må ikke forefindes effekter af nogen art i trappeopgangen jf. brandmyndighederne. Du må dog godt have en dørmåtte foran din dør.

UDLUFTNING

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

VASK OG TØRRING

FÆLLES VASKERI

Ophold uden formål er ikke tilladt.

- Overhold vasketiderne, og ryd op efter dig selv. Ved fejl og mangler, skal dette meddeles til ejendomsfunktionæren.
- Vaskeriet er åbent alle ugens dage kl. fra 08.00 til 20.00.
- Husk at rydde op efter dig selv, efterladt tøj vil blive fjernet.
- Vaskemaskinerne rengøres efter brug

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Cykler skal sættes i cykelstativer eller cykelrum. Legetøj fjernes fra gader og legepladser efter brug. El-køretøjer stilles i det dertil indrettede rum i kælderen Blok 51, så de ikke er til gene for andre. F.eks. ved snerydning skal der vises ekstra hensyn ved henstilling.
- Barnevogne skal sættes så de ikke er til gene..

CAMPINGVOGN, TRAILER, BILER OVER 3500 KG O.L.

- Campingvogne o.l. må holde max 1 døgn i forbindelse med klargøring og nedtagning.
- Trailere må parkeres på de dertil indrettede pladser. nær din bolig.

PARKERING

- Biler og motorcykler skal parkeres i afmærkede båse. Der må ikke parkeres på brandveje.

AFFALD OG RENHOLDELSE

SORTERING

- Det er vigtigt at sortere affaldet rigtigt efter de kommunale anvisninger.

STORSKRALD

- Storskrald skal stilles i de opstillede containere, sorteret og klar til afhentning.
- Haveaffald skal afleveres på de dertil indrettede pladser

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Tilladelse, opsætning og ændringer af antenneanlæg, parabolantenner samt hybridnet til radio og tv skal ansøges gennem boligselskabet.
- Parabol må opsættes, Dog skal opsætning ske, så bygningen ikke beskadiges..

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

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

FORSLAG

B

Forslagets emne:

Tilføjelse af hegn type til råderetsregler

Jeg/vi foreslår følgende:

Der stilles forslag til at hegnstypen opstillet ved Tandsbjerg 19 godkendes



Begrundelse for forslaget:

Begrundelsen er at denne hegnstype ikke virker for industriel og derved giver et positivt indtryk når det ses i forhold til andre godkendte typer.

Økonomi:

-

Forslagsstiller:

Benthe Mathilde Jensen
Tandsbjerg 19



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.

