



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 33

Jørgensgård/Tandsbjerg

Den 11. september 2025 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 2024
5. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2026
 - Herunder redegørelse og godkendelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
6. Behandling af indkomne forslag*
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
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

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) Råderet - Hegnstyper
- b) Farvevalg udvendig - tilføjelse til reglement
- c) Ændring af græsslåning og snoede stier
- d) Gulve i de "nye boliger"
- e) Parkering

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 3 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 11.09.2024.

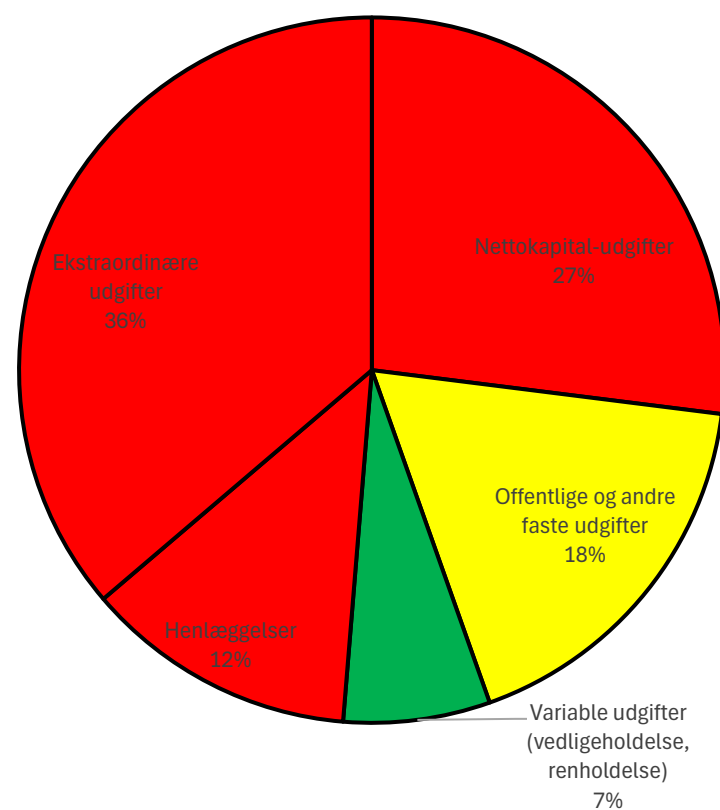
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 19.997 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

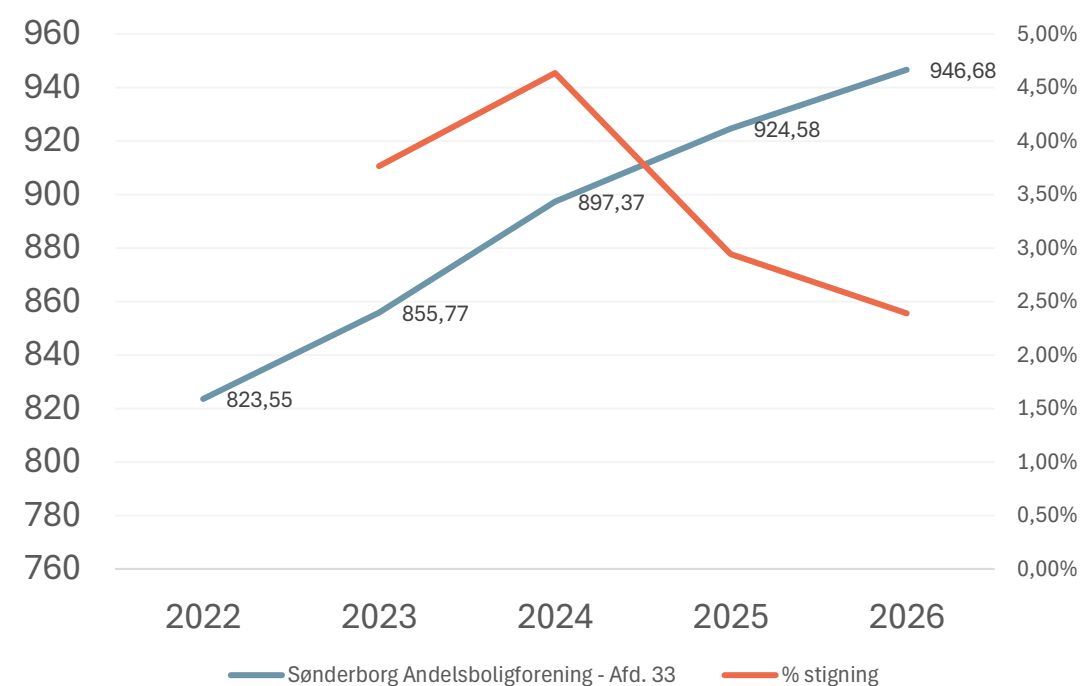
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	4.442.171	4.590.000	4.590.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.895.116	3.335.500	3.349.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	837.954	722.300	820.500
115	Almindelig vedligeholdelse	218.397	280.000	285.500
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	50.210	98.500	87.200
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.051.724	1.539.000	2.057.200
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	5.964.029	4.710.000	4.716.300
Udgifter I alt		16.459.602	15.275.300	15.906.200
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	12.215.193	12.187.500	13.025.500
202	Renter	1.314.686	-	900
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	2.909.726	3.087.800	2.879.800
210	Årets underskud	19.997	-	-
Indtægter I alt		16.459.602	15.275.300	15.906.200

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Sønderborg Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 293.600, hvilket svarer til 2,39%.

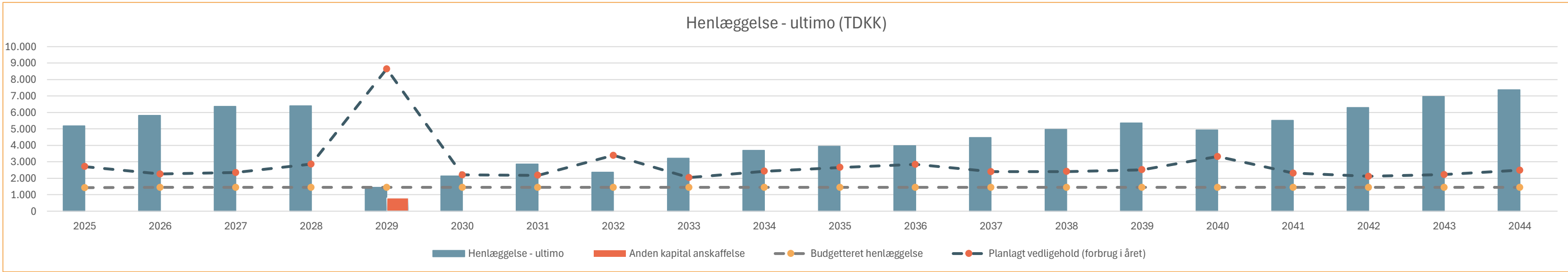
Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.072	72
4.000	4.096	96
5.000	5.120	120
6.000	6.143	143
7.000	7.167	167
8.000	8.191	191
9.000	9.215	215

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	4.442.100	4.590.000	-147.900	4.442.171
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	3.047.000	3.349.500	-302.500	2.895.116
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	868.100	820.500	47.600	837.954
115	Almindelig vedligeholdelse	285.500	285.500	-	218.397
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	57.400	87.200	-29.800	50.210
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.045.600	2.057.200	-11.600	2.051.724
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	4.982.600	4.716.300	266.300	5.964.029
	Udgifter I alt	15.728.300	15.906.200	-177.900	16.459.602
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	12.581.100	13.025.500	-444.400	12.215.193
202	Renter	-	900	-900	1.314.686
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	2.853.600	2.879.800	-26.200	2.909.726
210	Årets underskud	-	-	-	19.997
	Indtægter I alt	15.434.700	15.906.200	-471.500	16.459.602
		293.600			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 122.869 ændres huslejen med +/- 1%.	2,39%			

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.260.000	1.360.000	1.561.000	1.430.000	1.430.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.430.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.408.200				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.450.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 109 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	196	290	146	773	3.425	183	101	400	101	86	605	133	146	527	101	231	305	243	101	290
116200	Klimaskærm	272	37	163	123	215	37	261	49	95	236	122	717	245	84	236	636	55	49	309	197
116300	Boligenheder	299	271	299	271	3.459	310	299	271	299	271	299	271	299	271	299	310	299	271	299	271
116400	Fællesarealer	23	33	23	23	23	33	23	23	23	33	23	23	23	33	283	23	23	33	23	23
116500	Tekniske installationer	481	176	261	216	69	180	36	1.195	66	69	150	246	231	36	139	661	176	66	36	249
116600	Materiel	10	10	10	10	10	10	10	10	10	285	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Henlæggelse - primo	5.032	5.182	5.815	6.364	6.397	1.450	2.147	2.867	2.369	3.226	3.696	3.938	3.987	4.484	4.973	5.355	4.935	5.517	6.295	6.968
	Budgetteret henlæggelse	1.430	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	803	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)	-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	-1.040
	Henlæggelse - ultimo	5.182	5.815	6.364	6.397	1.450	2.147	2.867	2.369	3.226	3.696	3.938	3.987	4.484	4.973	5.355	4.935	5.517	6.295	6.968	7.378

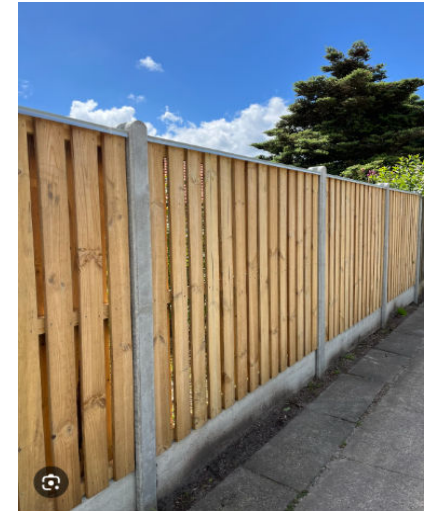


FORSLAG

A

Forslagets emne: Råderet - Hegnstyper

Jeg/vi foreslår følgende: Forslag om at vi kan sætte vores plankeværk lodret



Begrundelse for forslaget: Da vi er flere på Tandsbjerg der har det i forvejen

Økonomi: -

Forslagsstiller: Peter Reedtz, Tandsbjerg 11

FORSLAG

B

Forslagets emne:

Tilføjelse af farven Teak til råderet og vedligeholdelsesreglement

Jeg/vi foreslår følgende:

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 vedligeholdts 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 **eller Teak**

Begrundelse for forslaget:

Økonomi:

-

Forslagsstiller:

Yvonne C Walther, Jørgensgård 18

FORSLAG

C

Forslagets emne:

Ændring af græsslåning og snoede stier

Jeg/vi foreslår følgende:

Der stilles forslag om, at det store græsareal ved Jørgensgård 86, ved flagstangen, ved Tandsbjerg 3 og Jørgensgård 18, fremover indgår i den almindelige græsslåning, så alle græsarealer i Jørgensgård / Tandsbjerg bliver slået.

Begrundelse for forslaget:

Det ser ikke bare sjusket og forsømt ud med halvklippet græs tæt ved bebyggelse, men det høje græs tiltrækker også skadedyr så som dræbersnegle, som har været meget plaget af. Dertil er højt græs en plage for pollenallergiker. Endelig har visse beboer oplevet det høje græs, spærre forind og udgang af have. Argumenter om omkostningsbesparelse og tid holder ikke i længden, for selvom man lader græsset gro, kræver det pleje. Græsset skal slås ned for at skabe lys og luft til de små urter som lever mellem græsset og afklip skal fjernes, for ikke at tilføje ny næring til jorden.

Økonomi:

-

Forslagsstiller:

Yvonne Colbjørnsen Walther, Jørgensgård 18.
Jette Grenaa Philippsen, Jørgensgård 20
Grethe Michelsen, Jørgensgård 45

FORSLAG

D

Forslagets emne:	Gulve i de "nye boliger"
Jeg/vi foreslår følgende:	A: lejemål hvor de originale gulve endnu ikke er udskiftet/ slebet og lakeret skal ikke hæfte for udbedring af skader ved fraflytning B: Gulve der er behandlet ved tidligere fraflytninger, bør vurderes med udgangspunkt i gulvenes generelle dårlige kvalitet, således at udlejer accepterer skader på gulvet som i kraft af sin ringe kvalitet ikke kan undgås
Begrundelse for forslaget:	De oprindelige gulve i boligen, er af ringe kvalitet og mangler tilstrækkelig lakering. Det betyder, at der hurtigt opstår synlige skader og slitage, som i praksis ikke kan undgås ved almindelig brug. Dette medfører en urimelig risiko for, lejere kan blive stillet til ansvar for forhold, de ikke reelt kan forhindre. Vi ønsker en retfærdig behandling af nuværende og fremtidige lejere, ved at undgå urimelige fraflytnings regninger. Da boligerne er godkendt til 2 husdyr og handicap venlige og betegnes som familieboliger, må der forventes at gulvene kan tåle legende børn, hjælpemidler og dyre poter, men da gulvet end ikke tåler almindelig daglig brug, mener vi ikke det lever op til den standard vi blev lovet ved indflytning. Samt det der forventes af gulve i denne type bolig
Økonomi:	fraflytninger i 2024 kun "nye boliger" = 15 stk 225.000 = 1,83 % ekstra henlæggelser
Forslagsstiller:	Heidi Kjeldgaard

FORSLAG

E

Forslagets emne:

Parkering

Jeg/vi foreslår følgende:

Nuværende p-pladser på vejen Jørgensgård 18 - 45, må kun benyttes af vejens beboere. Der opsættes et skilt ved indkørsel til vejen.

Begrundelse for forslaget:

Vejen Jørgensgård 18 - 45 er der 16 p pladser. Der er 33 boliger. Ofte når vi ønsker at parkere på p pladserne på vores vej er de optaget af andre end de beboere der bor på vejen. Dvs. at vi har svært ved at få en p plads, vore gæster har svært ved at finde en p plads og hjemmehjælperne som kommer i nogle af boligerne kan heller ikke finde plads. Det medfører at vi må parkere på p pladserne ud mod Sønder landevej. Vi kan køre ind og læsse af og må så køre ud igen for at parkere. Problemet er især på de p pladser der er ud mod det grønne område, her er der 6 p pladser (p pladserne ligger overfor nr. 30 og 31)

Økonomi:

2.500 kr

Forslagsstiller:

Jytte Sørensen