



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

Beboerne i afdeling 38  
Hjortevej 92-170

JP/..

02.09.2022

### **Ordinært afdelingsmøde 2022**

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

**mandag den 12. september 2022, kl. 16.30**

Ulkebøl Forsamlingshus.

Som bilag vedlægges forretningsorden, afdelingsformandens beretning, 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](mailto:insp@salus-bolig.dk).

I afdelingsmødet deltager repræsentant fra bestyrelsen samt afdelingsinspektøren.

Venlig hilsen  
Sønderborg Andelsboligforening

Jimmy Povlsen  
direktør

## **Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 38, Sundsmark II**

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 02.09.2020

## Til Afdelingsmødet d. 12/9 2022

Siden sidst i i korte træk. Afd. 38

Når HVG. lige har hentet affald, står der ind imellem en sæk med affald, og andet ved garagen, det er ikke så heldigt, vi har en ordning, hvor HVG. Henter affaldet. Gem den skrivelse der bliver omdelt, hvor man kan læse hvornår man må stille affaldet ud, og hvad man må stille ud.

Der er et ønske fra HVG. bind ikke sækkene til, det tager ekstra tid at løsne sækkene det er jo mange sække det drejer sig om.

Vi tror det affald der står ved den vestlige indkørsel efter HVG. har tømt er fra den anden side af gaden, det er sket før, d. 1/6 stod der igen 2 sække med affald samme sted.

Den nye hæk som er plantet har det godt siger gartneren, den bør renses for ukrudt og klippes snarest, samt de døde planter skiftes med nye.

De sten der lå ved nr. 122 er fjernet de kom i plæneklipperens knive, nu er der sået græs.

De grønne områder der ligger tæt på stien er meget plaget af muldvarpe, der blev sat fælder hen over sommeren i 2021, det hjalp et stykke tid, men i efteråret kom de igen, der har ikke været muldvarper fra april måned.

Vores tage blev algebehandlet i efteråret, der er stadig mos på nogle af tagene, vi mener ikke det er godt nok, vores inspektør vil kontakte firmaet, for at få en kontrol.

Skal vi have vores tagrender renses, det er sådan at nogle har renses, nogle kan ikke, det kan måske vente til næste år?

Afd. 37 og 38 har fået et nyt fælles målerskab, der er også kommet et nyt tænd/ sluk ur, det tænder når der er lyttetændingstid i Danmark, flere har lagt mærke til at lyset tænder 15 min. før og brænder 15 min efter lyset i kommunen, det er ikke godt for økonomien, ej heller for CO2, man burde have ladet den gamle lys føler blive, så havde lyset tændt ½ time senere og slukket ½ før, kommunen.

Det er en god vane at låse døren til udhuset når du forlader det, der har været mangler flere steder, der har også været mangler af de ting der har stået uden for huset, det er ærgerligt.

Vi skal have valgt nye folk til afdelingsbestyrelsen, Kirsten Kaestner er flyttet fra afdelingen. Og afdelingsformanden ønsker at gå af, efter afdelingsmødet.

Vi har i år haft 4 flytninger 3 er 2 værelses 1 er 3 værelses lejlighed

Vi har lidt underskud på budgettet i år, det skyldes blandt andet at afd. 37 har fået de penge vi skyldte dem. (De havde jo betalt for alt vores tømning af skraldespande fra 1987 til 2021) Det skulle være betalt tilbage nu.

Venlig hilsen Afd. bestyrelsen



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 38 –  
Hjortevej 92-170  
Sønderborg Andelsboligforening**

**Mandag, den 12. september 2022, kl. 16.30**



**Mødested:  
Ulkebøl Forsamlingshus**

**Endelig dagsorden**



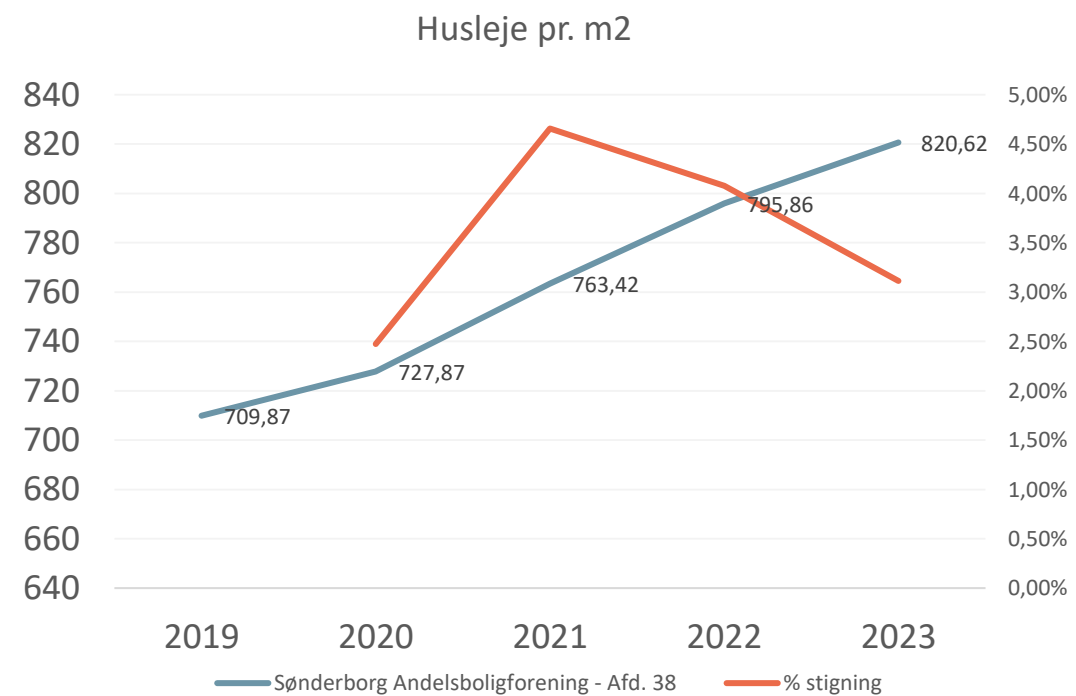
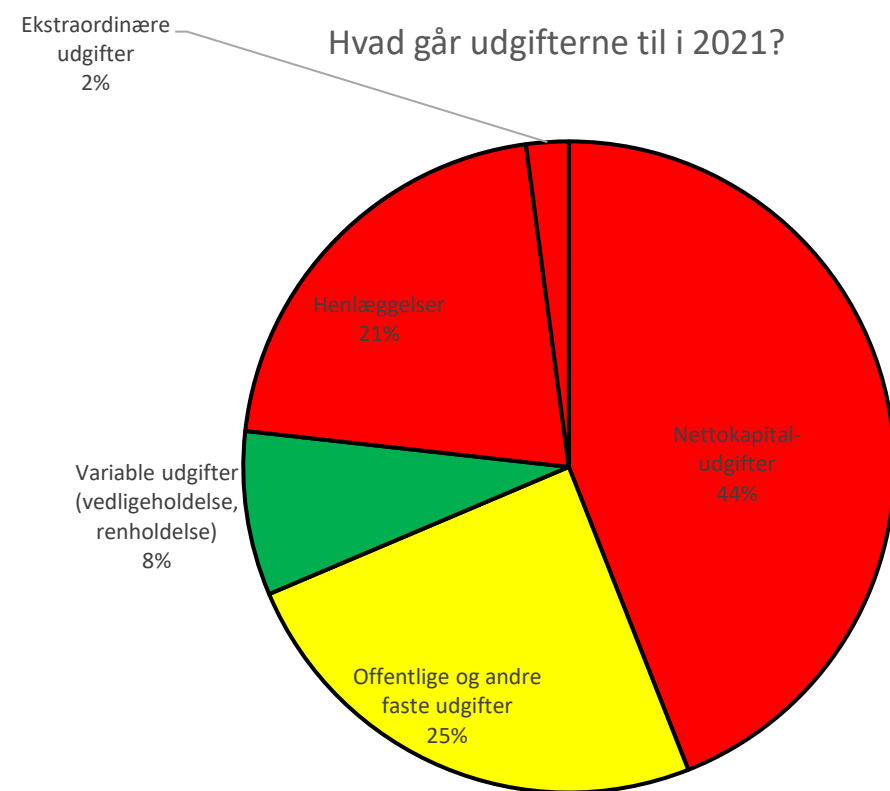
1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for 2021
4. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2023, herunder redegørelse og godkendelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag  
A – Fjernelse af busk, bord og bænksæt  
B – Ændring af ordensreglerne – græsklipning  
C – Nedsættelse af lejepris carport
6. Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer  
På valg: Carl Hugo Petersen, 1 vakant. (1 bestyrelsesmedlem vælges for 1 år, og 1 bestyrelsesmedlem vælges for 2 år)
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
8. Valg af repræsentanter til SAB's repræsentantskab/fælles antenneforening
9. Valg af suppleanter til SAB's repræsentantskab
10. Orientering fra organisationsbestyrelsen
11. Eventuelt

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

Der er realiseret et tab på kr. 85.586 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

| Konto                  | Beskrivelse                                                                                                 | Regnskab<br>2021 | Budget<br>2021   | Budget<br>2022   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 101-105                | <b>Nettokapitaludgifter</b><br>(prioritetsydelse)                                                           | 1.065.474        | 1.070.000        | 1.065.000        |
| 106-113                | <b>Offentlige og andre faste udgifter</b><br>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)    | 595.397          | 565.652          | 616.000          |
| 114                    | <b>Renholdelse</b><br>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)                                | 84.619           | 105.000          | 81.000           |
| 115                    | <b>Almindelig vedligeholdelse</b>                                                                           | 104.173          | 100.000          | 100.000          |
| 118-119                | <b>Variable udgifter</b><br>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)                              | 8.443            | 14.000           | 14.000           |
| 120-124                | <b>Henlæggelser</b><br>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)                           | 511.500          | 511.000          | 511.000          |
| 125-136                | <b>Ekstraordinære udgifter</b><br>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud) | 50.963           | -                | 23.000           |
| <b>Udgifter I alt</b>  |                                                                                                             | <b>2.420.568</b> | <b>2.365.652</b> | <b>2.410.000</b> |
| 201                    | <b>Boligafgifter og leje</b><br>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)                             | 2.283.732        | 2.286.652        | 2.380.000        |
| 202                    | <b>Renter</b>                                                                                               | -                | 30.000           | 30.000           |
| 203-207                | <b>Ekstraordinære indtægter</b><br>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)                          | 51.250           | 49.000           | -                |
| 210                    | <b>Årets underskud</b>                                                                                      | 85.586           | -                | -                |
| <b>Indtægter I alt</b> |                                                                                                             | <b>2.420.568</b> | <b>2.365.652</b> | <b>2.410.000</b> |

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

**Sønderborg Andelsboligforening**  
**Afd. 03-38**  
**Afd.38 Hjortevej 92 - 170**  
**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. 73.000, hvilket svarer til 3,11%.**

Huslejestigningen skyldes primært: Underskuds saldo, manglende rente indtægter

| Leje nu | Ny leje | Ændring |
|---------|---------|---------|
| 3.000   | 3.093   | 93      |
| 4.000   | 4.124   | 124     |
| 5.000   | 5.156   | 156     |
| 6.000   | 6.187   | 187     |
| 7.000   | 7.218   | 218     |
| 8.000   | 8.249   | 249     |
| 9.000   | 9.280   | 280     |

| Konto                  | Beskrivelse                                                                                                 | Budget<br>2023 | Budget<br>2022 | Huslejeregulering<br>2022 til 2023 | Regnskab<br>2021 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------------------|------------------|
| 101-105                | <b>Nettokapitaludgifter</b><br>(prioritetsydelse)                                                           | 1.065.500      | 1.065.000      | 500                                | 1.065.474        |
| 106-113                | <b>Offentlige og andre faste udgifter</b><br>(ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)   | 594.900        | 616.000        | -21.100                            | 595.397          |
| 114                    | <b>Renholdelse</b><br>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)                                | 81.000         | 81.000         | -                                  | 84.619           |
| 115                    | <b>Almindelig vedligeholdelse</b>                                                                           | 108.000        | 100.000        | 8.000                              | 104.173          |
| 118-119                | <b>Variable udgifter</b><br>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)                              | 13.500         | 14.000         | -500                               | 8.443            |
| 120-124                | <b>Henlæggelser</b><br>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)                           | 519.000        | 511.000        | 8.000                              | 511.500          |
| 125-140                | <b>Ekstraordinære udgifter</b><br>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud) | 70.500         | 23.000         | 47.500                             | 50.963           |
| <b>Udgifter I alt</b>  |                                                                                                             | 2.452.400      | 2.410.000      | 42.400                             | 2.420.568        |
| 201                    | <b>Huslejeindtægter</b><br>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)                                  | 2.379.400      | 2.380.000      | -600                               | 2.283.732        |
| 202                    | <b>Renter</b>                                                                                               | -              | 30.000         | -30.000                            | -                |
| 203-207                | <b>Ekstraordinære indtægter</b><br>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)                          | -              | -              | -                                  | 51.250           |
| <b>Indtægter I alt</b> |                                                                                                             | 2.379.400      | 2.410.000      | -30.600                            | 2.334.982        |

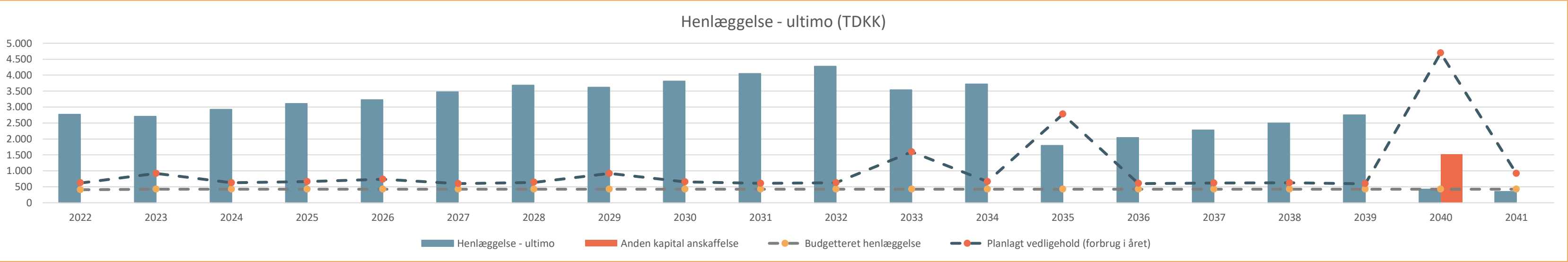
73.000  
3,11%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 23.470 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

|                                       | 2017                       | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    |
|---------------------------------------|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Henlæggelse - seneste fem regnskabsår | 329.000                    | 394.000 | 394.000 | 394.000 | 408.000 |
| Budgetteret henlæggelse (2022)        | 408.000                    |         |         |         |         |
| Gennemsnit - seneste fem år           | 383.800                    |         |         |         |         |
| Budgetteret henlæggelse (2023)        | 425.000                    |         |         |         |         |
| Budgetteret henlæggelse (2023)        | kr. 144 pr. m <sup>2</sup> |         |         |         |         |

| Konto  | Tekst                                 | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033   | 2034  | 2035   | 2036  | 2037  | 2038  | 2039  | 2040   | 2041 |
|--------|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|------|
| 116100 | Terræn                                | 26    | 2     | 34    | 2     | 31    | 10    | 26    | 2     | 8     | 2     | 31    | 2      | 52    | 2      | 8     | 10    | 31    | 2     | 26     | 2    |
| 116200 | Klimaskærm                            | 20    | 331   | -     | 73    | 108   | 4     | 20    | 331   | 53    | 20    | -     | 4      | 20    | 384    | -     | 20    | -     | 4     | 4.073  | 331  |
| 116300 | Boligenheder                          | 153   | 153   | 153   | 153   | 153   | 153   | 153   | 153   | 153   | 153   | 153   | 1.153  | 153   | 1.353  | 153   | 153   | 153   | 153   | 153    | 153  |
| 116400 | Fællesarealer                         | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -      | -     | -      | -     | -     | -     | -     | -      | -    |
| 116500 | Tekniske installationer               | 17    | 10    | 17    | 10    | 17    | 10    | 17    | 10    | 17    | 10    | 17    | 10     | 17    | 610    | 17    | 10    | 17    | 10    | 17     | 10   |
| 116600 | Materiel                              | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -      | -     | -      | -     | -     | -     | -     | -      | -    |
|        | Henlæggelse - primo                   | 2.581 | 2.774 | 2.704 | 2.926 | 3.113 | 3.230 | 3.478 | 3.688 | 3.618 | 3.813 | 4.053 | 4.278  | 3.534 | 3.719  | 1.795 | 2.043 | 2.275 | 2.500 | 2.757  | 425  |
|        | Budgetteret henlæggelse               | 408   | 425   | 425   | 425   | 425   | 425   | 425   | 425   | 425   | 425   | 425   | 425    | 425   | 425    | 425   | 425   | 425   | 425   | 425    | 425  |
|        | Anden kapital anskaffelse             | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      | 0     | 0      | 0     | 0     | 0     | 0     | 1.511  |      |
|        | 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) | -215  | -495  | -203  | -238  | -308  | -176  | -215  | -495  | -230  | -185  | -200  | -1.168 | -241  | -2.348 | -177  | -193  | -200  | -168  | -4.268 | -495 |
|        | Henlæggelse - ultimo                  | 2.774 | 2.704 | 2.926 | 3.113 | 3.230 | 3.478 | 3.688 | 3.618 | 3.813 | 4.053 | 4.278 | 3.534  | 3.719 | 1.795  | 2.043 | 2.275 | 2.500 | 2.757 | 425    | 355  |



# FORSLAG

# A

Forslag til afdelingsmødet d. 12/9 2022

Om fjernelse af buske, bord og bænke ved flagstangen i afd.38

Nogle af de buske der står omkring flagstangen er døde, de er heller ikke pæne mere, flagstangen bliver grøn det skyldes nok manglende lys og luft.

Det er også sådan når man går på den store sti, kan ikke se flagstangen før man er forbi de buske der står ud til den store sti, det kan blive en uheldig oplevelse i den mørke tid.

Så har vi det bord og bænk der står ved flagstangen, det bliver ikke brugt af beboerne, men af folk der går igennem, de sidder og drikker lidt, men tager ikke deres efterladenskaber med når de går, det ser bestemt heller ikke godt ud.

Mit forslag er at fjerne, buske bord og bænk, det bliver billigere at holde, det vil også pynte på området.

Ønske fra Aage Mikkelsen

Hjortevej 158 Afd. 38

# FORSLAG

# B

Ændringsforslag til afdelingsmødet d. 12/9 2022

Om fjernelse af punkt græsklipning.

Ordensregler fra 2009 afd. 38 Hjortevej 92 – 170

Der står Græsklipning.

Det er ikke tilladt at klippe græs om søndagen!

Det er sådan at vi bor i et ældre område, nogle har svært ved at klippe græs, andre har familien til at klippe græsset når de har fri, men hvad siger loven.

I princippet må du slå græs hvornår på døgnet, det passer dig, for der ingen love, der forbyder græsslåning i bestemte tidsrum. Nogle grundejerforeninger har dog lavet regler for, hvornår man må støje som fx slå græs, men de har ingen sanktionsmuligheder hvis reglen brydes.

Du kan altså sagtens slå græs tidlig søndag morgen kl. 6 mens de andre sover, men det er ikke nødvendigvis en god ide.

Derfor giver det god mening at tænke på resten af beboerne, før du klipper græsset.

Tidspunkter du ikke bør klippe græs!

Før kl. 10 i weekenden

Ved spisetider i weekenden

Lige efter middagsmaden om aftenen i weekenden.

Kilde: Jørgen Bitsch, sekretariatschef hos Parcelhusejernes Landsforening

Ønske fra Aage Mikkelsen Hjortevej 158 Afd. 38

# FORSLAG

C

HVORFOR SKAL CARPORT VARE SÅ  
DYRE FOR DE BLIVER IKKE VED  
LIDELIGE HOLDT KAN MAND IKKE FÅR  
DEM NEDSADT FOR 180 KR ER LIDT  
DYRT FOR I SØBO SKAL DE KUN HAVE  
80 KR OG 42 SKAL DE OGSÅ HAVE 80 KR  
DE ER KUN BLEVET MALET 1 GANG  
I DE ~~12~~ ÅR JEG HAR BOET HER  
12  
FINN ROHWEDDER  
HJORTEVEJ 122