



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 44
Ældreboligerne Jørgensgård, Tandsbjerg og Mågevænget.
Den 5. september 2024 kl. 14.30

Mødested: Mågevænget 12

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 afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg: Sigurdur Oddgeirsson
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab og fælles antenneforening
10. Lovliggørelse af brandsikkerhed (Mågevænget og Tandsbjerg)
11. Orientering fra organisationsbestyrelsen
12. 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 i nyt format

I lighed med tidligere år arrangeres fællestransport til afdelingsmødet – i år for beboerne på Tandsbjerg og Jørgensgård. Tilmelding senest 03.09.2024 inden kl. 14.00 til Teknisk afdeling tlf.nr. 73 12 34 34.

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

Forretningsorden for afdelingsmøderne

i afd. 44, ÆLDREBOLIGERNE

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 3 repræsentanter til foreningens repræsentantskab og SAB's Antenneforening.
7. Forretningsordenen for afdelingsmødet er gældende indtil den, efter de gældende regler for behandling af forslag, er ændret på et ordinært afdelingsmøde.

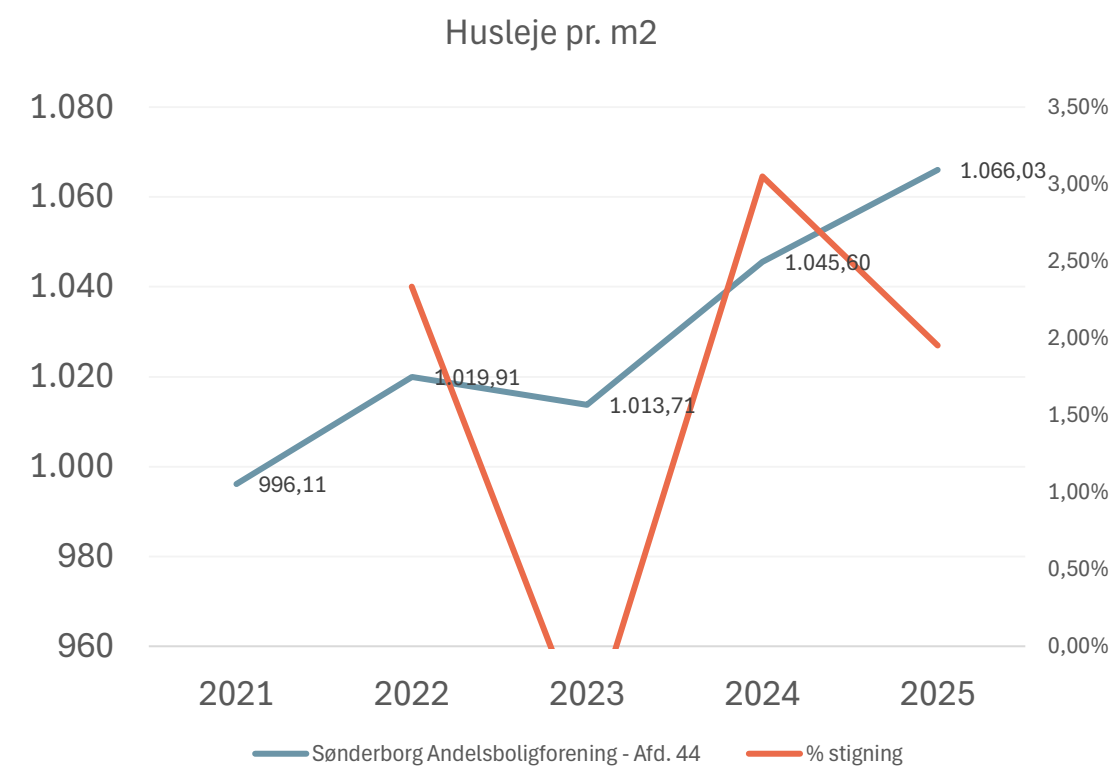
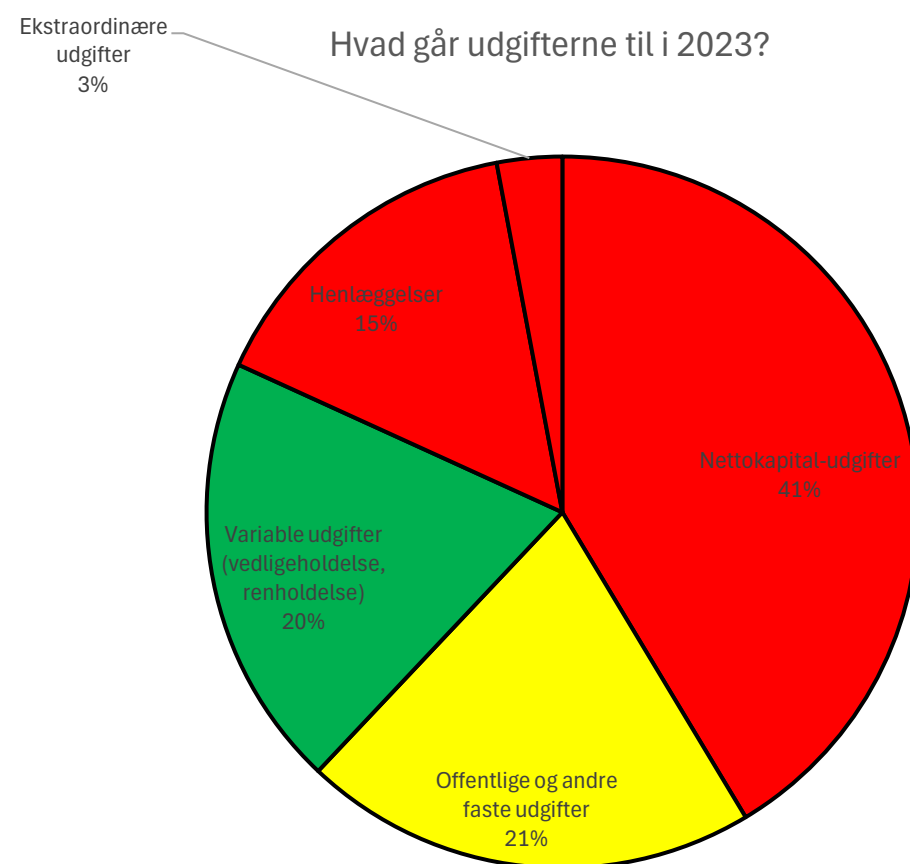
Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde
den 05.09.2023.

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

Der er realiseret et tab på kr. 285.723 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.994.223	1.975.600	1.996.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	995.242	927.000	965.700
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	501.006	511.500	498.800
115	Almindelig vedligeholdelse	239.980	200.000	214.000
116	Drift og vedligehold	63.982	-	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	83.665	68.200	80.300
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	734.000	734.000	770.900
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	142.702	29.500	-
	Udgifter I alt	4.754.799	4.445.800	4.525.900
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.202.632	4.228.400	4.335.200
202	Renter	59.582	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	206.862	217.400	190.700
210	Årets underskud	285.723	-	-
	Indtægter I alt	4.754.799	4.445.800	4.525.900

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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. 81.500, hvilket

svarer til 1,95%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.059	59
4.000	4.078	78
5.000	5.098	98
6.000	6.117	117
7.000	7.137	137
8.000	8.156	156
9.000	9.176	176

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.020.800	1.996.200	24.600	1.994.223
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.043.900	965.700	78.200	995.242
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	497.600	498.800	-1.200	501.006
115	Almindelig vedligeholdelse	210.000	214.000	-4.000	239.980
116	Drift og vedligehold	-	-	-	63.982
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	84.700	80.300	4.400	83.665
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	647.200	770.900	-123.700	734.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	-44.800	-	-44.800	142.702
	Udgifter I alt	4.459.400	4.525.900	-66.500	4.754.799
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.333.900	4.335.200	-1.300	4.202.632
202	Renter	-	-	-	59.582
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	44.000	190.700	-146.700	206.862
210	Årets underskud	-	-	-	285.723
	Indtægter I alt	4.377.900	4.525.900	-148.000	4.754.799

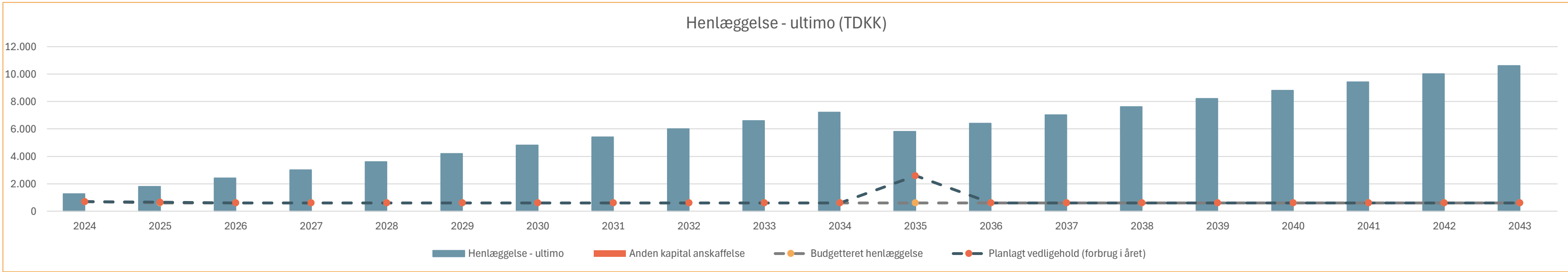
81.500

1,95%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 41.709 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

		2020	2021	2022	2023	2024															
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår		300.000	350.000	370.000	500.000	610.000															
Budgetteret henlæggelse (2024)		700.000																			
Gennemsnit - seneste fem år		426.000																			
Budgetteret henlæggelse (2025)		600.000																			
Budgetteret henlæggelse (2025)		kr. 150 pr. m²																			
Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116200	Klimaskærm	-	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.922	-	-	-	-	-	-	-	-
116300	Boligenheder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116600	Materiel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Henlæggelse - primo		569	1.269	1.809	2.409	3.009	3.609	4.209	4.809	5.409	6.009	6.609	7.209	5.821	6.421	7.021	7.621	8.221	8.821	9.421	10.021
Budgetteret henlæggelse		700	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
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)		0	-60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.988	0	0	0	0	0	0	0	0
Henlæggelse - ultimo		1.269	1.809	2.409	3.009	3.609	4.209	4.809	5.409	6.009	6.609	7.209	5.821	6.421	7.021	7.621	8.221	8.821	9.421	10.021	10.621



FORSLAG

A

Forslagets emne: Husorden i nyt format

Jeg/vi foreslår følgende: Godkendelse af husorden i nyt format

Begrundelse for forslaget: SAB har fået nyt program til håndtering af husorden

Økonomi:

Forslagsstiller: Administrationen

HUSORDEN

AFD. 44 - JØRGENSHØJ,
TANDSHØJ OG MÅGEVÆNGET -
SØNDERBORG



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 44 - JØRGENSHØJ, TANDSHØJ OG MÅGEVÆNGET - 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 trykthed 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
Hund.....	4
Kat.....	4
Støj	5
Musik.....	5
Indendørs arealer	6
Afløb.....	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
Affald og renholdelse	9
Sortering.....	9
Parabol, radio, tv og pc	10
Opsætning.....	10
Tilslutning.....	10
Andet	11
Forsikring.....	11
God husorden skal iagttages.....	11

DYR

HUND

- Der må holdes 1 hund pr. lejemål. Dette gælder for 8a. Jørgenshøj og Tandshøj. 8b. Stenhøj er husdyrhold ikke tilladt

KAT

- Der må holdes 1 kat pr. lejemål. Dette gælder for 8a. Jørgenshøj og Tandshøj. 8b. Stenhøj er husdyrhold ikke tilladt

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 7.00 - 24.00

- Benyttelse af musikanlæg samt sang eller lignende, skal foregå således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere, og må ikke foregå mellem kl. 24 og kl. 7, medmindre de øvrige beboere i særlige tilfælde samtykker deri.

INDENDØRS AREALER

AFLØB

- Vær opmærksom på, hvad du skyller ud i vask og toilet, så de ikke tilstopper.

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

- Husk at lufte ud og have ventilatoren i gang så meget som muligt i badeværelser uden vinduer.

VASK OG TØRRING

FÆLLES VASKERI

Ophold uden formål er ikke tilladt.

- Overhold vasketiderne, og ryd op efter dig selv. Der er indrettet fællesvaskeri, hvor der er mulighed for vask, tøjtørring og lign. Maskinerne må benyttes på hverdage til kl. 20.00
- Hvis du opdager, at maskinerne ikke fungerer efter hensigten, så giv venligst besked til bogligselskabet.
- Vaskemaskinerne rengøres efter brug

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Cykler skal sættes i cykelstativer eller cykelrum., så de ikke er til gene for andre. F.eks. ved snerydning. {{Særlige bemærkninger}}

AFFALD OG RENHOLDELSE

SORTERING

- Det er vigtigt at sortere affaldet rigtigt efter de kommunale anvisninger.
- Dit husholdningsaffald skal afleveres i en lukket pose i de opstillede containere.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Tilladelse, opsætning og ændringer af antenneanlæg, parabolantenner samt hybridnet til radio og tv skal ansøges gennem boligselskabet.

TILSLUTNING

- Brug altid originale kabler og stik, når du tilslutter dit TV, pc eller radio til antennestikket.

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

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

Bilag til ekstra ordinært afdelingsmøde

Sønderborg Andelsboligforening afdeling Adeling 44 - Samlet

Brandsikkerhed

Anlægsudgift

	kr.
Håndværkerudgifter	7.851.250
Rådgivning	909.786
Omkostninger lån, forsikringer m.m.	<u>2.669.858</u>
	11.430.894

Finansiering

Forbrug af egne henlæggelser	0
Tilskud LBF (trækningsret)	0
Lån i hovedforening	0
Realkredit hovedstol	<u>11.430.894</u>
	11.430.894

Husleje gennemsnitlig

	kr. / m2
Før renovering	1052

<u>Forhøjelse ved renovering</u>	<u>221</u>
----------------------------------	------------

Efter renovering	1273
------------------	------

<u>Husleje stigning procent</u>	<u>20,96%</u>
---------------------------------	---------------

Skøn i kr. af huslejestigning 20,96%

Hvis din husleje 1. januar pr. mdr. er	5.000 kr.
vil din husleje stige pr. mdr.	1.048 kr.

Skøn over husleje kr./ mdr.:

Husleje før renovering ca. kr. / mdr.	Stigning ca. kr. / mdr.	20,96%	Husleje efter renovering ca. kr. / mdr.
4.500 kr.	943 kr.		5.443
5.000 kr.	1.048 kr.		6.048
5.500 kr.	1.153 kr.		6.653

Forbehold for endelig anlægsudgift og finansiering.



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.

