



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 45

Østerkobbøl 2-96

den 2. september 2024 kl. 19.00

Mødested: Lagunen, Ringbakken 6

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: Formand Michael Lund og bestyrelsesmedlem Susanne Bækdal
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

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

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 45, ØSTERKOBBEL I

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 31.08.2023

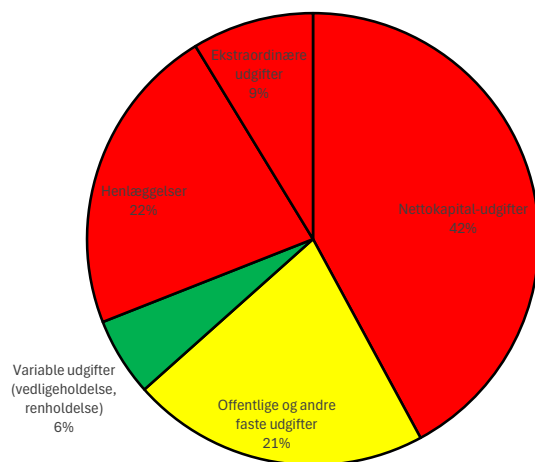
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 151.930

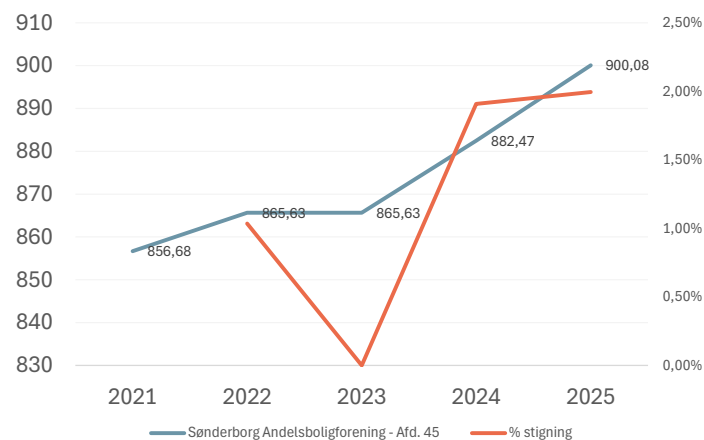
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.612.062	1.612.100	1.612.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	815.973	742.800	841.400
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	123.091	67.000	121.300
115	Almindelig vedligeholdelse	81.297	100.000	72.800
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	10.597	10.000	10.900
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	852.500	852.500	858.300
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	333.464	158.000	52.500
140	Overført til opsamlet resultat	151.930	-	-
	Udgifter I alt	3.980.915	3.542.400	3.569.300
201	Boligaftifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.497.760	3.462.000	3.527.900
202	Renter	402.755	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	80.400	80.400	41.400
	Indtægter I alt	3.980.915	3.542.400	3.569.300

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

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
Det fulde budget kan bestilles 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. 69.400, hvilket svarer til 1,99%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.060	60
4.000	4.080	80
5.000	5.100	100
6.000	6.120	120
7.000	7.140	140
8.000	8.160	160
9.000	9.180	180

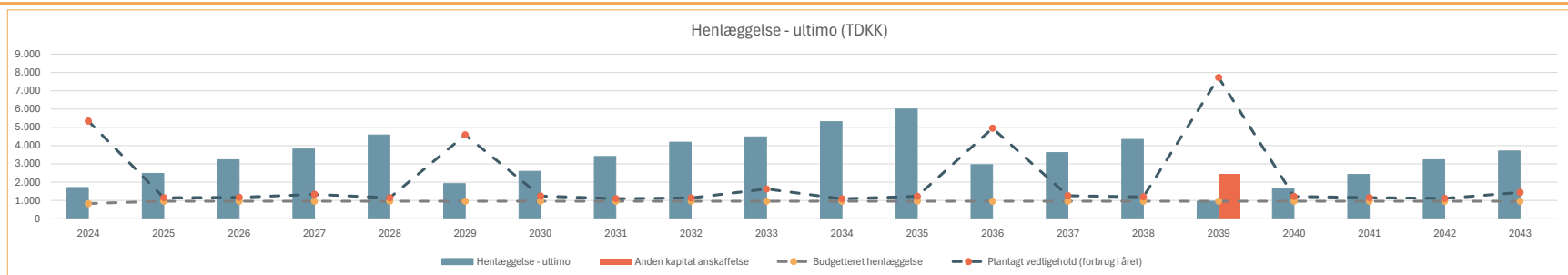
Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.612.100	1.612.100	-	1.612.062
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	855.000	841.400	13.600	815.973
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	126.200	121.300	4.900	123.091
115	Almindelig vedligeholdelse	74.200	72.800	1.400	81.297
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	11.900	10.900	1.000	10.597
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	966.200	858.300	107.900	852.500
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	52.600	52.500	100	333.464
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	151.930
	Udgifter i alt	3.698.200	3.569.300	128.900	3.980.915
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.563.600	3.527.900	35.700	3.497.760
202	Renter	-	-	-	402.755
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	65.200	41.400	23.800	80.400
	Indtægter i alt	3.628.800	3.569.300	59.500	3.980.915

69.400
1,99%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 34.787 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	537.500	737.500	737.500	750.000	832.500
Budgetteret henlæggelse (2024)	835.000				
Gennemsnit - seneste fem år	719.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	960.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 244 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	2	22	10	12	12	91	35	22	10	12	12	20	2	182	10	12	45	20	2	118
116200	Klimaskærm	4.383	26	44	245	61	20	114	5	12	485	4	71	35	5	69	6.633	82	17	35	245
116300	Boligenheder	117	117	117	117	117	3.477	117	117	117	117	117	117	3.957	117	117	117	117	117	117	117
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	0	21	41	0	0	41	21	0	41	58	0	62	0	0	41	0	21	41	0	0
116600	Materiel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Henlæggelse - primo	5.373	1.706	2.481	3.229	3.816	4.585	1.917	2.591	3.408	4.188	4.477	5.305	5.996	2.962	3.618	4.341	960	1.656	2.422	3.227
	Budgetteret henlæggelse	835	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.420	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)	-4.502	-185	-213	-373	-190	-3.629	-286	-143	-180	-671	-133	-269	-3.994	-304	-237	-6.761	-264	-194	-154	-479
	Henlæggelse - ultimo	1.706	2.481	3.229	3.816	4.585	1.917	2.591	3.408	4.188	4.477	5.305	5.996	2.962	3.618	4.341	960	1.656	2.422	3.227	3.708



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. 45 - ØSTERKOBBEL 2-96 - SØNDERBORG



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 45 - ØSTERKOBEL 2-96 - SØNDERBORG

En boligafdeling fungerer som et miniaturessamfund 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
Musik.....	5
Udendørs arealer	6
Andet.....	6
Indendørs arealer	7
Afløb.....	7
Fælles døre og vinduer	7
Udluftning	7
Parabol, radio, tv og pc	8
Opsætning.....	8
Tilslutning	8
Andet	9
Forsikring.....	9
God husorden skal iagttages.....	9

DYR

ANDRE DYR

- Det er tilladt at holde 1 eller flere husdyr. Disse må dog ikke være til gene for de øvrige beboere.

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 24 til 7

- 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.
- Kl. 24 til kl. 7 skal musik, tv og radio være på et minimum.

UDENDØRS AREALER

ANDET

- Have-aktivitet: Vindspil og andet udendørslyd med lyd er ikke tilladt.

INDENDØRS AREALER

AFLØB

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

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Defekte ruder skal straks anmeldes til administrationen

UDLUFTNING

- Et godt indeklima er meget vigtigt for dig og din families velbefindende og er med til at forebygge skimmelsvamp.
- Luft grundigt ud, når du bader, laver mad og vasker, da det giver store mængder fugt.

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.



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.

