



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 46

Østerkobbøl 98-176

den 12. 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 Jette Buch og afdelingsbestyrelsesmedlem Tina Jensen
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 i nyt format

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 46, ØSTERKOBBEL 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.

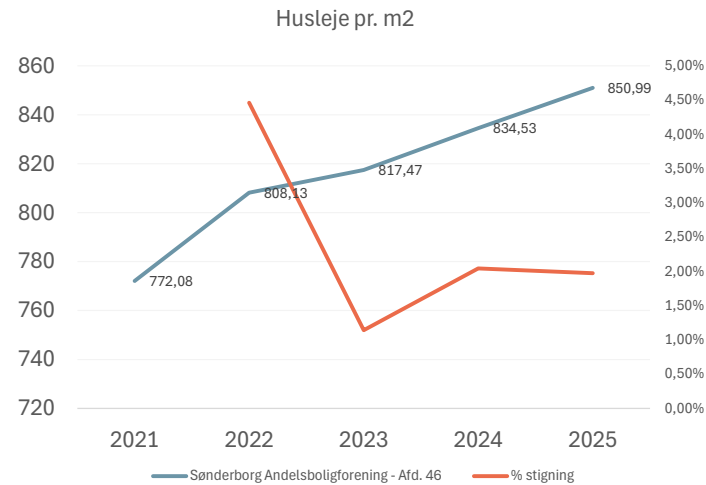
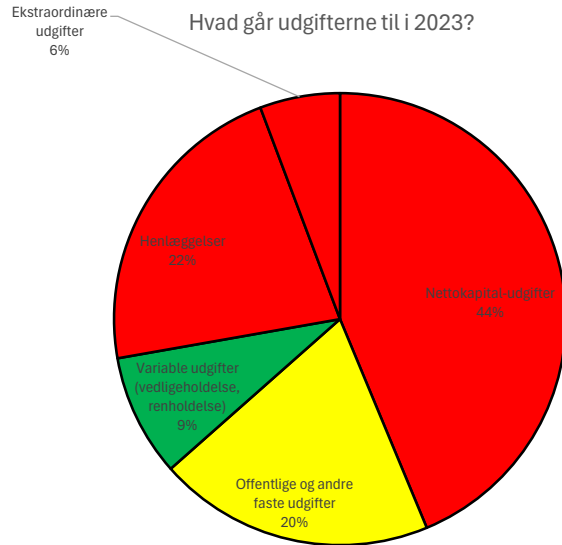
Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde
den 12.09.2023

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

Der er realiseret et overskud på kr. 40.206

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.247.732	1.208.800	1.256.700
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	563.729	536.100	577.400
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	125.312	70.000	113.600
115	Almindelig vedligeholdelse	114.540	145.000	121.100
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	9.668	5.800	6.400
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	629.000	629.000	634.700
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	163.558	63.400	-
140	Overført til opsamlet resultat	40.206	-	-
	Udgifter i alt	2.893.745	2.658.100	2.709.900
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.646.960	2.647.100	2.702.200
202	Renter	228.427	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	18.358	11.000	7.700
	Indtægter i alt	2.893.745	2.658.100	2.709.900

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 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. 53.300, hvilket svarer til 1,97%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.059	59
4.000	4.079	79
5.000	5.099	99
6.000	6.118	118
7.000	7.138	138
8.000	8.158	158
9.000	9.178	178

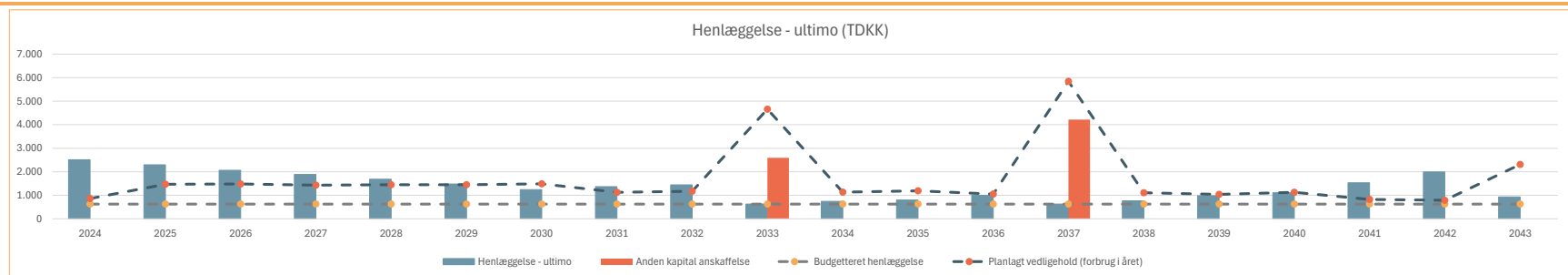
Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.313.000	1.256.700	56.300	1.247.732
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	593.800	577.400	16.400	563.729
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	128.300	113.600	14.700	125.312
115	Almindelig vedligeholdelse	98.200	121.100	-22.900	114.540
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	10.300	6.400	3.900	9.668
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	629.300	634.700	-5.400	629.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	-	-	-	163.558
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	40.206
	Udgifter I alt	2.772.900	2.709.900	63.000	2.893.745
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.702.200	2.702.200	-	2.646.960
202	Renter	-	-	-	228.427
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	17.400	7.700	9.700	18.358
	Indtægter I alt	2.719.600	2.709.900	9.700	2.893.745

53.300
1,97%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 27.022 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	350.000	630.000	510.000	510.000	625.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	625.000				
Gennemsnit - seneste fem år	525.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	625.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 193 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	25	37	33	37	25	45	25	37	33	37	25	45	25	37	33	37	25	45	25	37
116200	Klimaskærm	41	340	342	300	334	300	374	-	33	3.532	18	40	22	4.800	53	-	96	-	-	1.512
116300	Boligenheder	114	426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	426	338	338	338	338	338	98	98	98
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	60	40	57	40	40	57	40	40	57	40	40	57	40	40	57	40	40	57	40	40
116600	Materiel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Henlæggelse - primo		2.125	2.510	2.293	2.061	1.884	1.684	1.483	1.243	1.366	1.442	625	741	799	999	625	770	980	1.106	1.532	1.995
Budgetteret henlæggelse		625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625	625
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.592	0	0	0	4.215	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)		-239	-842	-857	-802	-825	-827	-865	-502	-549	-4.034	-509	-567	-425	-5.214	-480	-414	-499	-199	-163	-1.686
Henlæggelse - ultimo		2.510	2.293	2.061	1.884	1.684	1.483	1.243	1.366	1.442	625	741	799	999	625	770	980	1.106	1.532	1.995	934



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. 46 - ØSTERKOBBEL 98-176 -
SØNDERBORG**



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 46 - ØSTERKOBBEL 98-176 - 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	5
Andre dyr.....	5
Støj	6
Musik.....	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

ANDRE DYR

- Det er tilladt af have 2 husdyr pr. bolig. Husdyr skal holdes på egen grund og her holdes på en sådan måde, at naboer ikke bliver generet af husdyret. Når husdyret skal luftes i området, skal det holdes i snor. Beboerne hæfter selv for eventuelle skader husdyret påfører ejendommen, bolig samt have. Såfremt husdyret ved støjende adfærd, lugtgener eller på anden måde er til vedvarende gene for naboer eller andre beboere kan husdyrholdet inddrages.

MUSIK

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

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.

