



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 47

Østerkobbøl 1-75 og 77-151

den 11. 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: Harald Hansen Lund
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) Container til haveaffald
- b) Hækkлипning udvendig
- c) Rensning af tagene
- d) Nye køkkener
- e) Rækkefølge på nye køkkener
- f) Husorden i nyt format

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 47, Østerkobbøl III

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.
7. Forretningsordenen for afdelingsmødet er gældende indtil den, efter de gældende regler for behandling af forslag, er ændret på et ordinært afdelingsmøde.

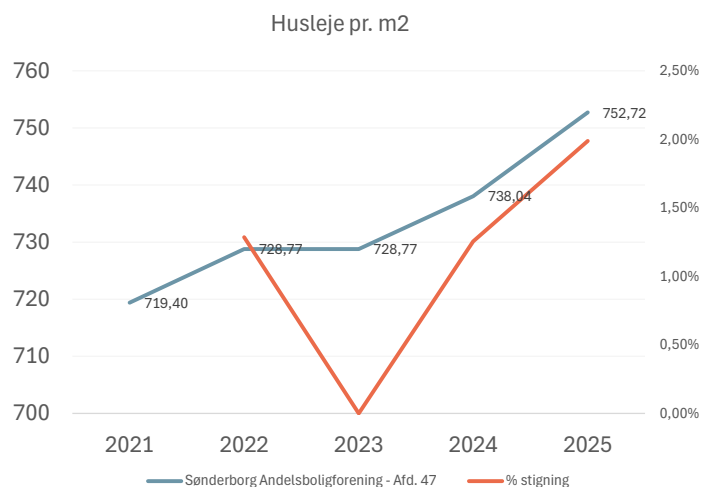
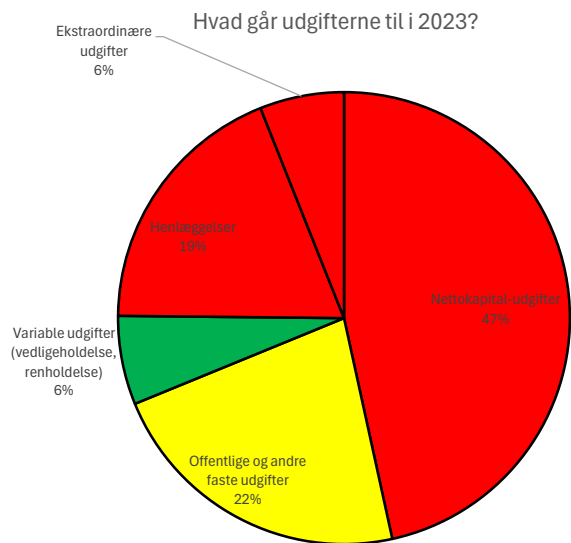
Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde
den 13.09.2023

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

Der er realiseret et overskud på kr. 86.754

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	2.599.232	2.518.300	2.607.800
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	1.241.489	1.157.700	1.279.400
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	150.519	90.000	156.100
115	Almindelig vedligeholdelse	182.694	210.000	200.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	21.494	20.600	22.400
120-124	Hentlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	1.050.000	1.050.000	1.000.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	336.219	144.800	-
140	Overført til opsamlet resultat	86.754	-	-
	Udgifter I alt	5.668.399	5.191.400	5.265.700
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	4.942.035	4.942.100	5.002.800
202	Renter	477.064	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	249.300	249.300	262.900
	Indtægter I alt	5.668.399	5.191.400	5.265.700

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. 96.200, hvilket svarer til 1,99%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.060	60
4.000	4.080	80
5.000	5.099	99
6.000	6.119	119
7.000	7.139	139
8.000	8.159	159
9.000	9.179	179

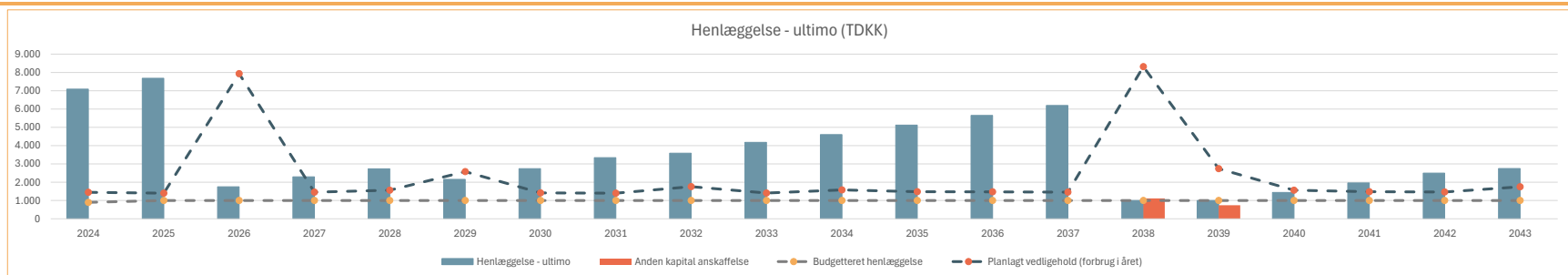
Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.715.100	2.607.800	107.300	2.599.232
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.302.300	1.279.400	22.900	1.241.489
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	129.200	156.100	-26.900	150.519
115	Almindelig vedligeholdelse	132.000	200.000	-68.000	182.694
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	21.600	22.400	-800	21.494
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.007.500	1.000.000	7.500	1.050.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	-	-	-	336.219
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	86.754
	Udgifter I alt	5.307.700	5.265.700	42.000	5.668.399
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.002.800	5.002.800	-	4.942.035
202	Renter	-	-	-	477.064
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	208.700	262.900	-54.200	249.300
	Indtægter I alt	5.211.500	5.265.700	-54.200	5.668.399

96.200
1,99%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 48.386 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	615.000	665.000	665.000	665.000	850.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	900.000				
Gennemsnit - seneste fem år	692.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.000.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 153 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	122	7	22	7	7	20	7	7	22	7	10	17	7	7	22	10	7	17	7	352
116200	Klimaskærm	18	-	206	49	152	15	3	-	252	3	167	-	64	46	6.816	1.322	152	-	49	-
116300	Boligenheder	402	393	6.638	393	399	396	399	393	406	393	402	393	399	393	406	397	399	393	399	393
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	182	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-
116500	Tekniske installationer	4	-	68	9	-	962	3	-	74	3	1	68	3	6	68	14	-	68	9	-
116600	Materiel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Henlæggelse - primo	6.730	7.084	7.683	1.750	2.291	2.732	2.157	2.744	3.344	3.588	4.181	4.601	5.123	5.649	6.196	1.000	1.000	1.441	1.963	2.496
	Budgetteret henlæggelse	900	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.116	742	0	0	0	0
	Tilskud egen trækingsret	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)	-546	-401	-6.933	-459	-559	-1.575	-413	-401	-756	-407	-580	-478	-474	-453	-7.311	-1.742	-559	-478	-467	-746
	Henlæggelse - ultimo	7.084	7.683	1.750	2.291	2.732	2.157	2.744	3.344	3.588	4.181	4.601	5.123	5.649	6.196	1.000	1.000	1.441	1.963	2.496	2.750



FORSLAG

A

Forslagets emne: Containere til haveaffald

Jeg/vi foreslår følgende: 2 containere til haveaffald placeres et centralt sted 2 gange årligt i 1 uge.

Begrundelse for forslaget: Beboere uden biler kan have svært ved at aflevere haveaffald, specielt i forbindelse med hækklipning

Økonomi: Ca. 10.000 kr. pr. år

Forslagsstiller: Susanne Johannsen

FORSLAG

B

Forslagets emne: Hækklipning udvendig

Jeg/vi foreslår følgende: Samtlige hække klippes 1 gang årligt på udvendig side

Begrundelse for forslaget:

Økonomi:

Forslagsstiller: Susanne Johannsen

FORSLAG

C

Forslagets emne: Rensning af tagene

Jeg/vi foreslår følgende: Tagene renses for mos og andre urenheder

Begrundelse for forslaget:

Økonomi:

Forslagsstiller: Susanne Johannsen

FORSLAG

D

Forslagets emne:

Nye køkkener

Jeg/vi foreslår følgende:

Afdelingsbestyrelsen for afdelingen foreslår, at der i 2025 iværksættes udskiftning af køkkener i alle afdelingens rækkehuse. Udskiftningen starter ved bolig nr.1 og fortsætter derefter løbene sluttende med bolig nr.151.

Der afsættes som udgangspunkt 70.000 kr. pr køkken.

Når afdelingsbestyrelsen har et færdigt oplæg til køkkentype, hårde hvidevarer samt andre vigtige valg der skal træffes, indkaldes der til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor oplægget fremlægges og drøftes inden endelig igangsætning af udskiftningen af køkkenerne.

Begrundelse for forslaget:

Der har igennem længere tid været meget usikkerhed om, hvordan og hvornår køkkenerne i afdelingen skal udskiftes. Det har vi drøftet i afdelingsbestyrelsen, hvorfor vi fremlægger dette forslag.

Økonomi:**Forslagsstiller:**

Bestyrelsen ved Peter Michelsen og Harald Lund

FORSLAG E

Forslagets emne: Hvornår kan afd. 47 forvente at der bliver leveret og monteret nye køkkener og i hvilken rækkefølge vil det foregå ?

Jeg/vi foreslår følgende: Jeg vil foreslå at man tager een gade af gangen

Begrundelse for forslaget: For at gøre montagen mest effektiv

Økonomi:

Forslagsstiller: Ketty Sørensen

FORSLAG

F

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. 47 - ØSTERKOBBEL 1-151 - SØNDERBORG



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 47 - ØSTERKOBEL 1-151 - 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	4
Andre dyr.....	4
Støj	5
Musik.....	5
Indendørs arealer	6
Afløb.....	6
Fælles døre og vinduer.....	6
Udluftning.....	6
Trafik og parkering	7
Parkering.....	7
Parabol, radio, tv og pc	8
Opsætning.....	8
Tilslutning.....	8
Andet	9
God husorden skal iagttages.....	9

DYR

ANDRE DYR

- Husdyrhold er tilladt, dog skal husdyr holdes på egen grund. Udenfor grunden skal hunde og katte føres i snor. Det er husdyrholdernes pligt at tilse, at dette overholdes.

MUSIK

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

TRAFIK OG PARKERING

PARKERING

- Campingvogne, både og trailere må kun henstilles på egen grund, såfremt det ikke giver trafikale problemer. Alle former for garn og ruser, der anvendes til fiskeri, må hverken renses eller opbevares i afdelingen

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.

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.

