



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 61

Ovesens- og Eisingsvej 9-11-13

Scharffenbergsgade 38-44

den 5. september 2024 kl. 19.00

Mødested: Mødelokale 2, Bygtoften 2

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 Jan Andersen og bestyrelsesmedlem Jacob Hansen
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
 - 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. 61, Ovesensvej, Eisingsvej og Scharffenbergsgade

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 1 repræsentant 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 06.09.2023

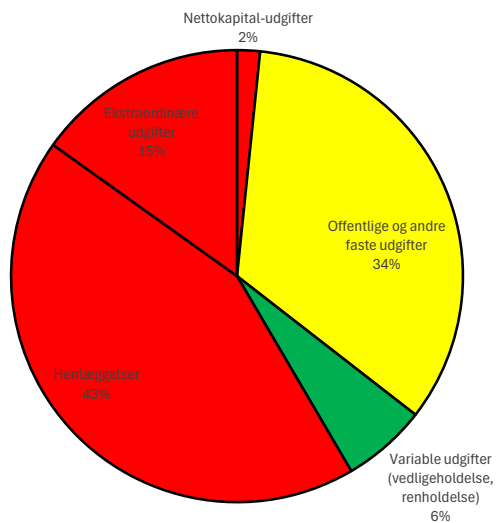
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Det realiserede overskud på kr. 21.578 bruges til afvikling af tidligere års forbedringsarbejde.

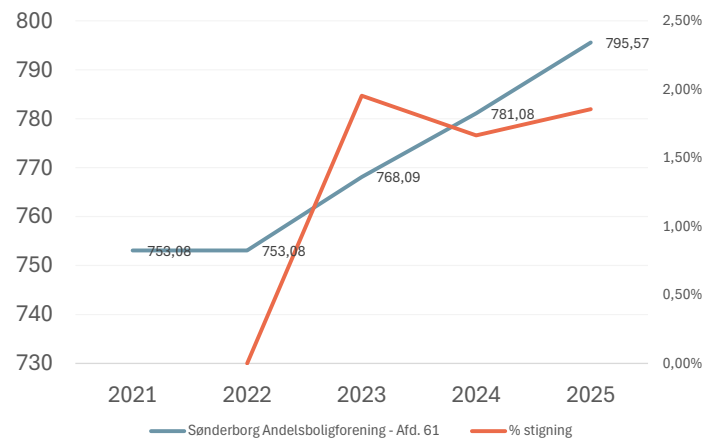
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	11.231	11.200	11.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	232.280	217.800	239.900
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	4.131	-	5.900
115	Almindelig vedligeholdelse	35.114	25.000	26.800
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	2.267	1.800	2.100
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	297.000	297.000	297.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	103.808	90.100	70.300
140	Afvikling af underfinansiering	21.578	-	-
	Udgifter I alt	707.409	642.900	653.200
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	637.895	638.700	650.400
202	Renter	65.314	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	4.200	4.200	2.800
	Indtægter I alt	707.409	642.900	653.200

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 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. 12.100, hvilket svarer til 1,98%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.059	59
4.000	4.079	79
5.000	5.099	99
6.000	6.119	119
7.000	7.139	139
8.000	8.159	159
9.000	9.178	178

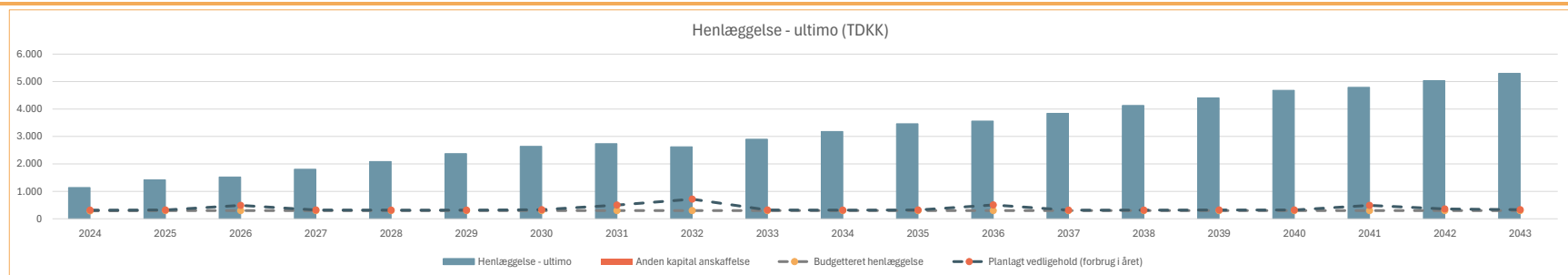
Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	11.200	11.200	-	11.231
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	249.300	239.900	9.400	232.280
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	4.300	5.900	-1.600	4.131
115	Almindelig vedligeholdelse	29.600	26.800	2.800	35.114
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	2.100	2.100	-	2.267
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	307.000	297.000	10.000	297.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	58.700	70.300	-11.600	103.808
140	Afvikling af underfinansiering	-	-	-	21.578
	Udgifter i alt	662.200	653.200	9.000	707.409
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	648.700	650.400	-1.700	637.895
202	Renter	-	-	-	65.314
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.400	2.800	-1.400	4.200
	Indtægter i alt	650.100	653.200	-3.100	707.409

12.100
1,98%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 6.522 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	210.000	260.000	260.000	290.000	290.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	290.000				
Gennemsnit - seneste fem år	262.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	300.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 359 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	-	-	2	-	-	2	10	-	2	-	-	2	-	-	2	-	-	2	19
116200	Klimaskærm	6	5	-	-	-	-	11	-	400	-	-	5	6	-	-	-	5	-	6	-
116300	Boligenheder	20	16	192	20	16	16	20	192	16	20	16	16	196	16	16	20	16	192	20	16
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29	-
116600	Materiel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Henlæggelse - primo	877	1.139	1.418	1.526	1.804	2.088	2.372	2.639	2.737	2.621	2.899	3.183	3.462	3.558	3.842	4.126	4.404	4.683	4.791	5.034
	Budgetteret henlæggelse	290	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
	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)	-28	-21	-192	-22	-16	-16	-33	-202	-416	-22	-16	-21	-204	-16	-16	-22	-21	-192	-57	-34
	Henlæggelse - ultimo	1.139	1.418	1.526	1.804	2.088	2.372	2.639	2.737	2.621	2.899	3.183	3.462	3.558	3.842	4.126	4.404	4.683	4.791	5.034	5.299



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. 61 - OVESENS-OG EISINGSVEJ - SØNDERBORG



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 61 - OVESENS-OG EISINGSVEJ - 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

Støj	4
Musik	4
Indendørs arealer	5
Afløb	5
Fælles døre og vinduer	5
Udluftning	5
Parabol, radio, tv og pc	6
Opsætning	6
Tilslutning	6
Andet	7
Forsikring	7
God husorden skal iagttages	7

STØJ

MUSIK

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

- Kl. 24 til kl. 7 skal musik, tv og radio være på et minimum.
- Vi skal hygge os i vores hjem og samtidig tage hensyn til hinanden. Musik, tv, radio, instrumenter o.l. skal nydes i et leje, så det ikke generer andre beboere.

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

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

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Tilladelse, opsætning og ændringer af antenneanlæg, parabolantennener 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.

