



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 73 SOLO Den 4. september 2024 kl. 19.00

Mødested: Fælleshuset SOLO, Bjerggade 21

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
 - Forslag til ændring 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
Gert Scharbach trækker sig som formand
Valg af formand
Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
På valg: Børge Agerlund Jensen og Jørgen Nimb Sørensen
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab og fælles antenneforening
10. Valg af repræsentanter til fælles gårdlaug
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
- b) Kælderrum
- c) Ændring af råderetsregler (glasparti hoveddør)
- d) Ændring ordensregler pkt. 6 (p-kælder)

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

Forretningsorden for afdelingsmøderne i afd. 73 - SOLO

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. Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges af afdelingsmødet. Valget foretages hvert andet år.
4. Afdelingsbestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. 2 medlemmer er på valg hvert år.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til orientering.
6. Afdelingsmødet vælger hvert år:
 - a) 2 medlemmer samt 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
 - b) 3 repræsentanter samt 3 suppleanter til foreningens repræsentantskab og SAB's Antenneforeninger.
 - c) 3 repræsentanter til det fælles gårdlaug.
7. Forretningsordenen for afdelingsmødet er gældende indtil den, efter de gældende regler for behandling af forslag, er ændret på et ordinært afdelingsmøde.

Vedtaget på afdelingsmøde
den 06.09.2023

FORSLAG

Emne: Valg til bestyrelse foreslået af den siddende bestyrelse

Jeg/vi foreslår følgende: Medlemmer til afdelingsbestyrelsen vælges på afdelingsmødet. Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges af og blandt afdelingsbestyrelsens medlemmer ved et konstituerende møde, som afholdes senest 14 dage efter afdelingsmødet.

Hvis formanden udtræder af afdelingsbestyrelsen eller på anden måde ikke kan varetage hvervet, vil afdelingsbestyrelsen på tilsvarende vis kunne vælge ny formand.

Begrundelse for forslaget: Formålet med denne ændring er primært begrundet i, at ved et eventuelt utidigt formandsskifte vil der efter nugældende regler skulle afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde for valg af ny formand. Det er efter bestyrelsens opfattelse mere hensigtsmæssigt, at det er afdelingsbestyrelsens medlemmer, som effektivt kan vælge formanden. Ligeledes er der også holdepunkter for, at formanden har opbakning i afdelingsbestyrelsen.

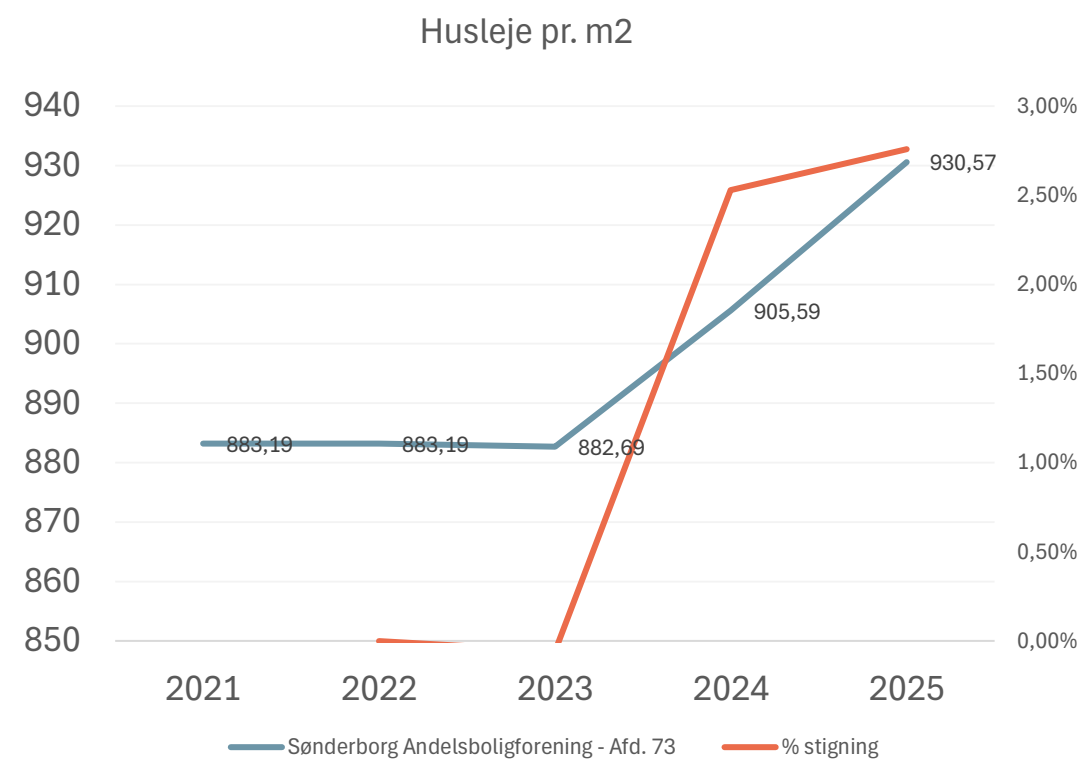
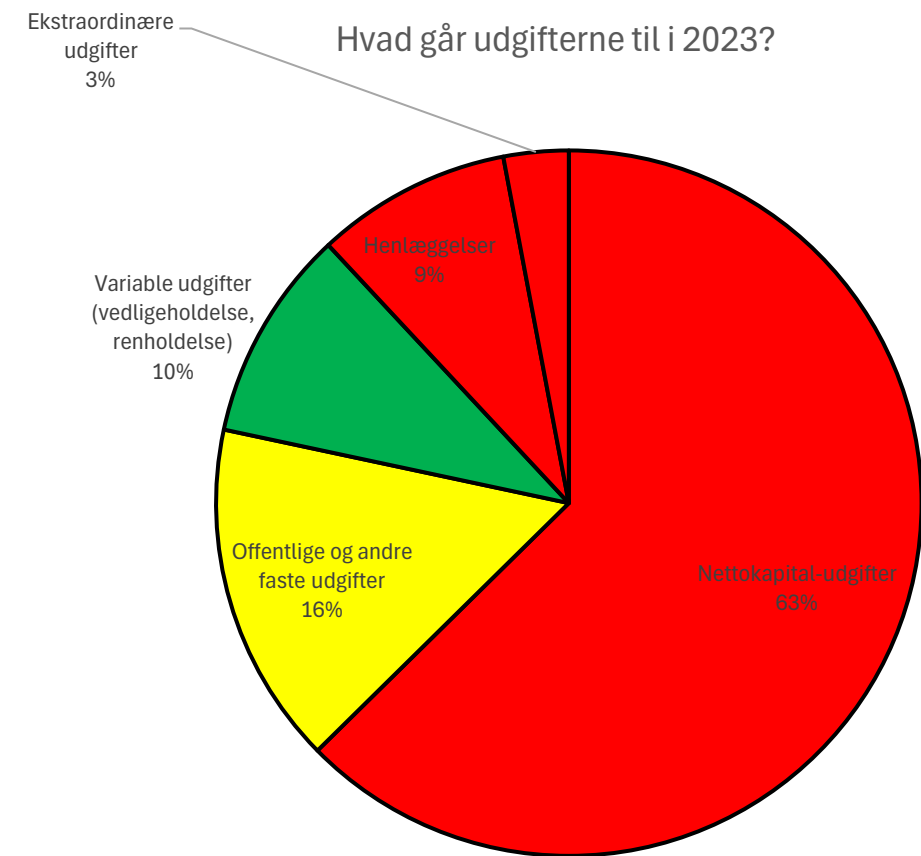
Forslagsstiller: Børge Agerlund Jensen
Bjerggade 41 1. lejl. 2

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

Der er realiseret et tab på kr. 119.715 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	4.367.811	4.275.000	4.381.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.096.633	970.300	1.060.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	448.550	379.700	411.400
115	Almindelig vedligeholdelse	165.707	222.000	200.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	63.322	41.900	48.100
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	625.000	625.000	580.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	207.657	78.700	-
Udgifter I alt		6.974.679	6.592.600	6.681.400
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	6.397.282	6.401.400	6.562.800
202	Renter	270.785	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	186.898	191.200	118.600
210	Årets underskud	119.715	-	-
Indtægter I alt		6.974.679	6.592.600	6.681.400

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Sønderborg Andelsboligforening
Afd. 03-73
Afd. 73 - Bjerg- og Søndergade m.fl. - Sønderborg
Budget for perioden: 1. januar 2025 - 31. december 2025

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. 180.100, hvilket svarer til 2,76%.

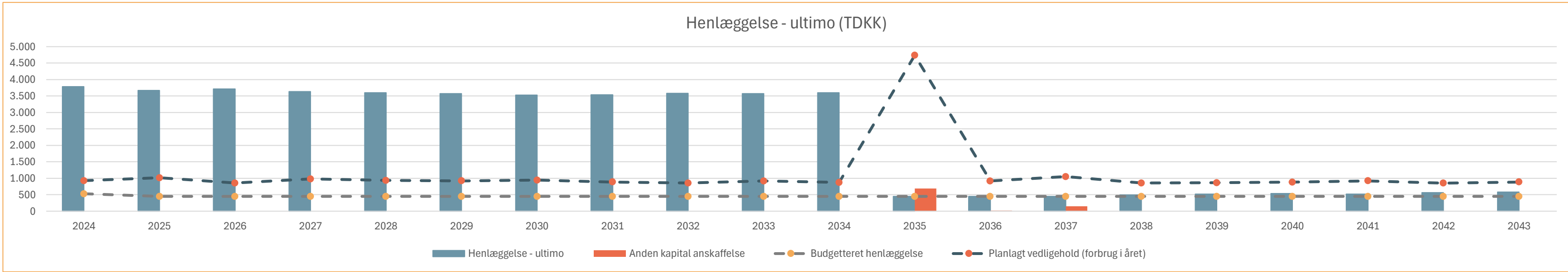
Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.083	83
4.000	4.110	110
5.000	5.138	138
6.000	6.166	166
7.000	7.193	193
8.000	8.221	221
9.000	9.249	249

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
■ 101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	4.457.000	4.381.400	75.600	4.367.811
■ 106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)</i>	1.137.600	1.060.500	77.100	1.096.633
■ 114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	442.600	411.400	31.200	448.550
■ 115	Almindelig vedligeholdelse	165.000	200.000	-35.000	165.707
■ 118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	61.800	48.100	13.700	63.322
■ 120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	500.000	580.000	-80.000	625.000
■ 125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	-	-	-	207.657
	Udgifter I alt	6.764.000	6.681.400	82.600	6.974.679
201	Huslejeindtægter <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	6.562.400	6.562.800	-400	6.397.282
202	Renter	-	-	-	270.785
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	21.500	118.600	-97.100	186.898
210	Årets underskud	-	-	-	119.715
	Indtægter I alt	6.583.900	6.681.400	-97.500	6.974.679
		180.100			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 65.293 ændres huslejen med +/- 1%.	2,76%			

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

		2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår		480.000	580.000	680.000	680.000	575.000
Budgetteret henlæggelse (2024)		530.000				
Gennemsnit - seneste fem år		599.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)		450.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)		kr. 62 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	33	63	38	147	53	38	43	53	38	33	53	48	33	167	38	33	63	38	33	53
116200	Klimaskærm	3	95	10	45	71	95	10	45	3	95	10	45	71	95	10	45	3	95	10	45
116300	Boligenheder	271	326	271	271	271	271	356	271	271	271	271	4.126	271	271	271	271	276	271	271	271
116400	Fællesarealer	3	-	-	-	3	-	-	-	3	-	-	-	3	-	-	-	3	-	-	-
116500	Tekniske installationer	75	66	75	55	75	55	75	55	75	55	75	55	75	55	75	55	75	55	75	55
116600	Materiel	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Henlæggelse - primo		3.656	3.788	3.674	3.716	3.635	3.598	3.576	3.528	3.541	3.587	3.570	3.597	450	450	450	493	525	542	519	567
Budgetteret henlæggelse		530	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	690	17	152	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)		-399	-564	-408	-532	-487	-473	-498	-438	-404	-468	-423	-4.288	-467	-602	-408	-418	-434	-473	-403	-438
Henlæggelse - ultimo		3.788	3.674	3.716	3.635	3.598	3.576	3.528	3.541	3.587	3.570	3.597	450	450	450	493	525	542	519	567	579



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. 73 - BJERG- OG
SØNDERGADE M.FL. -
SØNDERBORG



BOLIGSELSKABET
DANBO

HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 73 - BJERG- OG SØNDERGADE M.FL. - 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
Hund.....	4
Kat.....	4
Støj	5
Musik.....	5
Udendørs arealer	6
Svalegang.....	6
Indendørs arealer	7
Afløb.....	7
Fælles døre og vinduer.....	7
Trappeopgang.....	7
Udluftning.....	7
Vask og tørring	8
Fælles vaskeri.....	8
Trafik og parkering	9
Parkering.....	9
Affald og renholdelse	10
Sortering.....	10
Storskrald.....	10
Rygning	11
Inde.....	11
Have	12
Daglig vedligehold.....	12
Parabol, radio, tv og pc	13
Opsætning.....	13
Beboerlokaler	14
Anvendelse.....	14
Andet	15
Erhverv.....	15
Forsikring.....	15
God husorden skal iagttages.....	15

DYR

HUND

- Der må holdes 1 hund pr. lejemål. Hunde må ikke genere andre ved hyppige og langvarig gøen.

KAT

- Der må holdes 1 kat pr. lejemål. .

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 07.00 - 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.

UDENDØRS AREALER

SVALEGANG

- På svalegangen må du have eventuelle genstande på maks 60 cm og de skal placeres langs væggen således at der er uhindret passage. Svalegangen er en færdselsåre og tillige brandvej. Krukker, små café møbler/bænke, tørrestativer og rollator kan accepteres placeret langs væggen under "egne vinduer". Det er ikke tilladt, at bruge gelænderet til ophængning af dyner, tæpper m.m..

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

TRAPPEOPGANG

- Trapper og opgange er fællesareal og må ikke bruges til henstilling af genstande. Dørene til depotrummene er branddøre og skal holdes lukkede.

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 adgang til vask/tørring af tøj. Overfor vaskeri er en udvendig tørreplads. Efter endt brug, afleveres vaskerummet med det derværende og henhørende inventar i rengjort stand. Vaskerummet skal altid holdes aflåst.
- Hvis du opdager, at maskinerne ikke fungerer efter hensigten, så giv venligst besked til bogligselskabet.

TRAFIK OG PARKERING

PARKERING

- Henstilling af cykler, knallerter etc. på fællesarealer må kun ske på de dertil afsatte områder, det vil sige ved de opsatte cykelstativer. Parkering af biler på fællesarealer må kun finde sted på de dertil indrettede pladser eller i parkeringskælderen. Parkeringspladserne skal først og fremmest forbeholdes gæster og til kortere ophold for beboerne til af- og pålæsning og ikke langtidsparkering. PARKERINGSKÆLDEREN: Det er tilladt en beboer at overdrage/fremleje retten til sin parkeringsplads både til en anden lejer og til en person som ikke har lejemål i afdelingen. Beboeren påtager sig dermed forsikringsansvaret og ansvaret for eventuelle skader/ulempes foranlediget af lejeren af parkeringspladsen. Derudover er det muligt for en beboer, at leje en trailerplads til egen trailer for pt. 30 kr. pr. måned. Det er ikke tilladt at fremleje en trailerplads en person, der ikke har bopæl i afd. 73. Trailere må kun parkeres i parkeringsbåse eller i de dertil indrettede, nummererede trailerpladser.

AFFALD OG RENHOLDELSE

SORTERING

- Det er vigtigt at sortere affaldet rigtigt efter de kommunale anvisninger.
- De fælles affaldscontainere er kun til almindeligt husaffald. Der må altså ikke fyldes storskrald i containerne.

STORSKRALD

- Storskrald kan afleveres genbrugsstation. Det påhviler beboeren selv at fjerne storskrald.

RYGNING

INDE

I røgfrie afdelinger er det heller ikke tilladt at ryge i boligen.

- Der må ikke ryges indendørs på fællesarealerne. .

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- På grund af rotteplage er det ikke tilladt at fodre fugle på Solo's arealer

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

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

BEBOERLOKALER

ANVENDELSE

- Beboerlokaler kan lejes til fester. Yderligere informationer findes ved Sønderborg Andelsboligforening.

ANDET

ERHVERV

- Du må ikke drive nogen former for erhverv fra lejemålet.

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

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

FORSLAG

B

Forslagets emne:

Rum til opbevaring i kælder

Jeg/vi foreslår følgende:

Det var med glæde, da vi fik meldingen om etablering af kælderrum i parkeringskælderen. Vi er glade for, at det blev positivt modtaget. Men ikke for at være utaknemmelig så syntes vi at de kælderrum var for små, idet der ikke kunne stå en cykel eller lignende. Vi synes ikke der skulle bruges penge på noget vi ikke kunne anvende, så derfor kommer vi med et nyt forslag.

Vi var et parstykker fra Bjerggade som var på besigtigelse med Kristian, hvor han viste os hvor bestyrelsen havde tiltænkt rummene. (billede nr 1)

Vi vil gerne komme med et nyt forslag:

At der kunne etableres 2-3 rum der hvor bestyrelsen oprindeligt havde tiltænkt det.

Og om beboerne (Afdelingsmødet) kunne være med på, at der blev nedlagt trailer parkeringspladser til 3-4 rum som bygges op på disse pladser? (Billede 2)

Og en alternativ løsning kunne være, at vores nuværende "skure" reetableres, så de ikke er utætte, men er brugbare til opbevaring (hvad vil det koste?)

Begrundelse for forslaget:

Ønske om større kælderrum

Økonomi:**Forslagsstiller:**

Dorthe Haar
Bjerggade 51 1. th.





FORSLAG

C

Forslagets emne: Ændring af råderetsregler

Jeg/vi foreslår følgende: Råderetsreglerne ønskes udvidet til at omfatte tilladelse til isættelse af glasparti i hoveddør for at muliggøre lysindfald i entreen.

Begrundelse for forslaget: Isættelse af glasparti (25-30 cm x dørens bredde) foroven i hoveddør vil give lysindfald i en ellers total mørklagt entré, som ellers nødvendiggør kunstig belysning

Økonomi:

Forslagsstiller: Alice Qvist Sørensen
Stengade 14

FORSLAG

D

Forslagets emne: Ændring ordensregler (pkt. 6 parkeringskælderen)

Jeg/vi foreslår følgende:

1. Til hvert lejemål hører en p-plads i øverste parkeringskælder (P1). Pladsen er mærket med et pladsnummer. Der må ikke parkeres på andre pladser.
2. Det er kun tilladt at anvende P-pladsen til et indregistreret motorkøretøj, dog undtagen EI - / kabinescootere. På forlangende skal der fremvises gyldig registreringsattest.
3. Køretøjer uden nummerplade (u-indregistreret) må ikke henstå i P-kælderen.
4. Beboere med behov for to P-pladser kan leje en ekstra plads kun til eget brug. Henvendelse skal ske til SAB Administration, som administrerer de ekstra P-pladser.
5. Ekstra p-pladser i p-kælderen kan kun udlejes til beboere i afd. 73, og ved fremlæggelse af dokumentation for ejerskab af to biler.
6. Der findes mærkede gæsteparkeringspladser i p-kælderen.
Gæstepladser må kun benyttes af gæster til beboere i afd. 73, og kun i kortere perioder (max 14 dage). Perioden gælder uanset om bilen parkeres på forskellige gæstepladser, og svarer til det antal dage man kan leje gæsteværelserne i.
7. Beboere, som ikke selv ejer / disponerer over et køretøj, har mulighed for at udlåne P-pladsen til en anden beboer i afd. 73. Dokumentation skal fremsendes til SAB. Fremleje til andre må ikke forekomme i henhold til Lov bekendtgørelse nr. 928 af 04/09/2019 (Almen lejeloven) §§64-68
8. Det er muligt at leje en trailerplads til eget brug. Afregnes over huslejen. Trailere må kun parkeres i de dertil indrettede nummererede trailerpladser.
9. Alle lejere er pligtig til at fremsende dokumentation for hvilket registreringsnummer der aktuelt tilhører lejers plads.

Begrundelse for forslaget:

I samarbejde med SAB Administration fremsender bestyrelsen i Afd. 73 følgende forslag til ændring af vores ordensregler: Det er vigtigt at have styr på hvem, der har adgang til P-kælderen, fordi adgang til P-kælderen også giver adgang til trapper og svalegange for lejlighederne i SOLO byggeriet. Kun beboere i afd73 kan have adgang til P-kælderen.
Vi har fælles adgang med B42, og er derfor også forpligtet til at harmonisere reglerne.

Økonomi:

Forslagsstiller:

Børge Agerlund Jensen
Bjerggade 41 1. lejl. 2



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.

