

Dagsorden til afdelingsmøde

Tirsdag d. 3. september 2023, kl. 19:00

Solvang Kirke

Afd. 10-74, Sundbygårdsvej 41-135

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Velkommen til nye beboer
3. Bestyrelsens beretning om året der gik
4. Info fra bestyrelsen
5. Fremlæggelse af budgettet for 2025
6. Valg til Bestyrelsen
7. Valg til Teknikgruppen/arbejdsdagsgruppen
8. Velkomstgruppen
9. Festudvalget
10. Behandling af indkommende forslag
11. Eventuelt

Adgang og stemmeret

Hver husstand har to stemmer, uanset størrelse. Kun lejeren, samt dennes myndige husstandsmedlemmer, har adgang til og stemmeret på afdelingsmødet.

Forslagsstiller skal selv være til stede på mødet – ellers stemmes der ikke om forslaget.



Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2025

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2025.

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2025 stiger med kr. 192.000, hvilket svarer til 2,70 %.



Stigningen skyldes, flere udgifter til ejendomsskat og renovation. Desuden er der stigende udgifter til bygningsforsikring samt faldende ydelsesstøtte.

Lejeændring pr. 1. januar 2025

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	2,70	191.727,00	1.118,34

Eksempel på månedlig leje for år 2025.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
2-rums AlmenBolig+	94 m ²	8.713 kr.	235 kr.	8.948 kr.
3-rums AlmenBolig+	118 m ²	10.722 kr.	289 kr.	11.011 kr.
2-rums AlmenBolig+	130 m ²	11.386 kr.	307 kr.	11.693 kr.

Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

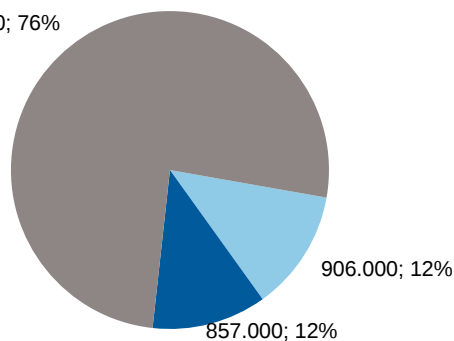
I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen. I regnskabet og budgettet har vi valgt at opdele de enkelte udgiftsposter i tre grupper:

- ★ Indflydelse (hvordan service- og vedligeholdelsesniveauet skal være i afdelingen)
- ▲ Nogen indflydelse (kan fremover nedsættes, hvis der vises besparelser)
- Ingen indflydelse (udgifterne er givet på forhånd af lågivere, kommuner med flere)

Diagrammet viser, hvor stor indflydelse du har på din husleje

I alt 7.356.000 kr.

5.593.000; 76%



■ Indflydelse

■ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse



Beboerbudget for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025	Budget 2025	Budget 2024	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom ■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.	4.956.000	4.895.000	61.000
Offentlige og andre faste udgifter ■ Ejendomsskatter ▲ Renovation ▲ Forsikringer ▲ Vand og fælles el ▲ Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital	1.315.000 637.000 218.000 128.000 30.000 302.000	1.228.000 604.000 187.000 113.000 26.000 298.000	87.000 33.000 31.000 15.000 4.000 4.000
Variable udgifter ★ Ud- og indflytningssyn samt anden renholdelse ★ Almindelig vedligeholdelse ★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer ▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance ▲ Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	228.000 97.000 40.000 584.000 -584.000 19.000 57.000 15.000	208.000 86.000 40.000 814.000 -814.000 14.000 53.000 15.000	20.000 11.000 0 -230.000 230.000 5.000 4.000 0
Henlæggelser ★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ▲ Istandsættelse ved fraflytning A-ordning ▲ Tab ved fraflytninger	775.000 750.000 10.000 15.000	737.000 712.000 10.000 15.000	38.000 38.000 0 0
Ekstraordinære udgifter ▲ Afvikling af opsamlet resultat (udgift)	82.000 82.000	65.000 65.000	17.000 17.000
Udgifter i alt	7.356.000	7.133.000	223.000
Boligafgifter og leje ★ Leje for boliger	7.101.000 7.101.000	7.101.000 7.101.000	0 0
Andre ordinære indtægter ■ Renteindtægter	63.000 63.000	32.000 32.000	31.000 31.000
Indtægter i alt	7.164.000	7.133.000	31.000
Nødvendig merindtægt	192.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2025

Offentlige og andre faste udgifter

Der er kommet nye foreløbige vurderinger som giver store merudgifter til ejendomsskat. Dog er der kun beregnet en stigning på 3,50% årligt hvorfor den fulde stigning ikke fremkommer endnu.

Renovationen er steget kraftigt siden 2020, og der forventes en stigning på yderligere 2,0% i 2025.

Bygningsforsikringen forventes at stige med 5,5% og øvrige forsikringer forventes at stige med 3%.

Pligtmæssige bidrag meldes ud af LBF og reguleres årligt i henhold til udviklingen i nettoprisindekset.

Variable udgifter

Der har over de seneste 3 år været høje udgifter til glatførebekæmpelse end budgetteret, hvorfor der i år budgetteres ekstra hertil.

Udgift til juridisk assistance justeres i årets budget på baggrund af seneste års reelle udgifter, samt en mindre merudgift til PC-pakker.

Henlæggelser

Afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse hæves grundet merindtægten vedr. renter af mellemregningen.

Ekstraordinære udgifter

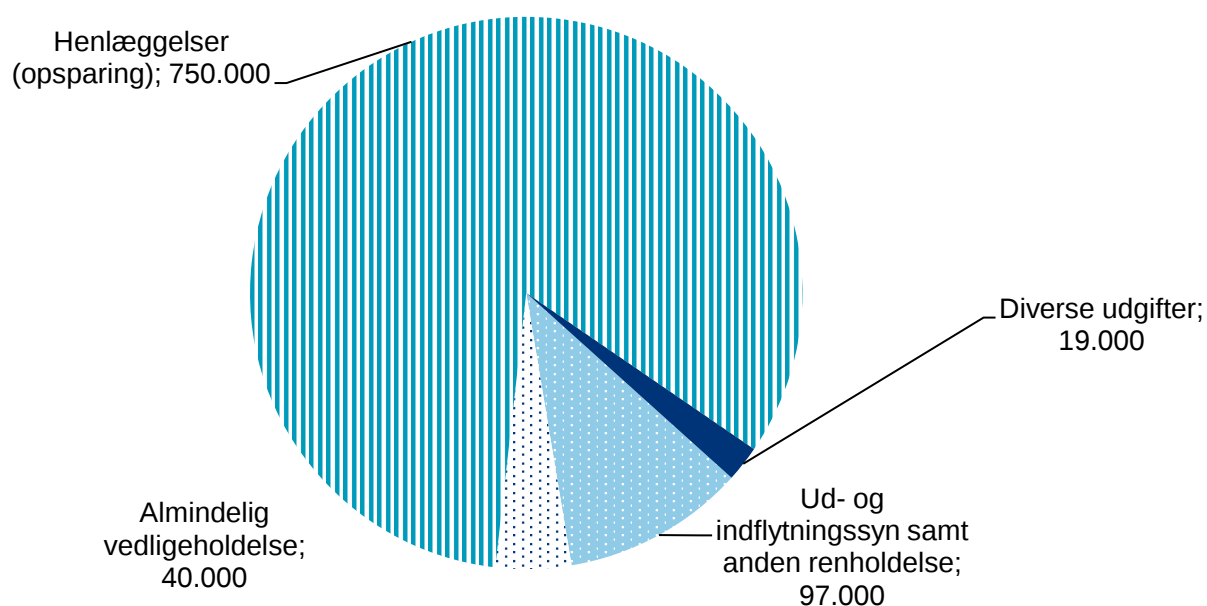
Der budgetteres nu igen med afvikling af opsamlet underskud grundet afdelingens underskud.

Andre ordinære indtægter

Der forventes større renteindtægter i 2025. Her er budgetteret med en markedsrente på 2,7%, som modsvares af stigningen i henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 906.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2025

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver: (1.000 kr.)

Træbeskyttelse af træliter	100
Udskiftning af VVB	75
Udskiftning af røgmelder	42
Vedligehold af anlæg i teknikrum	40
Vedligehold af VVS installationer	30
Udskiftning af gangdæk svalegang	30
Serviceaftale ventilationsanlæg	25
Løbende vedligehold af tagflader	20
Fuger og inddækninger.	20
Vedligehold af vinduer/døre	20

Udvalgte opgaver i alt 402

Henlæggelsesplan for 2025-2034

Henlæggelser er opsparring til fremtidige fornyelser og renoveringer. Henlæggelser er lovpligtige for alle boligafdelinger. Herunder ses, hvordan forbruget til vedligeholdelse udvikler sig og hvor meget, der skal henlægges:

Budget år	Saldo primo	Udgifter for året	Saldo før henlæggelser	Årets henlæggelser	Anden finansiering	Saldo ultimo
	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)
2025	1.093	584	509	750	0	1.259
2026	1.259	412	847	750	0	1.597
2027	1.597	397	1.200	750	0	1.950
2028	1.950	672	1.278	750	0	2.028
2029	2.028	307	1.721	750	0	2.471
2030	2.471	357	2.114	750	0	2.864
2031	2.864	357	2.507	750	0	3.257
2032	3.257	397	2.860	750	0	3.610
2033	3.610	450	3.160	750	0	3.910
2034	3.910	456	3.454	750	0	4.204

Indkomne forslag

Afdelingsmøde

Tirsdag d. 3. september 2023, kl. 19:00

Solvang Kirke

Afd. 10-74, Sundbygårdsvej 41-135

Forslag 1

Forslag til afstemning i Boligforeningen Sundbygård Beskriv opgaven på max 3 linjer:

Etablering af åbne- og lukketider for legepladsen, og dermed også leg i gaderne, i et forsøg på at minimere de, efterhånden, ret markante støjgener, der opleves.

Hvad skal der træffes beslutning om? Det skal være formuleret som et spørgsmål, man kan svare JA eller NEJ til.

Skal vi etablere ”åbningstid” for legepladsen samt ok til leg i gaderne:

-Fra 08.00 til 20.00 på hverdage?

-Fra 09.00 til 21.00 i weekender, ferier og på helligdage?

Hvad vil det koste?

0 kroner.

Hvad forventes tidsrammen at være for implementering af forslaget?

Forslaget kan implementeres pr. d.d.

Hvem stiller forslaget?

Sarah Arild.

Hvem er ansvarlig for udførelsen af forslaget, hvis det gennemføres?

Alle beboere i Boligforeningen Sundbygårdsvej.

Forslag 2

Forslag til afstemning i Boligforeningen Sundbygård Beskriv opgaven på max 3 linjer:

Alle husstande stiger 500-1000 pr måned, og disse penge indbetales til kab. Bestyrelse, teknikgruppen og andre grupper får huslejenedsættelse med de penge, efter hvor mange timer de bruger pr måned, og kan på den måde optjene ret til huslejenedsættelse.

Der vil være mellem 29.500 kr. (ved 500 kr. i huslejestigning) og 59.000 kr. (ved 1000 kr. i huslejestigning) at dele ud til div. grupper og så er det nok lidt sjovere at være i en gruppe.

Kunne være at folk vil lægge lidt kraften i vores forening hvis der er en belønning

Hvad skal der træffes beslutning om? Det skal være formuleret som et spørgsmål, man kan svare JA eller NEJ til.

Alle husstande stiger i husleje med 500-1000 pr måned

Hvad vil det koste?

500-1000 kr pr måned

Hvad forventes tidsrammen at være for implementering af forslaget?

Så hurtigt som muligt, inden vi kommer under administration af kab, dette kan bestemt ikke gøres for 500-1000 kr nok nærmere 3000.kr

Hvem stiller forslaget?

Ivan nr. 45

Hvem er ansvarlig for udførelsen af forslaget, hvis det gennemføres?

Forslag 3

Hvad skal der træffes beslutning om? Det skal være formuleret som et spørgsmål, man kan svare JA eller NEJ til.

Skal skraldeburene udvides, sådan at der er god plads til de affaldscontainere som det nu kræves, uden at de står oveni hinanden, og foran fx kemiskab, og så vi evt har plads til nogle flere, fx til haveaffald i begge skraldebure?

Hvad vil det koste?

Det ved jeg ikke, men max 10.000kr tænker jeg?

Hvad forventes tidsrammen at være for implementering af forslaget?

Inden jul

Hvem stiller forslaget?

Heidi Marie Paulsen, nr 129

Hvem er ansvarlig for udførelsen af forslaget, hvis det gennemføres?

Jeg kan indhente tilbud fra en tømrer som udfører opgaven, eller opgaven kan ligges i et udvalg

Forslag 4

Forslag til afstemning i Boligforeningen Sundbygård Beskriv opgaven på max 3 linjer:

Forslaget stilles med henblik på at undersøge interessen for at overgå fra almenbolig+ til almindelig almen bolig. Er der opbakning til dette, bedes KAB om at undersøge muligheden samt prisen for dette. Endelig forslag fremsættes derefter til næste afdelingsmøde.

Hvad skal der træffes beslutning om? Det skal være formuleret som et spørgsmål, man kan svare JA eller NEJ til.

Skal vi bede KAB - med henblik på at stemme om beslutningen på næste afdelingsmøde - om at undersøge muligheden og prisen for at overgå til almindelig almenbolig forening samt, som alternativ, at udlicitere alt til KAB (så vi i praksis vil fungere som en almindelig boligforening)?

Hvad vil det koste?

Selve undersøgelsen vil ikke koste noget, men der vil komme en huslejestigning, hvis det er muligt og næste afdelingsmøde beslutter at gå videre med dette.

Hvad forventes tidsrammen at være for implementering af forslaget?

Inden næste afdelingsmøde

Hvem stiller forslaget?

Simone Petterson, nr. 51, 1. tv

Hvem er ansvarlig for udførelsen af forslaget, hvis det gennemføres?

Simone Petterson, nr. 51, 1. tv