



Sønderborg Andelsboligforening
Bygtoften 2, 6400 Sønderborg
Tlf. 73123434
E-mail: sab@sab-bolig.net

Beboerne i afdeling 1
Viben, Rylen, Hjejlen

JP/..

01.09.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

8. september 2021, kl. 16.30

Mødelokale 1, Bygtoften.

Som bilag vedlægges forretningsorden, den endelige dagsorden, afdelingens regnskab for 2020, vedligeholdelsesplan, budget for år 2022 samt eventuelle indkomne forslag.

Foreningens årsberetning for 2020 kan rekvireres ved henvendelse til tlf. 73123434 eller mail insp@salus-bolig.dk.

I afdelingsmødet deltager repræsentant fra bestyrelsen samt afdelingsinspektøren.

Venlig hilsen
Sønderborg Andelsboligforening

Jimmy Povlsen
direktør

Forretningsorden for afdelingsmøderne i afd. 1 - Viben, Rylen og Hjejlen

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 9.09.2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 1 –
Viben, Rylen og Hjejlen
Sønderborg Andelsboligforening**

Onsdag, den 8. september 2021, kl. 16.30



**Mødested:
Mødelokale 1, Bygtoften 2**

Endelig dagsorden



1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for år 2020
4. Forelæggelse og godkendelse af påtænkte vedligeholdelsesarbejder samt budget 2022
5. Indkomne forslag
 - a) Ændring af vedligeholdelsesreglement pkt. 4.1 og 5.2
 - b) Etablering af ladestandere til el-biler
 - c) Døre, vinduer og tage
6. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg: Gunnar Jensen
7. Valg af suppleanter
8. Valg af 2 repræsentanter til SAB's repræsentantskab/fælles antenneforening
9. Valg af suppleanter til SAB's repræsentantskab
10. Orientering fra hovedbestyrelsen
11. Eventuelt

Sønderborg Andelsboligforening

LBF Afd. nr. 001 1, Viben-Rylen-Hjejlen

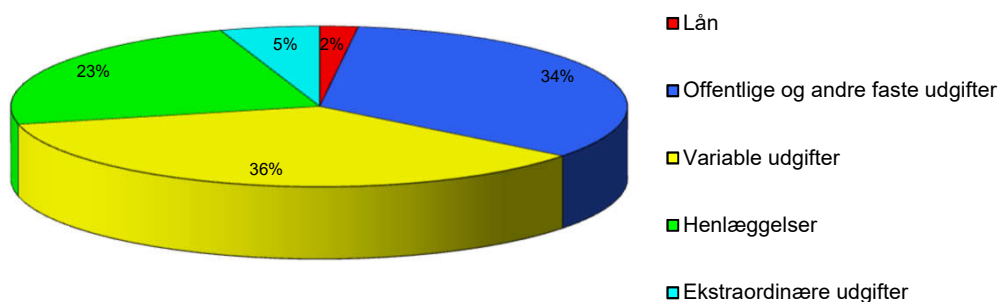
Regnskab for året 2020

Afdelingens årsregnskab, der er optrykt på næste side, viser regnskabets hovedtal, og medtager således ikke noter m.v., der hører til det samlede regnskab.

Såfremt du ønsker at få et specificerede regnskab, kan det rekvireres ved henvendelse til:
SALUS Boligadministration, Egevej 9., tlf. nr.: 73 45 65 00 / email: salus@salus-bolig.dk

De samlede udgifter for afdelingen er på	1.846.588,49
og de samlede indtægter er på	1.827.633,90
Afdelingens regnskab udviser et underskud på	-18.954,59

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes



	Lån: Udgiften til lån optaget da afdelingen blev bygget. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 1190 pr. år.
	Offentlige og andre faste udgifter: Omfatter bl.a. ejendomsskatter til kommunen, renovationsudgifter, forsikringer, afdelingens energiforbrug samt administrationsbidrag Afdelinger opført før 1963 og 1970 skal betale et pligtmæssigt A- og/eller G-indskud til I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 20000 pr. år.
	Variable udgifter: Omfatter bl.a. udgifter til viceværter, renholdelse, vedligeholdelse af bygninger og anlæg, drift af fællesvaskeri, afdelingsbestyrelsen, o.l. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 21340 pr. år.
	Henlæggelser: Er opsparing til kommende års vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, samt til afdelingens udgifter i forbindelse med fraflytninger. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 13940 pr. år.
	Ekstraordinære udgifter: Omfatter primært udgifter til lån optaget i forbindelse med større moderniseringsarbejder, såvel de fælles som de individuelle. I alt svarende til en udgift pr. bolig på ca. kr. 3100 pr. år.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 001 1, Viben-Rylen-Hjejlen

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	36.827,87	40	40
Offentlige og andre faste udgifter	620.128,46	618	625
Variable udgifter	661.494,71	94	114
Henlæggelser	432.000,00	432	463
Ekstraordinære udgifter	96.137,45	175	165
Udgifter	1.846.588,49	1.359	1.407
	0,00	0	0
Udgifter i alt	1.846.588,49	1.359	1.407

INDTÆGTER			
Boligafgifter og leje	1.346.259,00	1.333	1.391
Renter	8.817,85	26	16
Andre ordinære indtægter	472.557,05	0	0
Ekstraordinære indtægter	0,00	0	0
Indtægter	1.827.633,90	1.359	1.407
Årets underskud	18.954,59		0,00
Indtægter i alt	1.846.588,49	1.359	1.407

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	2.710.499,93	2.500.050,31
Omsætningsaktiver	1.481.890,94	1.781.724,91
Aktiver i alt	4.192.390,87	4.281.775,22

PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	1.871.421,20	1.617.450,60
Underskud	-15.671,28	6.783,31
Henlæggelser - underskud +/-	1.855.749,92	1.624.233,91
Langfristet gæld	2.324.645,95	2.655.541,31
Kortfristet gæld	11.995,00	2.000,00
Passiver i alt	4.192.390,87	4.281.775,22

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 1, Vi Viben 1-9 og 2-8, Rylen 1-9 og 2-8, Hjej
Organisation: Sønderborg Andelsboligforening

Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Alle beløb er i dkk 1.000

Konto	Tekst	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
	116100 Terraen	14	3	3	641	3	3	3	3	149	3	3	139	3	3	139	3	14	139	3	3
	116200 Klimaskærm	22	24	146	69	7.078	22	31	24	127	22	22	22	22	24	127	22	31	22	69	24
	116300 Boligenheder	144	48	44	148	54	48	144	48	44	158	44	48	144	48	54	148	44	48	144	58
	116400 Fællesarealer																				
	116500 Tekniske installationer	61	58	58	61	58	58	61	58	58	61	58	58	61	58	58	61	58	58	61	82
	116600 Materiel																				
	Årenes totale forbrug	241	133	251	919	7.193	131	239	133	378	244	127	267	230	133	378	234	147	267	277	167
	Anden kapital*																				
	Anden finansiering*					5.579															
	Årets henlæggelse	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420	420
	Primo henlæggelse	1.473																			
	Ultimo henlæggelse	1.654	1.941	2.112	1.613	420	710	892	1.179	1.222	1.399	1.693	1.847	2.038	2.325	2.368	2.555	2.830	2.984	3.127	3.380
	Finansiering omregnet pr. m2					163															
	Afdelingens likvide midler*	1.393																			
	Bemærkning til næste år:				Bemærkning til anden finansiering:			Bemærkning til anden kapital:													
	Næste års arbejder kan gennemføres.				Arbejder skal revurderes og plan udarbejdes!						Kontroller evt. budgetmæssig konsekvens.										

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 1, Vi Viben 1-9 og 2-8, Rylen 1-9 og 2-8, Hjej

Organisation: Sønderborg Andelsboligforening

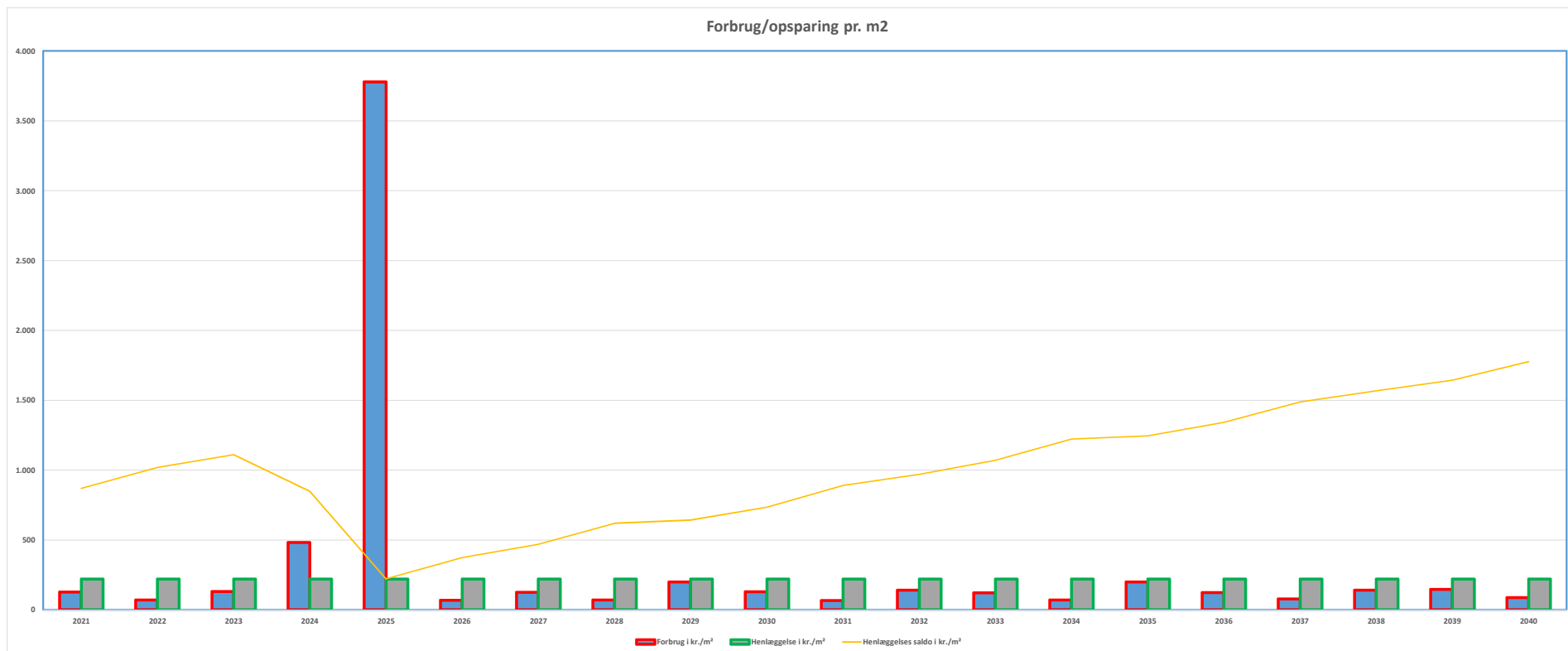
Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Alle beløb er i dkk 1.000

Konto	Tekst	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
-------	-------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Afdelingens bygningsareal: 1903 m2

Nøgletal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Forbrug i kr./m²	127	70	132	483	3.780	69	126	70	199	128	67	140	121	70	199	123	77	140	146	88
Henlæggelse i kr./m²	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221
Henlæggelses saldo i kr./m²	869	1.020	1.110	848	221	373	469	620	642	735	890	971	1.071	1.222	1.244	1.343	1.487	1.568	1.643	1.776



Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 001, Viben 1-9 og 2-8, Rylén 1-9 og 2-8, Hjej

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	38.000	39.500	-1.500	36.828
Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	164.000	154.000	10.000	96.137
Ejendomsskatter, 106	228.000	228.000	0	223.106
Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	167.000	171.000	-4.000	163.189
Administrationsbidrag, 112.1	119.000	119.220	-220	115.953
Vandafgift, 107	0	0	0	0
Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	79.000	63.000	16.000	79.084
El og varme i fællesarealer, 111	7.000	7.000	0	3.302
Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 114	19.000	15.000	4.000	24.653
Vedligeholdelse, 115	90.000	90.000	0	563.970
Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
Vedligeholdelse, 120	420.000	420.000	0	389.000
Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 124	40.000	40.000	0	40.000
Tab ved fraflytning, 123	3.000	3.000	0	3.000
Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
Forsikringer, 110	37.000	37.000	0	35.495
Fællesfaciliteter, 118	0	0	0	0
Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	10.000	9.200	800	72.872
Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	8.000	11.000	-3.000	0
Samlede udgifter	1.429.000	1.406.920	22.080	1.846.588
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	1.360.000	1.344.620	15.380	1.295.129
Erhverv, 201.3, 201.4	29.000	29.000	0	28.572
Kældre & garager, 201.5,201.6	22.000	17.300	4.700	22.558
Særlige forhøjelser m.m. 201.7,201.8	0	0	0	0
Merleje, 201.9	0	0	0	0
Renter, 202.1	0	16.000	-16.000	8.818
Tilskud fra selskabet, 203.1	0	0	0	469.057
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	0	0	0	3.500
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	0
Samlede indtægter	1.411.000	1.406.920	4.080	1.827.634
Reduktion/forhøjelse	18.000	0	18.000	-18.955
Balance	1.429.000	1.406.920	22.080	1.846.588

Husleje-forhøjelse

Beboelse 1,30 %

Hvis udgifterne ændres med ca. 14.110 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

Sønderborg Andelsboligforening, Egevej 9, 6200 Aabenraa, telefonnr. 73456500

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 001, Viben 1-9 og 2-8, Rylen 1-9 og 2-8, Hjej

Forslag til huslejemodul for 01.01.2022 - 31.12.2022

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen udarbejdet dette **forslag** til budget for næste år.

I en almen boligbebyggelse er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt budgetforslaget, som medfører en husleje-forhøjelse på 1,3 %, men det er afdelingsmødet, der har den endelige godkendelse af budgettet.

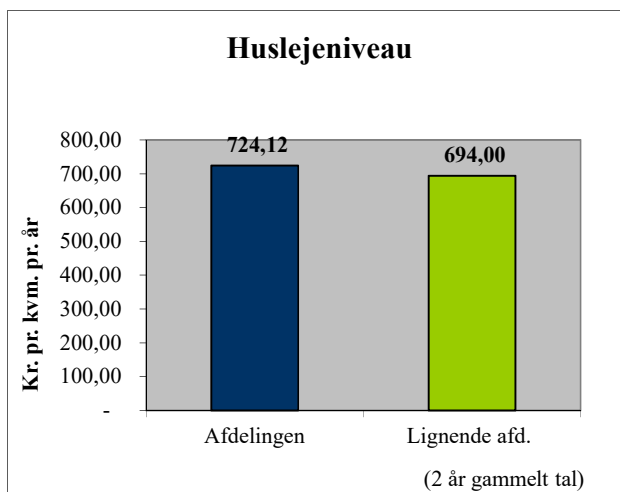
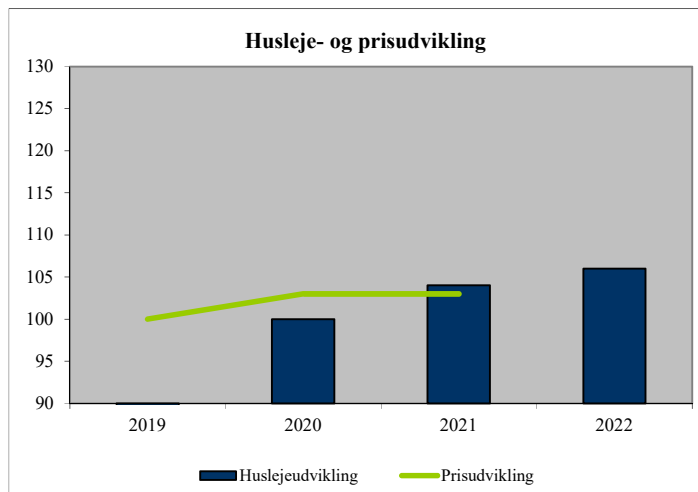
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 001, Viben 1-9 og 2-8, Rylen 1-9 og 2-8, Hjej	Gns. lignende afd.	
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	10,0	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	47,3	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	220,7	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	774,0	

Huslejeudviklingen for afdelingen:

Eksempler	M ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 - rums bolig	39,0	2.296	2.326	30
2 - rums bolig	62,0	3.651	3.698	47
3 - rums bolig	76,8	4.525	4.583	59
4 - rums bolig	93,3	5.491	5.562	71
5 - rums bolig	120,0	7.066	7.157	92

Eksempler på nuværende og fremtidig husleje pr. måned fra og med 01.01.2022 med dette budgetforslag.



FORSLAG

A

Ændring af vedligeholdelsesreglements pkt. 4.1

Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og vægge
- maling eller tapetsering af vægge
- *rengøring.*

Ændres til:

- håndværkerrengøring.

Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Tilføjelse:

Gældende for lejekontrakter indgået efter 1. oktober 2021

Lejeren afholder udgiften til normalstandsættelsen de første 20 måneder regnet fra lejemålets begyndelse. Herefter overtager afdelingen gradvist denne udgift med 1 % pr måned. Når der gået 120 måneder fra lejemålets begyndelse, vil afdelingen helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Ændring af vedligeholdelsesreglements pkt. 5.2

5.2 Adgangsarealer og gangstier

- Renholdelse skal ske på en sådan måde, at arealerne altid fremtræder pænt og ryddeligt.
- Snerydning og saltning. Lejer skal sørge for at der sker saltning og snerydning umiddelbart efter snefaldets ophør (jf. lejelovens kapitel 8 er lejer forpligtet til snerydning, glatførebekæmpelse og renholdelse).

FORSLAG

B

Forslag El-ladestander til el-biler

1. El-ladestander i afdelinger hvor beboer har egen p-plads eller carport/garage tilknyttet lejemålet.

Beboeren skal ansøge om opsætning. Udføres af autoriseret elektriker og tilsluttes direkte på el-tavlen.

Elektrikerens stempel og underskrift retunerer til SAB

Udgifter til etablering og reetablering afholdes af beboer.

2. El-ladestander i fællesområder i lejet carport/garage.

Beboeren skal ansøge om opsætning. Udføres af autoriseret elektriker/leverandør og tilsluttes fællesstrøm, og der opsættes bimåler

Elektrikerens stempel og underskrift retunerer til SAB

Beboer som har lejet carport/garage - Udgifter til etablering og reetablereing og forbrug afholdes af beboer.

3. El-ladestander i fællesområder.

Beboeren anmoder om etablering af fælles ladestander.

Inspektør / Afdelingsbestyrelsen finder og henviser til en egnet plads. Parkeringsbestemmelser for ladestander udformes efter behov.

Udføres af autoriseret elektriker/leverandør og tilsluttes fællesstrøm, og der opsættes måler - afregnes efter forbrug og tilfalder afdelingen. (Chip til brug af ladestander kan kun oprettes til SAB beboer)

Der opsættes 1 ladestander pr. påbegyndt 3 el-biler.

Udgifter og indtægter vil blive en del af afdelingens økonomi.

FORSLAG

C

FORSLAG FRA BESTYRELSEN

Vores døre, vinduer og tage er ikke i bedste forfatning. Det koster en del at vedligeholde dem.

Sønderborg Andelsboligforening (SAB) udskyder hvert år investering i nyt. Der forventes ikke udskiftning i de næste 4-5 år.

Bestyrelsen vil gerne, at dette fremskyndes og ønsker derfor et overblik over økonomien hvis dette projekt evt. kan fremskyndes.

Vi ønsker hjælp fra en ekstern byggerådgiver, som skal lave følgende kalkulationer:

- 1.Hvad vil det koste at udskifte døre/vinduer og tag.
- 2.Hvordan kan dette finansieres.
- 3.Hvad betyder dette for huslejen.
- 4.Hvor meget kan der evt. spares i varmeudgifter
- 5.Hvad vil huslejen formentlig være, hvis vi venter de 4-5 år.

Bestyrelsen ønsker mandat til at arbejde videre med dette forslag.

Vi anslår at det vil koste ca. kr. 25.000,00