



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

Beboerne i afdeling 4
Mågen og Ternen

JP/..

08.09.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

15. 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 afdelingsmøder i afd. 4 – Mågen og Ternen

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 16.09.2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 4 –
Mågen og Ternen
Sønderborg Andelsboligforening**

Onsdag, den 15. 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) Fælde tjørnetræer i forhaver
6. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg: Helmuth Misch
7. Valg af suppleanter
8. Valg af 1 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. 004 4, Mågen og Ternen

Regnskab for året 2020

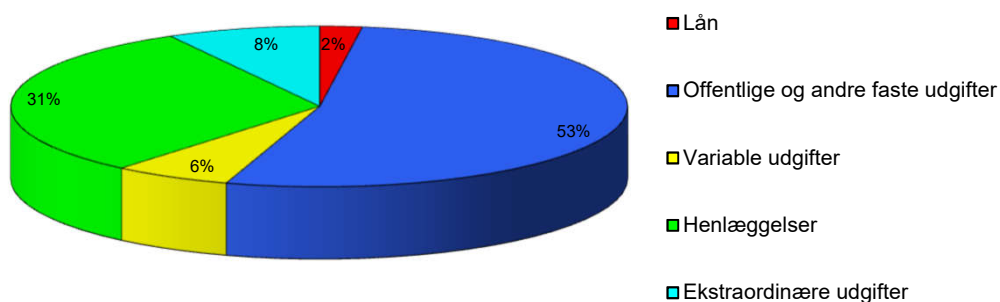
Afdelingens årsregnskab, der er optrykt på næste side, viser regnskabets hovedtal, og medtager således ikke noter m.v., der hører til det samlede regnskab.

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	922.413,07
og de samlede indtægter er på	1.012.220,51
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	89.807,44

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. 730 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. 17350 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. 2030 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. 10180 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. 2650 pr. år.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 004 4, Mågen og Ternen

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	20.406,00	20	20
Offentlige og andre faste udgifter	485.831,93	502	507
Variable udgifter	56.947,09	100	100
Henlæggelser	285.000,00	285	323
Ekstraordinære udgifter	74.228,05	84	84
Udgifter	922.413,07	991	1.034
Årets overskud	89.807,44	0	0
Udgifter i alt	1.012.220,51	991	1.034

INDTÆGTER

Boligafgifter og leje	986.652,00	972	982
Renter	12.319,74	10	10
Andre ordinære indtægter	9.498,77	9	42
Ekstraordinære indtægter	3.750,00	0	0
Indtægter	1.012.220,51	991	1.034
	0,00		0,00
Indtægter i alt	1.012.220,51	991	1.034

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	1.662.987,16	1.493.117,13
Omsætningsaktiver	2.400.279,99	2.297.333,22
Aktiver i alt	4.063.267,15	3.790.450,35

PASSIVER

Henlæggelser (afdelingens opsparing)	2.104.704,15	1.937.111,78
Overskud	95.650,44	104.650,44
Henlæggelser - underskud +/-	2.200.354,59	2.041.762,22
Langfristet gæld	1.812.961,26	1.600.406,13
Kortfristet gæld	49.951,30	148.282,00
Passiver i alt	4.063.267,15	3.790.450,35

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 4, Må Mågen 1-9, 2-10, Ternen 1-9, 2-8
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	Terræn	6	6	8	9	2.320	8	6	6	8	9	6	8	6	6	148	9	6	8	6	6
116200	Klimaskærm	41				25		2.804	7	35	25			41		25		150	7	76	25
116300	Boligenheder	159	159	159	159	159	159	159	200	159	159	39	39	39	39	1.039	439	39	39	39	39
116400	Fællesarealer																				
116500	Tekniske installationer	12	42	12	15	12	12	77	42	12	17	12	12	12	42	12	15	12	12	12	44
116600	Materiel																				
Årenes totale forbrug		218	207	179	183	2.516	179	3.046	255	214	210	57	59	98	87	1.224	463	207	66	133	114
Anden kapital*																					
Anden finansiering*						479		2.625													
Årets henlæggelse		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Primo henlæggelse		1.625																			
Ultimo henlæggelse		1.707	1.800	1.921	2.037	300	421	300	345	431	520	763	1.004	1.206	1.419	495	331	424	658	825	1.011
Finansiering omregnet pr. m2						16		89													

Afdelingens likvide midler* 2.311

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. 4, Må Mågen 1-9, 2-10, Ternen 1-9, 2-8

Organisation: Sønderborg Andelsboligforening

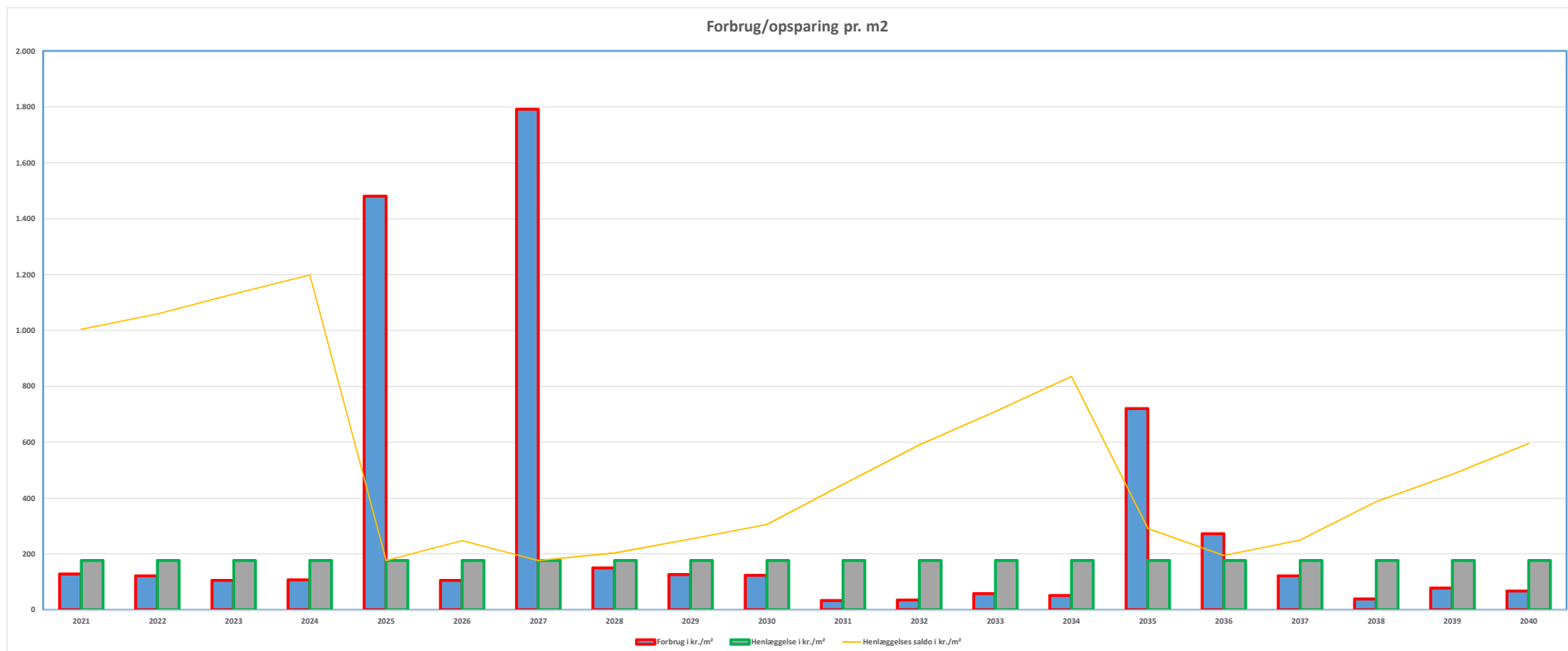
Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 1700 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	128	122	105	108	1.480	105	1.792	150	126	124	34	35	58	51	720	272	122	39	78	67
Henlæggelse i kr./m²	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176	176
Henlæggelses saldo i kr./m²	1.004	1.059	1.130	1.198	176	248	176	203	254	306	449	591	709	835	291	195	249	387	485	595



Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 004, Mågen 1-9, 2-10, Ternen 1-9, 2-8

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
● Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	21.000	20.400	600	20.406
● Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	88.000	84.000	4.000	74.228
● Ejendomsskatter, 106	163.000	163.000	0	159.002
● Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	140.000	138.600	1.400	140.910
● Administrationsbidrag, 112.1	96.000	96.784	-784	91.106
● Vandafgift, 107	20.000	20.000	0	14.899
● Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	51.000	44.000	7.000	50.428
● El og varme i fællesarealer, 111	10.000	15.000	-5.000	3.053
● Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 114	32.000	32.000	0	7.500
● Vedligeholdelse, 115	60.000	60.000	0	45.057
● Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
● Vedligeholdelse, 120	330.000	300.000	30.000	262.000
● Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 124	20.000	20.000	0	20.000
● Tab ved fraflytning, 123	3.000	3.000	0	3.000
● Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
● Forsikringer, 110	30.000	30.000	0	26.434
● Fællesfaciliteter, 118	0	0	0	0
● Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	7.600	7.600	0	4.390
● Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	0	0	0	0
Samlede udgifter	1.071.600	1.034.384	37.216	922.413
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	996.000	967.384	28.616	970.755
Erhverv, 201.3, 201.4	0	0	0	0
Kældre & garager, 201.5,201.6	15.000	15.000	0	15.897
Særlige forhøjelser m.m. 201.7,201.8	0	0	0	0
Merleje, 201.9	0	0	0	0
Renter, 202.1	10.000	10.000	0	12.320
Tilskud fra selskabet, 203.1	29.000	0	29.000	0
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	0	42.000	-42.000	9.499
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	3.750
Samlede indtægter	1.050.000	1.034.384	15.616	1.012.221
Reduktion/forhøjelse	21.600	0	21.600	89.807
Balance	1.071.600	1.034.384	37.216	922.413

Huslejeforhøjelse

Beboelse **2,17 %**

Hvis udgifterne ændres med ca. 10.110 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

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

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 004, Mågen 1-9, 2-10, Ternen 1-9, 2-8

Forslag til huslegebudget 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 huslejeforhøjelse på 2,17 %, men det er afdelingsmødet, der har den endelige godkendelse af budgettet.

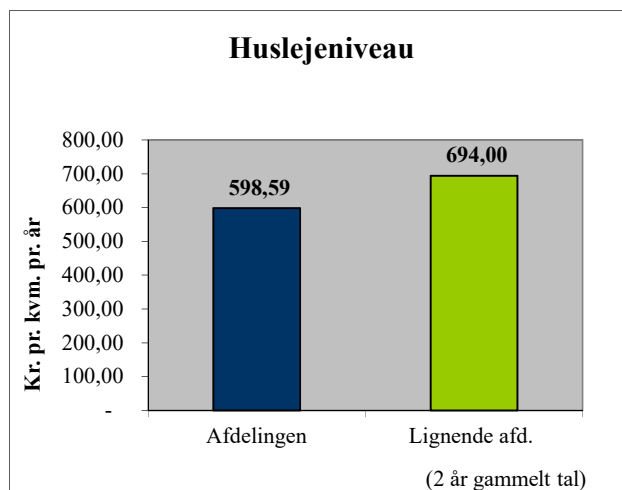
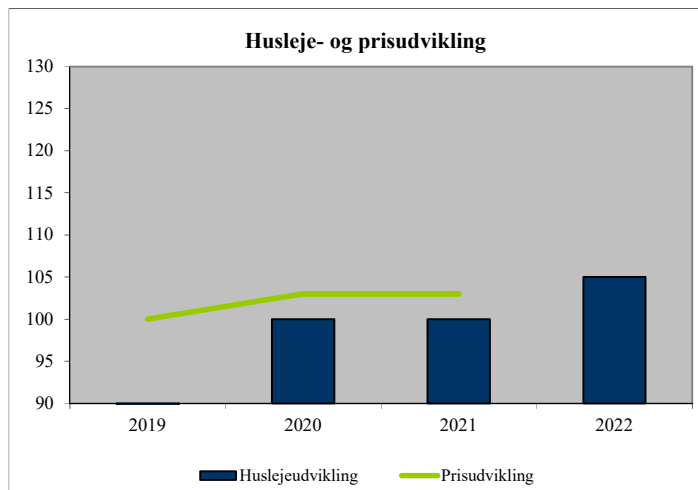
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 004, Mågen 1-9, 2-10, Ternen 1-9, 2-8	Gns. lignende afd.	
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	18,8	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	35,3	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	194,1	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	955,9	

Huslejeudviklingen for afdelingen:

Eksempler	M ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0	0	0
2 - rums bolig	0	0	0	0
3 - rums bolig	85,0	4.031	4.118	87
4 - rums bolig	85,0	4.031	4.118	87
5 - rums bolig	0	0	0	0

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

Sønderborg d. 22. aug. 2021



Forslag til afdeling 4's afdelingsmøde d. 15. sept. 2021:

På foranledning af et beboerønske foreslår undertegnede at de fire små tjørnetræer i forhaverne til Ternen fjernes.

På afdelingsbestyrelsens vegne

Sven Dyhr

Afdelingsbestyrelsesformand