



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

Beboerne i afdeling 38
Hjortevej 92-170

JP/..

25.08.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

1. september 2021, kl. 16.30

Ulkebøl Forsamlingshus.

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. 38, Sundsmark II

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 02.09.2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 38 –
Hjortevej 92-170
Sønderborg Andelsboligforening**

Onsdag, den 1. september 2021, kl. 16.30



**Mødested:
Ulkebøl Forsamlingshus**

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) Ændring af råderetsregler. Drivhus
6. Valg af afdelingsbestyrelsesformand
På valg: Aage Mikkelsen
7. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg: Kirsten Kästner
8. Valg af suppleanter
9. Valg af 2 repræsentanter til SAB's repræsentantskab/fælles antenneforening
10. Valg af suppleanter til SAB's repræsentantskab
11. Orientering fra hovedbestyrelsen
12. Eventuelt

Sønderborg Andelsboligforening

LBF Afd. nr. 038 38, Sundsmark II

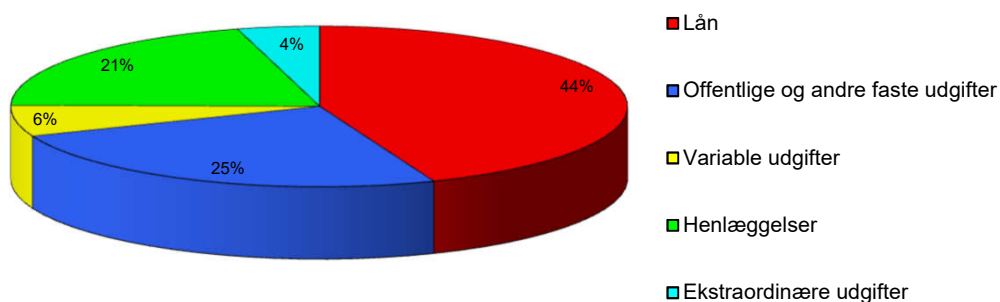
Regnskab for året 2020

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	2.421.935,33
og de samlede indtægter er på	2.304.611,51
Afdelingens regnskab udviser et underskud på	-117.323,82

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. 19370 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. 10990 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. 2750 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. 9040 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. 1890 pr. år.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 038 38, Sundsmark II

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	1.065.474,00	1.070	1.070
Offentlige og andre faste udgifter	604.200,68	515	566
Variable udgifter	151.257,04	219	219
Henlæggelser	497.000,00	497	511
Ekstraordinære udgifter	104.003,61	0	0
Udgifter	2.421.935,33	2.301	2.366
	0,00	0	0
Udgifter i alt	2.421.935,33	2.301	2.366

INDTÆGTER			
Boligafgifter og leje	2.178.920,00	2.182	2.287
Renter	14.595,20	30	30
Andre ordinære indtægter	89.000,00	89	49
Ekstraordinære indtægter	22.096,31	0	0
Indtægter	2.304.611,51	2.301	2.366
Årets underskud	117.323,82		0,00
Indtægter i alt	2.421.935,33	2.301	2.366

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	29.042.889,21	29.042.889,21
Omsætningsaktiver	2.559.316,22	2.426.748,14
Aktiver i alt	31.602.205,43	31.469.637,35

PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	2.500.007,77	2.137.584,87
Underskud	-18.796,55	187.527,27
Henlæggelser - underskud +/-	2.481.211,22	2.325.112,14
Langfristet gæld	29.114.814,21	29.135.944,21
Kortfristet gæld	6.180,00	8.581,00
Passiver i alt	31.602.205,43	31.469.637,35

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 38, S Hjortevej 92-170
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	2	26	2	34	2	31	10	26	2	8	2	31	2	52	2	8	10	31	2	26
116200	Klimaskærm	4	133			74	108	4	133		53	21		4	133	53		21		4	4.187
116300	Boligenheder	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	1.153	153	1.353	153	153	153	153	153
116400	Fællesarealer																				
116500	Tekniske installationer	10	16	10	16	10	16	10	16	10	16	10	16	10	16	610	16	10	16	10	16
116600	Materiel																				
Årenes totale forbrug		169	328	165	203	239	308	177	328	165	230	186	200	1.169	354	2.018	177	194	200	169	4.382
Anden kapital*																					
Anden finansiering*																					1.269
Årets henlæggelse		408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408
Primo henlæggelse		2.325																			
Ultimo henlæggelse		2.565	2.645	2.889	3.095	3.265	3.365	3.597	3.677	3.921	4.099	4.323	4.531	3.771	3.825	2.216	2.448	2.664	2.872	3.112	408
Finansiering omregnet pr. m2																					25

Afdelingens likvide midler* 2.559

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.

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 038, Hjortevej 92-170

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
● Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	1.065.000	1.070.000	-5.000	1.065.474
● Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	0	0	0	0
● Ejendomsskatter, 106	220.000	220.000	0	216.146
● Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	32.000	25.250	6.750	31.820
● Administrationsbidrag, 112.1	180.000	181.402	-1.402	178.071
● Vandafgift, 107	1.000	1.000	0	682
● Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	125.000	80.000	45.000	125.337
● El og varme i fællesarealer, 111	11.000	11.000	0	8.468
● Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 114	81.000	105.000	-24.000	56.551
● Vedligeholdelse, 115	100.000	100.000	0	87.510
● Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
● Vedligeholdelse, 120	408.000	408.000	0	394.000
● Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 124	100.000	100.000	0	100.000
● Tab ved fraflytning, 123	3.000	3.000	0	3.000
● Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
● Forsikringer, 110	47.000	47.000	0	43.676
● Fællesfaciliteter, 118	0	0	0	0
● Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	14.000	14.000	0	7.196
● Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	23.000	0	23.000	104.004
Samlede udgifter	2.410.000	2.365.652	44.348	2.421.935
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	2.251.000	2.254.252	-3.252	2.146.488
Erhverv, 201.3, 201.4	0	0	0	0
Kældre & garager, 201.5,201.6	33.000	32.400	600	32.432
Særlige forhøjelser m.m. 201.7,201.8	0	0	0	0
Merleje, 201.9	0	0	0	0
Renter, 202.1	30.000	30.000	0	14.595
Tilskud fra selskabet, 203.1	0	0	0	0
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	0	49.000	-49.000	89.000
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	22.096
Samlede indtægter	2.314.000	2.365.652	-51.652	2.304.612
Reduktion/forhøjelse	96.000	0	96.000	-117.324
Balance	2.410.000	2.365.652	44.348	2.421.935

Huslejeforhøjelse

Beboelse **4,26 %**

Hvis udgifterne ændres med ca. 22.840 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

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

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 038, Hjortevej 92-170

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 4,26 %, men det er afdelingsmødet, der har den endelige godkendelse af budgettet.

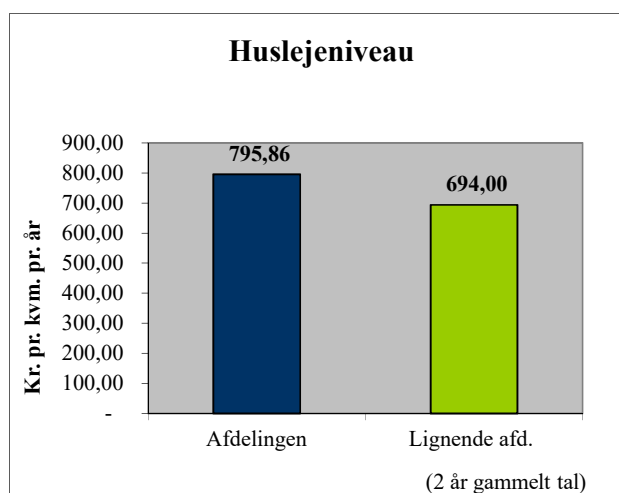
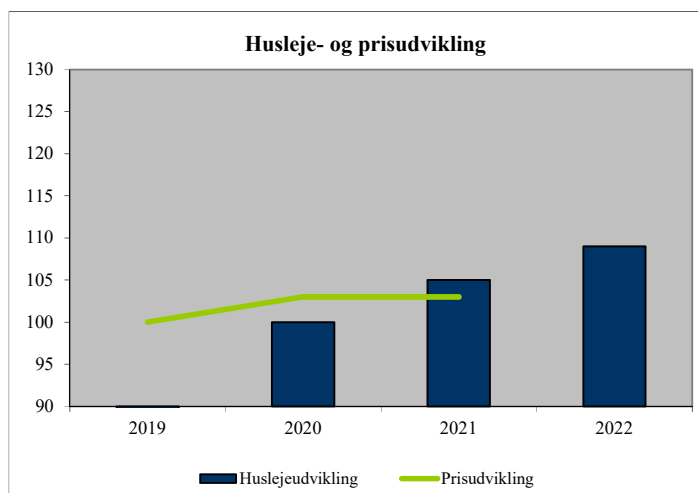
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 038, Hjortevej 92-170		Gns. lignende afd.
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	27,5	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	33,9	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	138,4	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	788,5	

Huslejeudviklingen for afdelingen:

Eksempler	M ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0	0	0
2 - rums bolig	68,0	4.332	4.516	185
3 - rums bolig	85,0	5.415	5.646	231
4 - rums bolig	99,0	6.306	6.575	269
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



Afdelingsmødet afd. 38 Hjortevøj d. 1/4 2021

Godkendelse/Ansøgning til opsætning af drivhus
som udestue.

Bjarne Johansen
Hjortevøj 124

Bjarne Johansen
Hjortevøj 96