



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

Beboerne i afdeling 40
Dannevirkevej 1-10

JP/..

07.09.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

14. september 2021, kl. 19.00

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. 40, DANNEVIRKEVEJ

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 5 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 15.09.2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 40 –
Dannevirkevej 1-10**

Sønderborg Andelsboligforening

Tirsdag, den 14. september 2021, kl. 19.00



**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) Ændring af ordensregler
 - d) P-pladser
6. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg: Harry Nicolaisen Ernst og Daniel Petersen
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. 040 40, Dannevirkevej

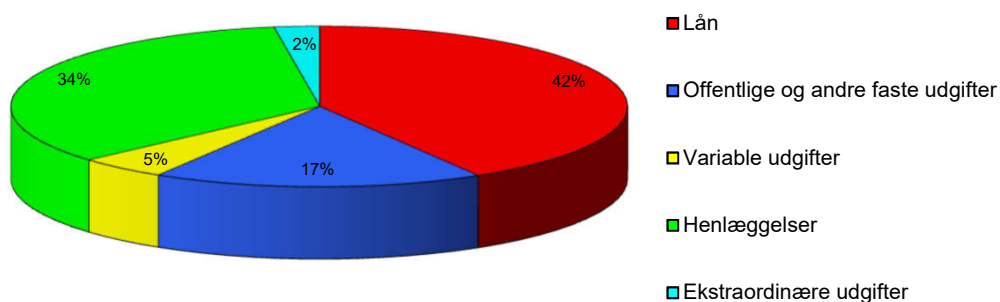
Regnskab for året 2020

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	2.031.139,87
og de samlede indtægter er på	2.042.407,03
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	11.267,16

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. 24760 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. 10320 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. 2790 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. 20460 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. 1410 pr. år.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 040 40, Dannevirkevej

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	841.934,88	845	845
Offentlige og andre faste udgifter	350.799,00	338	342
Variable udgifter	94.800,49	96	99
Henlæggelser	695.500,00	696	796
Ekstraordinære udgifter	48.105,50	63	56
Udgifter	2.031.139,87	2.038	2.138
Årets overskud	11.267,16	0	0
Udgifter i alt	2.042.407,03	2.038	2.138

INDTÆGTER

Boligafgifter og leje	1.727.730,00	1.725	1.725
Renter	14.146,01	13	13
Andre ordinære indtægter	300.531,02	300	400
Ekstraordinære indtægter	0,00	0	0
Indtægter	2.042.407,03	2.038	2.138
	0,00	0,00	0,00
Indtægter i alt	2.042.407,03	2.038	2.138

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	16.530.636,48	16.552.933,99
Omsætningsaktiver	2.368.354,27	2.618.006,21
Aktiver i alt	18.898.990,75	19.170.940,20

PASSIVER

Henlæggelser (afdelingens opsparing)	1.004.165,48	1.057.424,58
Overskud	1.153.543,79	1.442.276,63
Henlæggelser - underskud +/-	2.157.709,27	2.499.701,21
Langfristet gæld	16.741.281,48	16.671.238,99
Kortfristet gæld	0,00	0,00
Passiver i alt	18.898.990,75	19.170.940,20

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 40, D Dannevirkevej 1A-9E, 2B-10A
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	10			10	200	87	10			10	44	87	10			10		87	10	
116200	Klimaskærm	56	39	3		2	467	56	22	2.403		2	493	56	22	3	11	2	456	56	22
116300	Boligenheder	107	95	107	1.905	107	95	107	195	107	95	107	95	107	95	107	95	107	95	107	95
116400	Fællesarealer																				
116500	Tekniske installationer	20	8	8	1.220	8	8	215	8	8	20	8	8	32	8	8	20	203	8	20	8
116600	Materiel																				
Årenes totale forbrug		193	142	118	3.135	317	657	388	225	2.518	125	161	683	205	125	118	136	312	646	193	125
Anden kapital*																					
Anden finansiering*					656					440											
Årets henlæggelse		733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733
Primo henlæggelse		732																			
Ultimo henlæggelse		1.273	1.864	2.479	733	1.149	1.224	1.570	2.078	733	1.341	1.913	1.963	2.492	3.100	3.715	4.312	4.733	4.820	5.361	5.969
Finansiering omregnet pr. m2					17					11											

Afdelingens likvide midler* 2.179

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. 040, Dannevirkevej 1A-9E, 2B-10A

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
● Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	842.000	845.000	-3.000	841.935
● Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	50.000	56.000	-6.000	47.816
● Ejendomsskatter, 106	114.000	114.000	0	112.433
● Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	19.000	15.000	4.000	19.240
● Administrationsbidrag, 112.1	109.000	111.929	-2.929	107.671
● Vandafgift, 107	0	0	0	0
● Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	78.000	61.000	17.000	77.393
● El og varme i fællesarealer, 111	5.000	8.000	-3.000	3.725
● Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 114	9.000	9.825	-825	3.928
● Vedligeholdelse, 115	75.000	75.000	0	78.375
● Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
● Vedligeholdelse, 120	600.000	733.500	-133.500	633.500
● Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 124	60.000	60.000	0	60.000
● Tab ved fraflytning, 123	2.000	2.000	0	2.000
● Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
● Forsikringer, 110	32.000	32.000	0	30.338
● Fællesfaciliteter, 118	0	0	0	0
● Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	16.000	14.500	1.500	12.497
● Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	0	0	0	289
Samlede udgifter	2.011.000	2.137.754	-126.754	2.031.140
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	1.707.000	1.703.754	3.246	1.706.730
Erhverv, 201.3, 201.4	0	0	0	0
Kældre & garager, 201.5,201.6	21.000	21.000	0	21.000
Særlige forhøjelser m.m. 201.7,201.8	0	0	0	0
Merleje, 201.9	0	0	0	0
Renter, 202.1	0	13.000	-13.000	14.146
Tilskud fra selskabet, 203.1	0	0	0	531
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	251.000	400.000	-149.000	300.000
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	0
Samlede indtægter	1.979.000	2.137.754	-158.754	2.042.407
Reduktion/forhøjelse	32.000	0	32.000	11.267
Balance	2.011.000	2.137.754	-126.754	2.031.140

Huslejeforhøjelse

Beboelse 1,87 %

Hvis udgifterne ændres med ca. 17.280 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

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

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 040, Dannevirkevej 1A-9E, 2B-10A

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 1,87 %, men det er afdelingsmødet, der har den endelige godkendelse af budgettet.

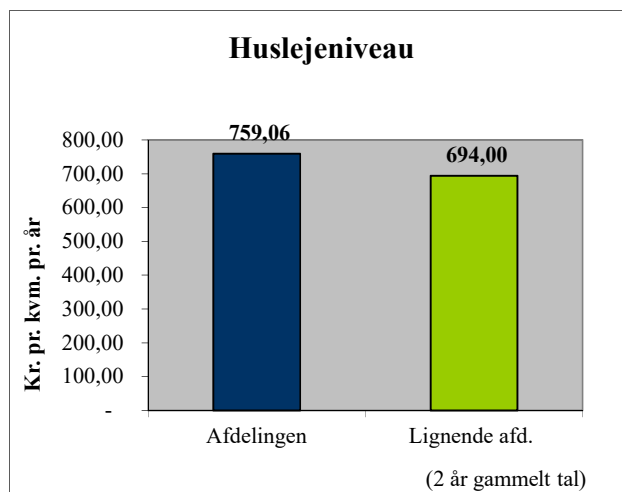
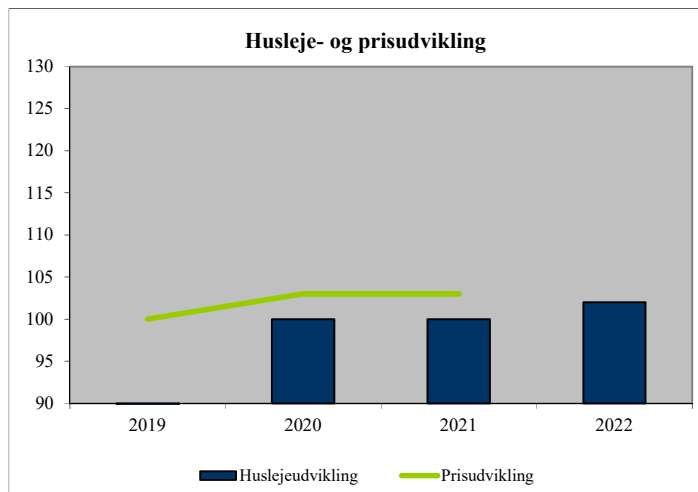
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 040, Dannevirkevej 1A-9E, 2B-10A	Gns. lignende afd.	
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	3,9	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	32,7	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	261,9	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	319,4	

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	5.268	5.366	99
4 - rums bolig	105,9	6.564	6.687	123
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

Ordensregler Afd. 40 – Dannevirkevej 1-10

1. Radio/fjernsyn

Udvendige antenner og antenner på loft må opsættes efter Sønderborg Andelsboligforenings særlige tilladelse. Tilslutning af installation til fællesantenneanlæg skal foretages af de af foreningen autoriserede radio- og fjernsynsteknikere. Det er boligtagers ansvar, såfremt plommen på stikdåsen brydes af uvedkommende. I øvrigt er boligtager underlagt de for fællesantenneanlæg særligt vedtagne regler.

1. Antenne/Parabol

Det er ikke tilladt at opsætte antenne/parabol uden SAB-administrationens tilladelse. Tilslutning af installation til fællesantenneanlæg skal foretages af de af foreningen autoriserede radio- og fjernsynsteknikere. Det er boligtagers ansvar, såfremt plommen på stikdåsen brydes af uvedkommende.

2. Musik

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.

2. STØJ

Du må naturligvis bruge din bolig, som du har lyst, men det er vigtigt, at du tager hensyn til dine naboer. Det er helt i orden at høre radio, se tv, støvsuge eller hvad det nu må være, men tænk lige på dine naboer. Det er jo heller ikke sikkert, at de har samme musiksmag som dig, eller måske skal de tidligt op og på arbejde næste morgen.

2.1

Dæmpe generende adfærd mellem kl. 22.00 og kl. 7.00 næste morgen, så du ikke er til gene for dine omkringboende. Når du bruger værktøj/maskiner være opmærksom på, at disse kun må bruges imellem kl. 8.00 og kl. 21.00.

Når du holder fest i din lejlighed, informer da de nærmeste naboer. Dette fritager dig dog ikke for at vise særligt hensyn efter kl. 23.00.

3. WC/bad/køkken

Forstoppelse af afløb, som skyldes forkert brug, afhjælpes for boligtagers regning.

3. Toilet/køkken afløb

Beboerne skal sørge for, at der kun benyttes almindeligt toiletpapir. Klude, vat, avispapir, hår og tandstikkere eller andet må ikke kastes i toilettet. Omkostninger ved oprensning eller istandsættelse på grund af, at de ovennævnte bestemmelser ikke overholdes, bekostes af beboeren.

4. Udluftning

Af hensyn til boligens generelle sundhedstilstand, skal der sikres god udluftning af alle boligens rum.

5. Vinduer

Defekte ruder skal straks anmeldes til afdelingsbestyrelsen eller administrationen.

5. Skader/defekter - skal anmeldes til SAB-administrationen

6. Biler

Biler og motorcykler henvises til parkeringsbåse. *Kan sammenlægges med pkt. 9 Parkering –(Fjernes)*

7. Orden

God husorden skal iagttages

8. Husdyr

Husdyrhold er tilladt, 2 dyr pr. lejemål (hund eller kat). Husdyrejerne skal fjerne dyrets efterladenskaber.

8. Husdyr

Husdyr er tilladt i foreningen. Dog max 2 hunde eller 2 katte eller 1 kat og 1 hund? Husdyr må dog ikke være til gene for dine naboer. Hunde skal holdes i snor i afdelingen og efterladenskaber skal fjernes.

9. Parkering

Parkering skal foregå på de dertil indrettede P-pladser. Parkering af trailer sker i de dertil indrettede båse. Der må ikke indrettes bil-, campingvogns- eller trailer parkeringsplads i haven eller ved huse, der ligger ud til parkeringsarealet. Hver bolig har tildelt nummereret P-plads.

9. Parkering

Parkering af biler og motorcykler skal foregå på de indrettede P-pladser. Dog er det tilladt at have campingvogn/trailer stående i maksimalt 1 dag i forbindelse med af- og pålæsning. -vær' opmærksom på, at det ikke er tilladt at hensætte u-indregistrerede køretøjer. Der må ikke indrettes bil-, campingvogns- eller trailer-parkeringsplads i den private have eller ved husene.

10. Ansvar

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

10. Ansvar

Din adfærd må ikke være til gene for hverken de andre beboere, de ansatte eller andre besøgende i afdelingen. Du skal sørge for, at alle i din familie, dine venner og besøgende, overholder disse bestemmelser. Det er også nødvendigt at tage et vist medansvar for, at afdelingens fællesarealer og samlede fremtræden giver et godt indtryk og skaber en god atmosfære.

11. Ild/bål og Lys

Der må udvises forsigtighed ved omgang med ild og lys og med alt, hvad der kan fremkalde brand. Det er lejerens ansvar at eventuelle offentlige regler overholdes.

Foreslået ændring er markeret med **rødt**.

FORSLAG

D

Forslag til beboermødet omkring P-Pladser

Forslag:

- 1) At nedlægge den ene (ældste) garagebygning så vi kan få flere almindelige P-pladser
- 2) At lave den ene garage om til carport- som kan lejes (måske begge garager alt afhængig af tilslutning)

Da der er flere husstande som har mere end én bil og der i forvejen ikke er nok P-pladser, ligesom at garagerne er for små til vores lidt store biler, ville det være bedre om at der kommer flere p-pladser eller evt. carporte som kan lejes af SAB (afd. 40 kun)

VH Kenth