



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

Beboerne i afdeling 41
Rendsborgvej 1-8C

JP/..

31.08.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

7. september 2021, kl. 19.00

Klubhuset Dybbøl, Hørtoftvej 19 B.

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. 41, RENDSBORGVEJ

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. Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv med formand inden 4 uger fra 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 8.09.2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 41 –
Rendsborgvej
Sønderborg Andelsboligforening**

Tirsdag, den 7. september 2021, kl. 19.00



**Mødested:
Klubhuset Dybbøl, Hørtoftvej 19 B**

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) Tilføjelse til vedligeholdelsesreglement
 - d) Ændring af ordensregler
6. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg: Paul Erik Lund og Charlotte Diedrichsen
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. 041 41, Rendsborgvej

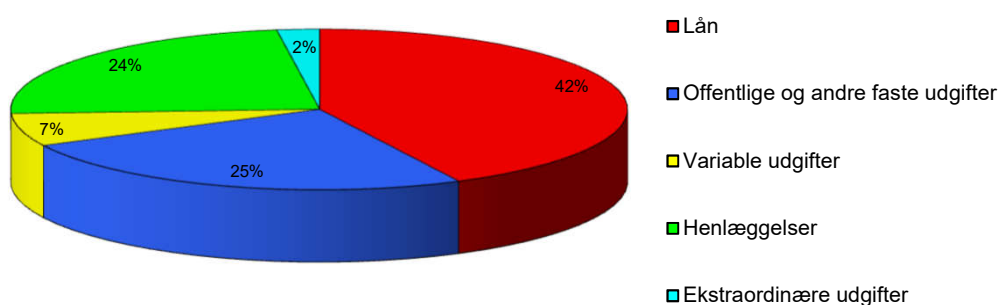
Regnskab for året 2020

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	1.255.308,62
og de samlede indtægter er på	1.209.746,01
Afdelingens regnskab udviser et underskud på	-45.562,61

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. 16700 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. 9800 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. 2590 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. 9270 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. 870 pr. år.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 041 41, Rendsborgvej

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	534.548,00	535	535
Offentlige og andre faste udgifter	313.535,83	305	310
Variable udgifter	82.732,79	49	49
Henlæggelser	296.500,00	297	319
Ekstraordinære udgifter	27.992,00	28	12
Udgifter	1.255.308,62	1.213	1.224
	0,00	0	0
Udgifter i alt	1.255.308,62	1.213	1.224

INDTÆGTER			
Boligafgifter og leje	1.204.380,00	1.203	1.219
Renter	5.106,13	10	5
Andre ordinære indtægter	0,00	0	0
Ekstraordinære indtægter	259,88	0	0
Indtægter	1.209.746,01	1.213	1.224
Årets underskud	45.562,61	0,00	0,00
Indtægter i alt	1.255.308,62	1.213	1.224

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	14.647.483,06	14.648.921,28
Omsætningsaktiver	643.549,89	846.200,30
Aktiver i alt	15.291.032,95	15.495.121,58

PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	638.650,67	842.981,69
Underskud	-65.847,00	-46.284,39
Henlæggelser - underskud +/-	572.803,67	796.697,30
Langfristet gæld	14.717.244,28	14.698.374,28
Kortfristet gæld	985,00	50,00
Passiver i alt	15.291.032,95	15.495.121,58

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 41, R Rendsborgvej 1A-7B, 2A-8C
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		105				149						149						149		
116200	Klimaskærm			79		4	208	3.450		116		1	208			82		1	208	37	
116300	Boligenheder	93	101	93	981	93	101	93	101	93	101	93	1.411	93	101	513	101	93	101	93	101
116400	Fællesarealer																				
116500	Tekniske installationer	11		11	960	126		11		11		11		11		33		11		11	
116600	Materiel																				
Årenes totale forbrug		104	206	183	1.941	223	458	3.554	101	220	101	105	1.768	104	101	628	101	105	458	141	101
Anden kapital*																					
Anden finansiering*					1.188		210	3.319					1.117			127					
Årets henlæggelse		236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236	236
Primo henlæggelse		540																			
Ultimo henlæggelse		671	701	753	236	248	236	236	371	386	521	651	236	367	502	236	371	501	279	373	508
Finansiering omregnet pr. m2					38		7	106					36			4					

Afdelingens likvide midler* 643

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. 041, Rendsborgvej 1A-7B, 2A-8C

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	535.000	535.000	0	534.548
Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	0	0	0	1.992
Ejendomsskatter, 106	98.000	98.000	0	97.041
Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	18.000	14.240	3.760	17.760
Administrationsbidrag, 112.1	102.000	103.053	-1.053	99.388
Vandafgift, 107	0	0	0	1.031
Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	71.000	58.000	13.000	70.469
El og varme i fællesarealer, 111	9.000	11.000	-2.000	6.502
Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 114	4.000	4.000	0	8.922
Vedligeholdelse, 115	45.000	35.000	10.000	62.047
Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
Vedligeholdelse, 120	236.000	236.500	-500	216.500
Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 122	80.000	80.000	0	80.000
Tab ved fraflytning, 123	2.000	2.000	0	0
Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
Forsikringer, 110	24.000	26.000	-2.000	21.346
Fællesfaciliteter, 118	0	0	0	0
Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	9.000	9.500	-500	11.764
Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	19.000	12.000	7.000	26.000
Samlede udgifter	1.252.000	1.224.293	27.707	1.255.309
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	1.162.000	1.192.293	-30.293	1.168.724
Erhverv, 201.3, 201.4	0	0	0	0
Kældre & garager, 201.5,201.6	33.000	27.000	6.000	33.996
Særlige forhøjelser m.m. 201.7,201.8	0	0	0	1.660
Merleje, 201.9	0	0	0	0
Renter, 202.1	5.000	5.000	0	5.106
Tilskud fra selskabet, 203.1	0	0	0	0
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	0	0	0	0
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	260
Samlede indtægter	1.200.000	1.224.293	-24.293	1.209.746
Reduktion/forhøjelse	52.000	0	52.000	-45.563
Balance	1.252.000	1.224.293	27.707	1.255.309

Huslejeforhøjelse

Beboelse 4,48 %

Hvis udgifterne ændres med ca. 11.950 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

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

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 041, Rendsborgvej 1A-7B, 2A-8C

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 4,48 %, men det er afdelingsmødet, der har den endelige godkendelse af budgettet.

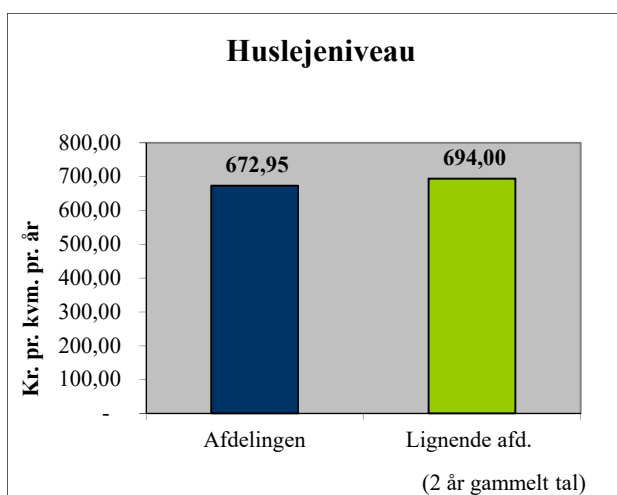
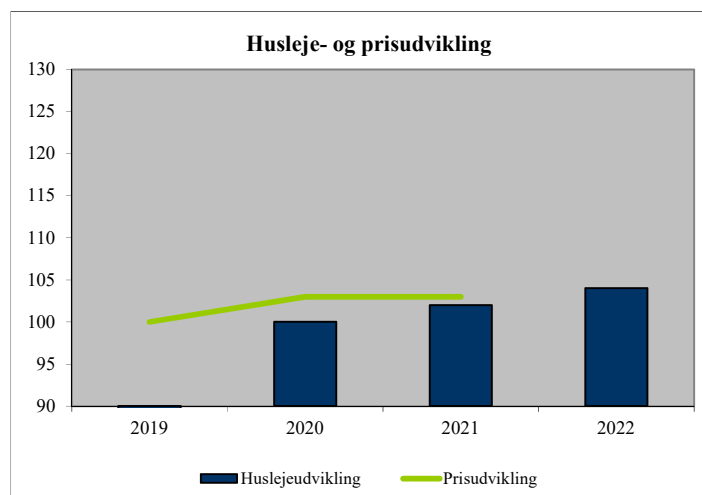
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 041, Rendsborgvej 1A-7B, 2A-8C		Gns. lignende afd.
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	2,2	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	24,9	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	130,8	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	299,2	

Huslejemodulviklingen for afdelingen:

Eksempler	M ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0	0	0
2 - rums bolig	70,0	3.855	4.028	173
3 - rums bolig	85,0	4.681	4.891	209
4 - rums bolig	106,0	5.838	6.099	261
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

Tilføjelse til vedligeholdelsesreglerne.

Der bliver slået græs på afdelingens græsrabatter.

- Det er lejer, der vedligeholder bede, rydder sne og salter ud for egen bolig
- Rensning af tagrender står lejer selv for

Vi har pærer til udendørslampe på skur.

- Pære til lampe ved hoveddør, pære til emhætte og andre indendørs lamper, betaler lejer selv.
- Køb og skift af filter i vandhane og lignende småreparationer står lejer også selv for.

Venlig hilsen

Afd. 41 Rendsborgvej

Formand

Lone Bahn Frederiksen

FORSLAG

D

Ændring af ordensregler:.

Alle bilejere kan få en nøgle til vaskepladsen. Ud af 22 husstande har 16 bil og 2 har mere end 1.

Vi har 10 garager og råder over 10 parkeringspladser, så der burde være plads til alle.

Der er mangel på P-pladser og det henstilles derfor, at

- Husstande med mere end 1 bil lejer en garage, så der bliver plads til alle.
- På grund af tidligere problemer med rotter, må der ikke fodres dyr udendørs.

Venlig hilsen

Afd. 41 Rendsborgvej

Formand

Lone Bahn Frederiksen