



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

Beboerne i afdeling 43
Ungdomsboligerne
Rebslagergade og Kærvej

JP/..

08.09.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

15. september 2021, kl. 19.00

Mødelokale 2, 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. 43, UNGDOMSBOLIGERNE

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 3 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 afdelingsmødet den 01.09.2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 43 –
Ungdomsboligerne
Rebslagergade og Kærvej
Sønderborg Andelsboligforening**

Onsdag, den 15. september 2021, kl. 19.00



**Mødested:
Mødelokale 2, Bygtoften**

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 - parkering
6. Valg af afdelingsbestyrelsesformand
På valg:
7. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg:
8. Valg af suppleanter
9. Valg af 3 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. 043 43, Kærbo/Rebslagergården 1

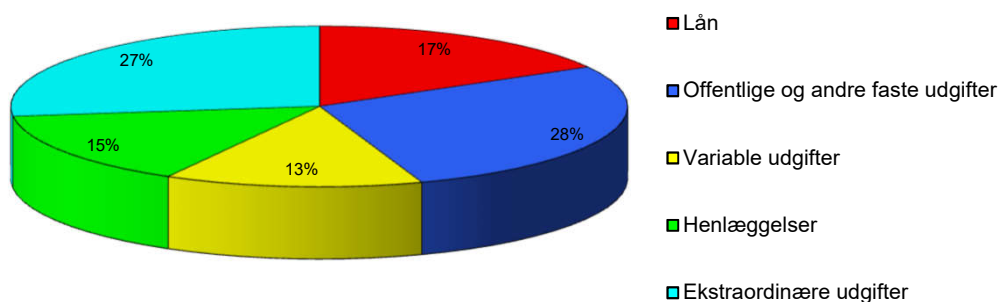
Regnskab for året 2020

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	2.354.323,63
og de samlede indtægter er på	2.592.421,95
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	238.098,32

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. 8260 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. 13640 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. 6620 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. 7290 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. 13240 pr. år.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 043 43, Kærbo/Rebslagergården 1

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	396.435,00	398	398
Offentlige og andre faste udgifter	654.731,53	726	738
Variable udgifter	317.684,10	375	383
Henlæggelser	350.000,00	350	360
Ekstraordinære udgifter	635.473,00	5	5
Udgifter	2.354.323,63	1.854	1.884
Årets overskud	238.098,32	0	0
Udgifter i alt	2.592.421,95	1.854	1.884

INDTÆGTER

Boligafgifter og leje	1.810.524,00	1.807	1.837
Renter	18.772,54	7	7
Andre ordinære indtægter	49.773,62	40	40
Ekstraordinære indtægter	713.351,79	0	0
Indtægter	2.592.421,95	1.854	1.884
	0,00		0,00
Indtægter i alt	2.592.421,95	1.854	1.884

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	15.940.304,13	15.940.304,13
Omsætningsaktiver	3.038.632,34	3.377.386,96
Aktiver i alt	18.978.936,47	19.317.691,09

PASSIVER

Henlæggelser (afdelingens opsparing)	2.512.241,99	2.334.155,50
Overskud	323.244,74	125.146,42
Henlæggelser - underskud +/-	2.835.486,73	2.459.301,92
Langfristet gæld	16.124.004,13	16.205.004,13
Kortfristet gæld	19.445,61	653.385,04
Passiver i alt	18.978.936,47	19.317.691,09

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 43, K Jørgensgård 86A-86F, Kærvej 67A-67C, Reb
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	45	5	3	12	3	3	11	45	3	3	12	5	3	3	51	3	5	12	3	3
116200	Klimaskærm	750	554		544	37	3	116	59		18	19	13		9	118		26	62		18
116300	Boligenheder	60	60	60	60	62	60	60	60	60	2.382	60	60	60	60	62	60	60	60	60	62
116400	Fællesarealer	56				56		60		56				56		60		56			
116500	Tekniske installationer	6	6	16	2	6	2	10	12	6	44	6	10	16	47	6	2	10	12	6	44
116600	Materiel				7						7						7				
Årenes totale forbrug		917	625	79	625	164	68	257	176	125	2.454	97	88	135	119	297	72	157	146	69	127
Anden kapital*																					
Anden finansiering*											839										
Årets henlæggelse		285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285
Primo henlæggelse		2.078																			
Ultimo henlæggelse		1.447	1.107	1.314	975	1.097	1.315	1.343	1.453	1.614	285	474	671	822	989	978	1.191	1.320	1.460	1.677	1.836
Finansiering omregnet pr. m2											22										
Afdelingens likvide midler*		2.988																			
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. 43, K Jørgensgård 86A-86F, Kærvej 67A-67C, Reb

Organisation: Sønderborg Andelsboligforening

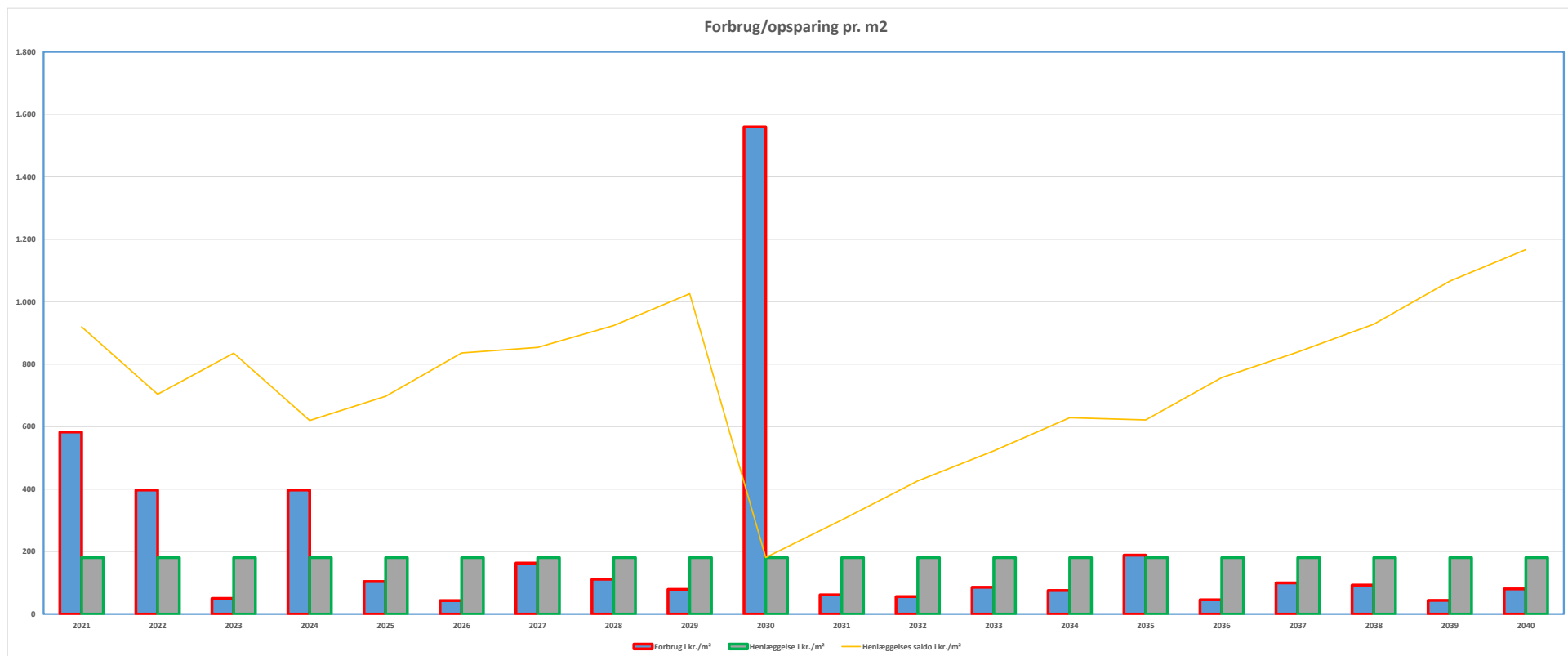
Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 1573 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	583	397	50	397	104	43	163	112	79	1.560	62	56	86	76	189	46	100	93	44	81
Henlæggelse i kr./m²	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181
Henlæggelses saldo i kr./m²	920	704	835	620	697	836	854	924	1.026	181	301	427	523	629	622	757	839	928	1.066	1.167



Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 043, Jørgensgård 86A-86F, Kærvej 67A-67C, Reb

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
● Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	396.000	398.285	-2.285	396.435
● Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	3.000	3.000	0	0
● Ejendomsskatter, 106	21.800	21.800	0	23.696
● Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	27.368	27.368	0	35.520
● Administrationsbidrag, 112.1	200.667	200.667	0	198.777
● Vandafgift, 107	50.000	100.000	-50.000	42.307
● Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	106.000	86.000	20.000	103.997
● El og varme i fællesarealer, 111	235.000	265.000	-30.000	216.291
● Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 114	235.000	250.000	-15.000	227.178
● Vedligeholdelse, 115	80.000	95.000	-15.000	77.440
● Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
● Vedligeholdelse, 120	475.000	285.000	190.000	295.000
● Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 124	60.000	60.000	0	50.000
● Tab ved fraflytning, 123	15.000	15.000	0	5.000
● Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
● Forsikringer, 110	37.000	37.000	0	34.145
● Fællesfaciliteter, 118	10.000	30.000	-20.000	5.891
● Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	7.500	7.500	0	7.175
● Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	2.000	2.000	0	635.473
Samlede udgifter	1.961.335	1.883.620	77.715	2.354.324
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	1.840.272	1.836.587	3.685	1.810.524
Erhverv, 201.3, 201.4	0	0	0	0
Kældre & garager, 201.5,201.6	0	0	0	0
Særlige forhøjelser m.m. 201.7,201.8	0	0	0	0
Merleje, 201.9	0	0	0	0
Renter, 202.1	1.000	7.033	-6.033	18.773
Tilskud fra selskabet, 203.1	0	0	0	0
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	94.000	40.000	54.000	49.774
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	713.352
Samlede indtægter	1.935.272	1.883.620	51.652	2.592.422
Reduktion/forhøjelse	26.063	0	26.063	238.098
Balance	1.961.335	1.883.620	77.715	2.354.324

Huslejeforhøjelse

Beboelse **1,42 %**

Hvis udgifterne ændres med ca. 18.403 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

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

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 043, Jørgensgård 86A-86F, Kærvej 67A-67C, Reb

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 1,42 %, men det er afdelingsmødet, der har den endelige godkendelse af budgettet.

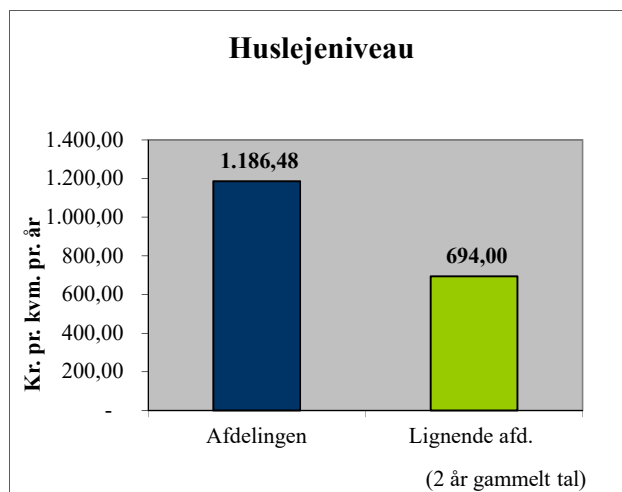
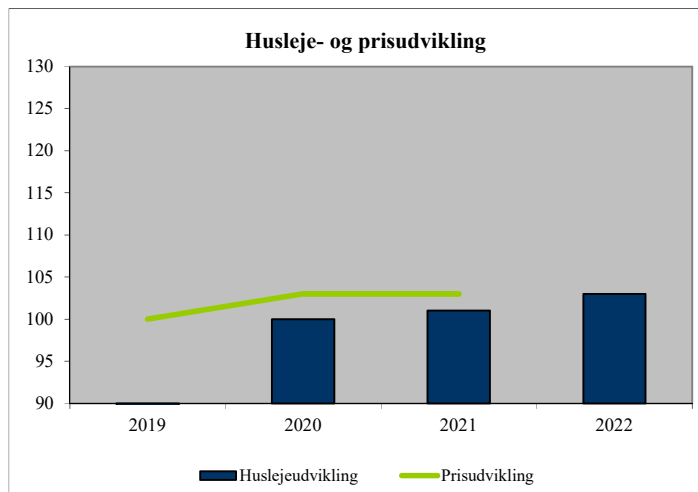
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 043, Jørgensgård 86A-86F, Kærvej 67A-67C, Reb		Gns. lignende afd.
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	149,4	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	50,9	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	302,0	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	1.320,8	

Huslejeudviklingen for afdelingen:

Eksempler	M ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 - rums bolig	30,3	2.952	2.994	42
2 - rums bolig	47,0	4.573	4.638	65
3 - rums bolig	0	0	0	0
4 - rums bolig	0	0	0	0
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 5 a - Ændring af Vedligeholdelsesreglement

**Forslag til ændring af første og sidste afsnit –
nuværende tekst er anført med kursiv og **den
ønskede ændring er anført med rød skrift.****

Kapitel 4 Ved fraflytning

4.1 Normalstandsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

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

Ændres til:

- håndværkerrengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af afdelingen, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejerer har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets kapitel 6.

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

Konsekvensrettelse, så Vedligeholdelsesreglementet stemmer overens med Lejekontrakten.

Nuværende tekst er *angivet i kursiv*, **ændringen er angivet i rød skrift.**

Kapitel 5

Særlig vedligeholdelse uden for boligarealet (jf. kapitel 3 stk. 2)

5.2 Adgangsarealer og gangstier

- a. Renholdelse skal ske på en sådan måde, at arealerne altid fremtræder pænt og ryddeligt.
- b. Snerydning og saltning. Lejer skal sørge for at der sker saltning og snerydning umiddelbart efter snefaldets ophør. *I øvrigt er politivedtægten for Sønderborg gældende.*

5.2 Adgangsarealer og gangstier

- a. Renholdelse skal ske på en sådan måde, at arealerne altid fremtræder pænt og ryddeligt.
- b. 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.

BILAG C

Forslag til afdelingsmødet

Til rette vedkommende

Jeg vil gerne komme med nogle forslag til ændringer i reglement for afd. 43.

Mine forslag er som følger:

1. Ændring af tider for "støj/musik", i øjeblikket er tiderne fra klokken 07-24 alle dage (så vidt jeg husker) jeg foreslår at vi ændrer tiderne til 07-22 søndag - torsdag og så 07-02 fredag og lørdag.
2. Jeg ønsker at vi får indført mere strenge regler for parkering foran Kærbo. I øjeblikket er det 'forbeholdt' for beboere, men flere beboere er nødt til at parkere andetsteds, fordi biler fra andre ejendomme holder på parkeringspladsen. Mit forslag er derfor, at ved indflytning, får alle beboere en liste på tre-fem nummerplader, der må holde ude foran, og hvis ikke man har en pågældende nummerplade, udløser det en parkeringsbøde.
3. Der bliver lavet tydelig afmærkning af parkeringsbåse, således at biler bliver mest optimalt parkeret i forhold til pladsudnyttelse.

Med venlig hilsen Jeppe Holm-Christensen