



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

Beboerne i afdeling 44
Ældreboligerne Jørgensgård, Tandsbjerg og Mågevænget.

JP/..

26.08.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

2. september 2021, kl. 14.30

Mågevænget 12, fællesareal.

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. 44, ÆLDREBOLIGERNE

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 og SAB's Antenneforening.
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 3. september 2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 44 –
Tandsbjerg 10 og 10A, Mågevænget 12
Sønderborg Andelsboligforening**

Torsdag, den 2. september 2021, kl. 14.30



**Mødested:
Mågevænget 12, fællesareal**

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) Vaskepriser
 - d) Nyt tag, tagrender, nedløb, stern m.m.
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

OBS!

I lighed med tidligere år arrangeres fællestransport til afdelingsmødet – i år for beboerne på Jørgensgård 2. Tilmelding senest kl. 12.00 dagen før mødet, til administrationen – tlf. 73 12 34 34.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 044 44, Jørgenshøj/Stenhøj/Tandshøj

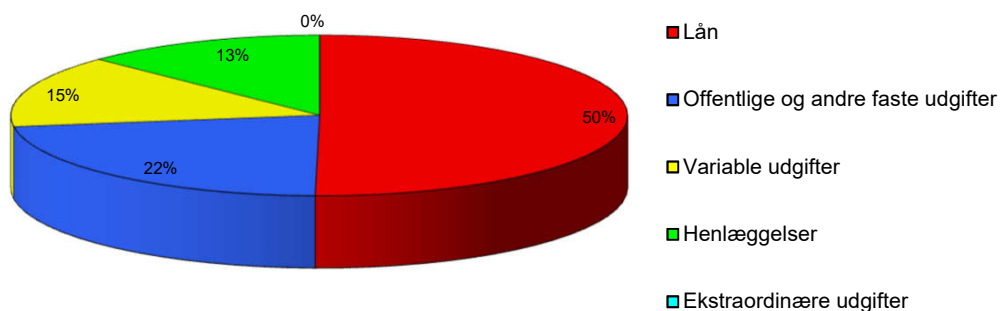
Regnskab for året 2020

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	3.931.760,34
og de samlede indtægter er på	4.177.809,43
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	246.049,09

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. 28220 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. 12630 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. 8180 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. 7140 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. 0 pr. år.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 044 44, Jørgenshøj/Stenhøj/Tandshøj

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	1.975.098,97	2.015	2.015
Offentlige og andre faste udgifter	884.309,06	1.053	1.060
Variable udgifter	572.352,31	568	658
Henlæggelser	500.000,00	500	520
Ekstraordinære udgifter	0,00	0	0
Udgifter	3.931.760,34	4.136	4.253
Årets overskud	246.049,09	0	0
Udgifter i alt	4.177.809,43	4.136	4.253

INDTÆGTER

Boligafgifter og leje	3.990.252,00	3.991	4.128
Renter	11.433,76	55	35
Andre ordinære indtægter	90.250,00	90	90
Ekstraordinære indtægter	85.873,67	0	0
Indtægter	4.177.809,43	4.136	4.253
	0,00		0,00
Indtægter i alt	4.177.809,43	4.136	4.253

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	56.326.364,11	56.272.373,63
Omsætningsaktiver	2.061.956,79	2.226.735,20
Aktiver i alt	58.388.320,90	58.499.108,83

PASSIVER

Henlæggelser (afdelingens opsparing)	1.437.975,31	1.353.197,90
Overskud	450.493,04	294.443,95
Henlæggelser - underskud +/-	1.888.468,35	1.647.641,85
Langfristet gæld	56.375.564,11	56.321.573,63
Kortfristet gæld	124.288,44	529.893,35
Passiver i alt	58.388.320,90	58.499.108,83

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 44, J Mågevænget 12, Tandsbjerg 1, 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		8	8	24	24	32	44	24	32	32	24	52	24	24	32	24	44	40	24	24
116200	Klimaskærm	3	3	3	230	2.212	3	3	3	16	3	3	230	3	3	4.889	3	3	3	16	230
116300	Boligenheder	84	84	84	96	84	84	2.764	84	84	84	84	96	84	84	120	84	84	84	84	143
116400	Fællesarealer	38														66					
116500	Tekniske installationer	200	98	689	374	165	98	95	452	95	165	95	107	95	98	95	174	95	173	95	107
116600	Materiel															72					
Årenes totale forbrug		325	193	784	724	2.485	217	2.906	563	227	284	206	485	206	281	5.202	285	226	300	219	504
Anden kapital*																					
Anden finansiering*						1.717		2.382	191							4.299					
Årets henlæggelse		370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370	370
Primo henlæggelse		1.312																			
Ultimo henlæggelse		1.358	1.535	1.121	768	370	524	370	370	513	599	763	649	813	903	370	456	600	671	822	689
Finansiering omregnet pr. m2						23		33	3							59					

Afdelingens likvide midler* 1.933

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. 044, Mågevænget 12, Tandsbjerg 1, 10A

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
● Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	2.032.000	2.015.000	17.000	1.975.099
● Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	0	0	0	0
● Ejendomsskatter, 106	200.000	210.000	-10.000	187.526
● Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	53.000	41.519	11.481	51.800
● Administrationsbidrag, 112.1	291.000	290.997	3	289.883
● Vandafgift, 107	120.000	200.000	-80.000	75.052
● Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	130.000	122.000	8.000	127.338
● El og varme i fællesarealer, 111	105.000	120.000	-15.000	86.840
● Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 114	468.000	448.000	20.000	472.021
● Vedligeholdelse, 115	150.000	150.000	0	80.664
● Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
● Vedligeholdelse, 120	500.000	370.000	130.000	350.000
● Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 124	145.000	145.000	0	145.000
● Tab ved fraflytning, 123	5.000	5.000	0	5.000
● Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
● Forsikringer, 110	75.000	75.000	0	65.870
● Fællesfaciliteter, 118	63.000	50.000	13.000	9.369
● Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	10.000	10.163	-163	10.299
● Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	0	0	0	0
Samlede udgifter	4.347.000	4.252.679	94.321	3.931.760
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	3.974.000	3.984.699	-10.699	3.841.728
Erhverv, 201.3, 201.4	151.000	142.980	8.020	146.004
Kældre & garager, 201.5,201.6	3.000	0	3.000	2.520
Særlige forhøjelser m.m. 201.7,201.8	0	0	0	0
Merleje, 201.9	0	0	0	0
Renter, 202.1	0	35.000	-35.000	11.434
Tilskud fra selskabet, 203.1	120.000	0	120.000	0
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	0	90.000	-90.000	90.250
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	85.874
Samlede indtægter	4.248.000	4.252.679	-4.679	4.177.809
Reduktion/forhøjelse	99.000	0	99.000	246.049
Balance	4.347.000	4.252.679	94.321	3.931.760

Huslejeforhøjelse

Beboelse 2,40 %

Hvis udgifterne ændres med ca. 41.280 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

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

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 044, Mågevænget 12, Tandsbjerg 1, 10A

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 2,4 %, men det er afdelingsmødet, der har den endelige godkendelse af budgettet.

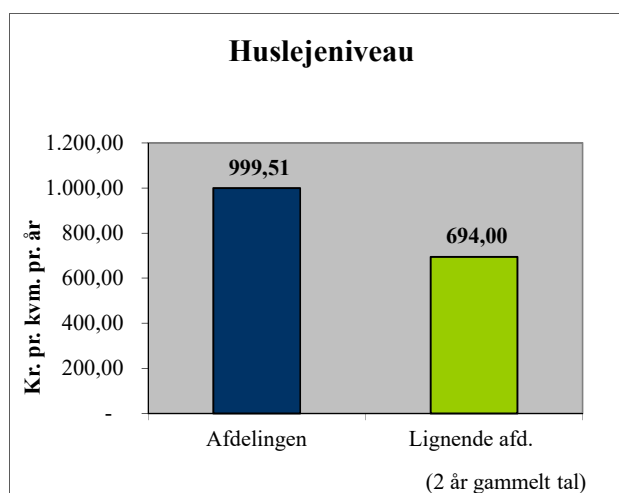
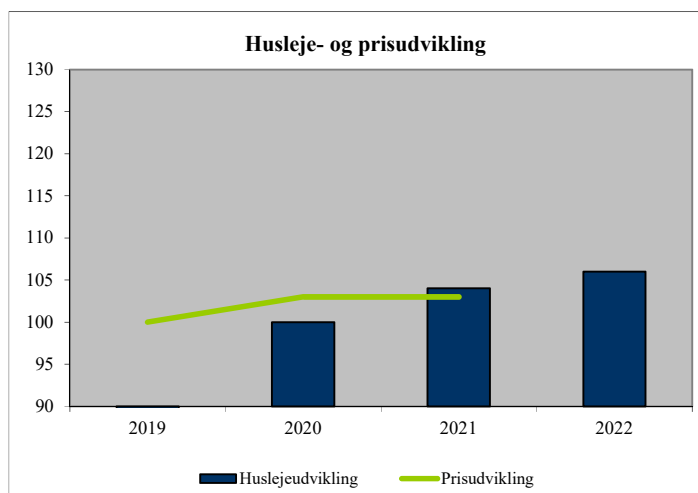
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 044, Mågevænget 12, Tandsbjerg 1, 10A		Gns. lignende afd.
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	114,8	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	36,8	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	122,7	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	322,0	

Huslejeudviklingen for afdelingen:

Eksempler	M ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0	0	0
2 - rums bolig	60,8	4.956	5.075	119
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

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

Forslag om at fastsætte priser på vaskerier:

Vaskemaskine: 9 kr. pr vask

Tørrerumbler: 6 kr. pr. 30 minutter

FORSLAG

D

LBF - afdelingsnr.

44 - byggeafsnit Jørgensgård 2

Forslag til renovering

*Nyt tag, tagrender, nedløb, stern
(tegl, zink, træ)
Fællesareal plasttagplader
+ åbning til røgventilation*

Anlægsudgift

Håndværkerudgifter

Rådgivning

Omkostninger lån, forsikringer m.m.

kr.

3.576.875

147.500

265.846

3.990.221

Finansiering

Forbrug af egne henlæggelser

Tilskud fra Landsbyggefonden

Realkreditlån (30 år)

700.000

0

3.290.221

3.990.221

Husleje gennemsnitlig

Før renovering

kr. / m2

975

Forhøjelse ved renovering

38

Efter renovering

1.013

Husleje stigning procent

3.92%