



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

Beboerne i afdeling 47
Østerkobbel 1-75 og 77-151

JP/..

30.08.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

6 . september 2021, kl. 19.00

Beboerhuset, Ringbakken 6.

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. 47, Østerkobbøl III

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 afdelingens ordinære afdelingsmøde
den 07.09.2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 47 –
Østerkobbøl 1-75 og 77-151
Sønderborg Andelsboligforening**

Mandag, den 6. september 2021, kl. 19.00



**Mødested:
Beboerhuset, Ringbakken 6**

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 trappe
 - d) Rensning af tagrender m.m.
6. Valg af afdelingsbestyrelsesformand
På valg: Gerhard Christensen
7. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg: Susanne M. Christensen
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. 047 47, Østerkobbøl III

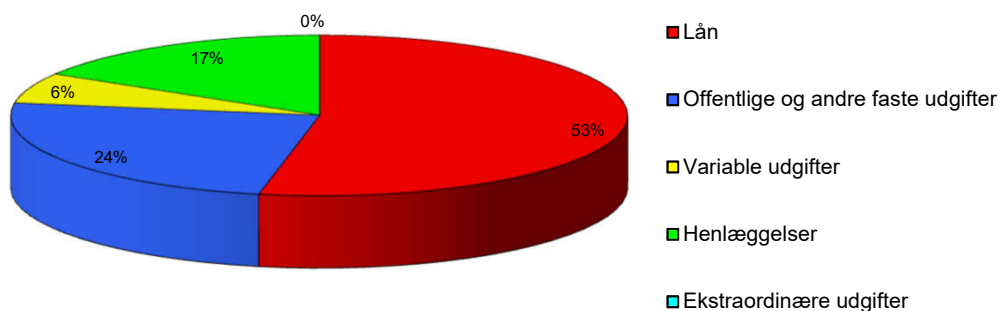
Regnskab for året 2020

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	4.846.829,46
og de samlede indtægter er på	5.272.393,39
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	425.563,93

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. 33900 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. 15500 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. 3910 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. 10460 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. 047 47, Østerkobbøl III

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	2.576.317,06	2.574	2.574
Offentlige og andre faste udgifter	1.178.364,69	1.222	1.241
Variable udgifter	297.147,71	307	303
Henlæggelser	795.000,00	795	845
Ekstraordinære udgifter	0,00	165	165
Udgifter	4.846.829,46	5.062	5.128
Årets overskud	425.563,93	0	0
Udgifter i alt	5.272.393,39	5.062	5.128

INDTÆGTER

Boligafgifter og leje	4.875.204,00	4.876	4.881
Renter	44.292,64	17	17
Andre ordinære indtægter	169.065,00	169	229
Ekstraordinære indtægter	183.831,75	0	0
Indtægter	5.272.393,39	5.062	5.128
	0,00		0,00
Indtægter i alt	5.272.393,39	5.062	5.128

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	76.917.194,56	76.636.492,70
Omsætningsaktiver	7.944.117,57	7.580.580,30
Aktiver i alt	84.861.312,13	84.217.073,00

PASSIVER

Henlæggelser (afdelingens opsparing)	6.951.979,03	6.657.338,26
Overskud	883.786,51	627.222,58
Henlæggelser - underskud +/-	7.835.765,54	7.284.560,84
Langfristet gæld	77.015.974,56	76.741.352,70
Kortfristet gæld	9.572,03	191.159,46
Passiver i alt	84.861.312,13	84.217.073,00

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 47, Ø Østerkobbøl 1-75, 77-151
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	363	123	8	23	8	8	21	8	8	23	8	11	18	8	8	23	11	8
116200	Klimaskærm	3	198		413		206	49	1.400	15	3		252	3	167		64	46	10.086	1.322	152
116300	Boligenheder	304	310	304	313	304	318	304	9.050	307	310	304	318	304	313	304	310	304	318	308	310
116400	Fællesarealer		2							182			2								
116500	Tekniske installationer	3	6	68	4		68	9		961	3		74	3	1	68	3	6	68	14	
116600	Materiel																				
Årenes totale forbrug		318	524	735	853	312	615	370	10.458	1.486	324	312	669	318	492	390	385	364	10.495	1.655	470
Anden kapital*		164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164
Anden finansiering*									1.974	656									6.276	824	
Årets henlæggelse		665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665	665
Primo henlæggelse		6.233																			
Ultimo henlæggelse		6.745	7.051	7.147	7.125	7.643	7.859	8.319	665	665	1.171	1.689	1.850	2.362	2.701	3.142	3.587	4.053	665	665	1.025
Finansiering omregnet pr. m2									17	6									55	7	

Afdelingens likvide midler* 7.934

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. 47, Ø Østerkobbøl 1-75, 77-151

Organisation: Sønderborg Andelsboligforening

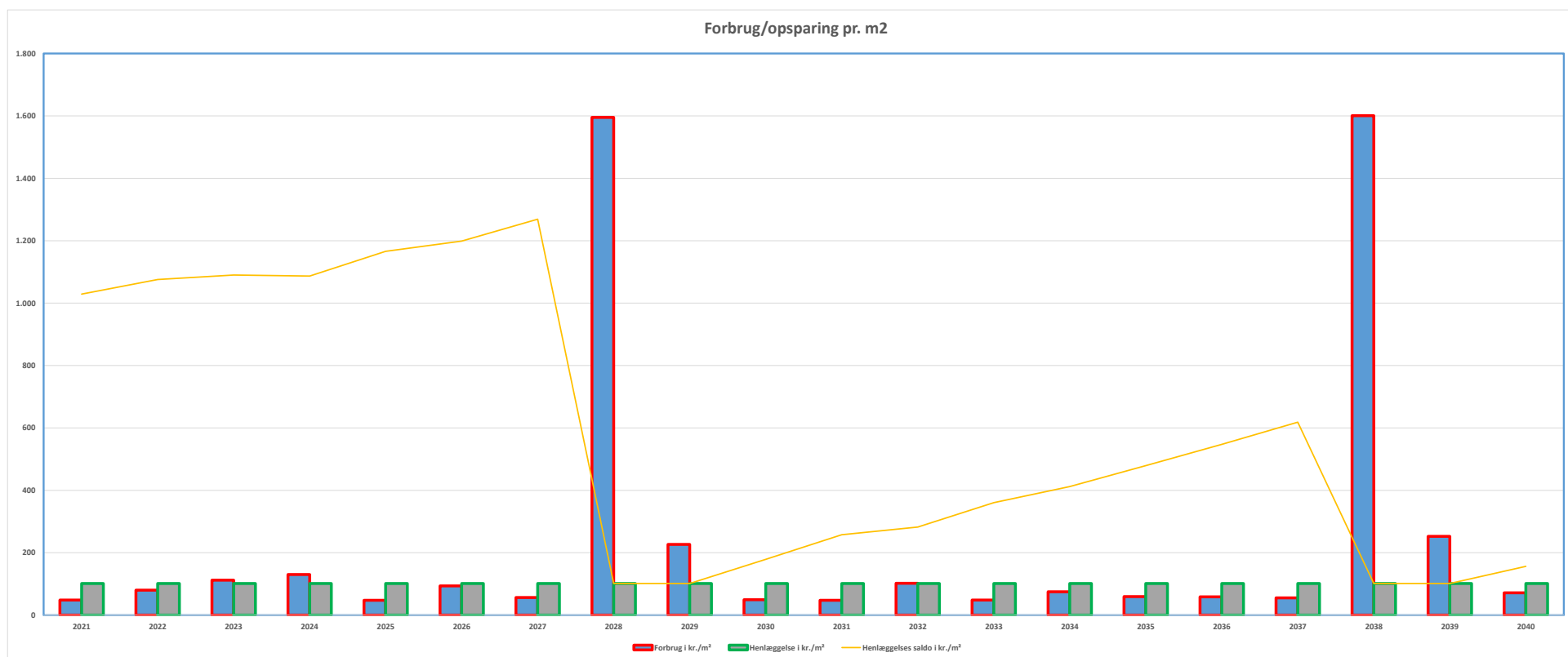
Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 6556 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./m ²	49	80	112	130	48	94	56	1.595	227	49	48	102	49	75	59	59	56	1.601	252	72
Henlæggelse i kr./m ²	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
Henlæggelses saldo i kr./m ²	1.029	1.076	1.090	1.087	1.166	1.199	1.269	101	101	179	258	282	360	412	479	547	618	101	101	156



Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 047, Østerkobbel 1-75, 77-151

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
● Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	2.656.710	2.573.844	82.866	2.576.317
● Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	165.000	165.000	0	0
● Ejendomsskatter, 106	592.500	592.500	0	476.960
● Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	44.000	44.000	0	56.240
● Administrationsbidrag, 112.1	314.857	314.857	0	314.730
● Vandafgift, 107	0	0	0	0
● Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	250.000	190.000	60.000	244.488
● El og varme i fællesarealer, 111	9.500	9.500	0	4.337
● Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 114	90.000	153.000	-63.000	78.237
● Vedligeholdelse, 115	210.000	130.000	80.000	206.326
● Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
● Vedligeholdelse, 120	665.000	665.000	0	665.000
● Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 124	130.000	180.000	-50.000	130.000
● Tab ved fraflytning, 123	0	0	0	0
● Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
● Forsikringer, 110	90.000	90.000	0	81.610
● Fællesfaciliteter, 118	0	0	0	0
● Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	20.003	20.003	0	12.585
● Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	0	0	0	0
Samlede udgifter	5.237.570	5.127.704	109.866	4.846.829
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	4.716.372	4.717.090	-718	4.711.044
Erhverv, 201.3, 201.4	0	0	0	0
Kældre & garager, 201.5,201.6	164.160	164.200	-40	164.160
Særlige forhøjelser m.m. 201.7,201.8	0	0	0	0
Merleje, 201.9	0	0	0	0
Renter, 202.1	500	17.414	-16.914	44.293
Tilskud fra selskabet, 203.1	0	0	0	0
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	295.000	229.000	66.000	169.065
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	183.832
Samlede indtægter	5.176.032	5.127.704	48.328	5.272.393
Reduktion/forhøjelse	61.538	0	61.538	425.564
Balance	5.237.570	5.127.704	109.866	4.846.829

Huslejeforhøjelse

Beboelse 1,30 %

Hvis udgifterne ændres med ca. 48.805 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

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

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 047, Østerkobbøl 1-75, 77-151

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 1,3 %, men det er afdelingsmødet, der har den endelige godkendelse af budgettet.

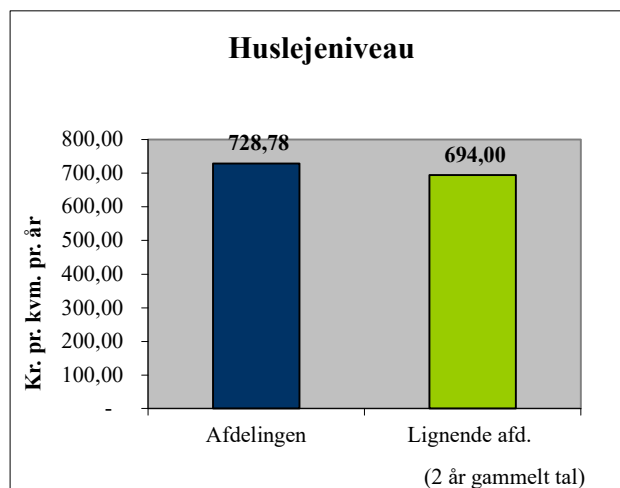
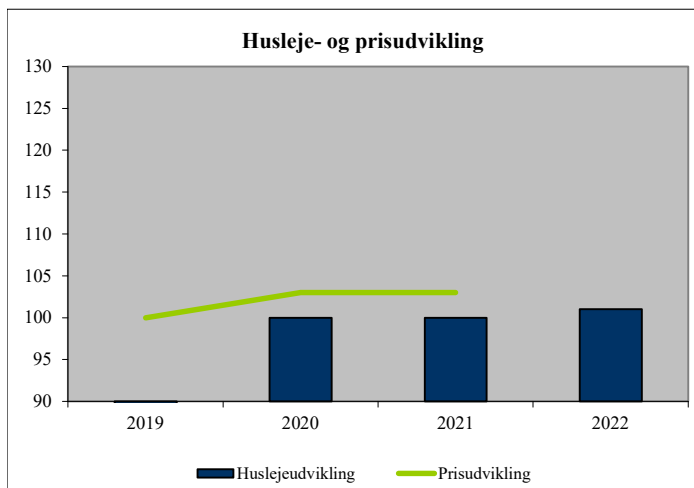
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 047, Østerkobbøl 1-75, 77-151		Gns. lignende afd.
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	13,7	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	32,0	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	101,4	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	950,8	

Huslejudviklingen for afdelingen:

Eksempler	M ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0	0	0
2 - rums bolig	66,0	3.957	4.009	52
3 - rums bolig	86,0	5.156	5.224	67
4 - rums bolig	99,0	5.936	6.013	77
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.

Forslag C

Vi er i AfD 47, en del ældre mennesker, som har mere eller mindre gangbesvær. Vi er her mange der benytter trappen for enden af Østerkobbøl 23, for at handle i Rema 1000. Denne trappe er imidlertid bygget, så den er meget besværlig at passere for ældre mennesker, her også når vi bruger rollator, og specielt om vinteren.

Vi har beboere der er faldt på trappen pga konstruktionen, men heldigvis ikke kommet alvorligt til skade (endnu).

Vi vil derfor gerne have på dagsordenen, at denne trappe lægges om, så den dels er mere sikker at passere, med bredere trin, og med et solidt gelænder. Der kunne evt etableret opkørsel for rollator, når man alligevel skal arbejde i trappen.

Puklen som er 2 meter fra trappen, kunne med fordel jævnes, så nedgangen til trappen bliver vandret. Her er der også problemer med at passere, uden at miste balancen.

Med venlig hilsen
Martin Lund
Østerkobbøl 21
Sønderborg

Forslag D til afdelingsmøde i afd. 47 den 6. september 2021.

- 1: Forslag til at tagrender renses.
- 2: Forslag på at tag renses for mos.
- 3: Forslag på utætte tagrender laves.
- 4: Forslag til at de udvendige plade renses.
- 5: Forslag til at loftvinduer efterses

Hilsen Østerkobbel 119. 121. 129. 131. 133.

Hilsen Birgit Æbelø