



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

Beboerne i afdeling 50
Fiskervænget 1-16

JP/..

29.08.2022

Ordinært afdelingsmøde 2022

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

tirsdag den 6. september 2022, kl. 16.30

Mødelokale 1, Bygtoften.

Som bilag vedlægges forretningsorden, den endelige dagsorden, afdelingens regnskab for 2021, budget for år 2023, vedligeholdelsesplan samt eventuelle indkomne forslag.

Foreningens årsberetning for 2021 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. 50, Fiskervænget

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 01.09.2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 50 –
Fiskervænget 1-16
Sønderborg Andelsboligforening**

Tirsdag, den 6. september 2022, kl. 16.30



**Mødested:
Mødelokale 1, Bygtoften**

Endelig dagsorden



1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for 2021
4. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2023,
herunder redegørelse og godkendelse for påtænkte
vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
 - a) Montering af solceller
 - b) Etablering af nyt affaldssystem
6. Valg af afdelingsbestyrelsesformand
På valg: Ebbe Ejlerlsen
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg: Svend Mikael Larsen
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af repræsentanter til SAB's
repræsentantskab/fælles antenneforening
10. Valg af suppleanter til SAB's repræsentantskab
11. Orientering fra organisationsbestyrelsen
12. Eventuelt

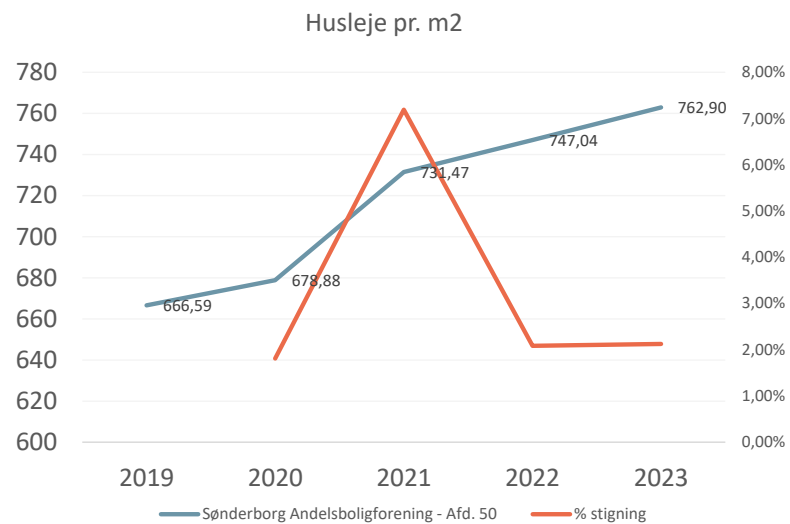
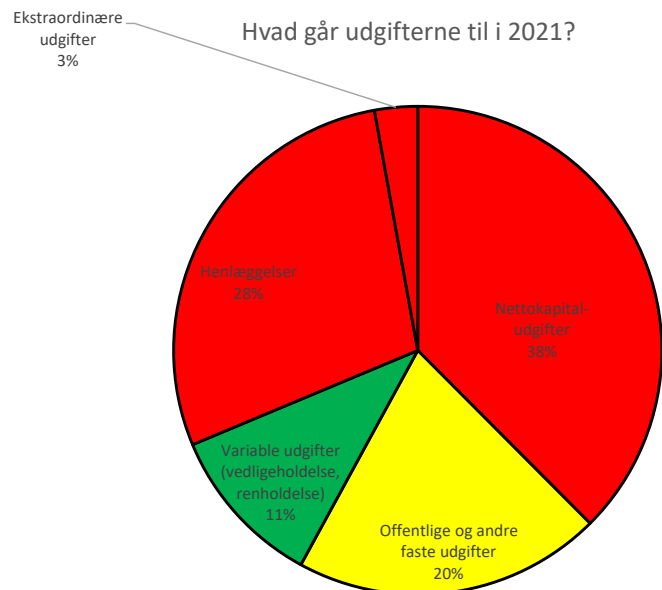
***Ønskes kørelejlighed – rettes henvendelse til
gårdmandskontoret på 73456418 senest
mandag den 5. september 2022 kl. 15.45.***

Dette er et uddrag af regnskabet for 2021
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Det realiserede overskud på kr. 7.103 bruges til afvikling af tidligere års forbedringsarbejde.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.219.240	2.220.000	2.220.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.207.474	1.191.243	1.202.243
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	440.907	450.000	450.000
115	Almindelig vedligeholdelse	154.437	310.000	260.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	39.987	50.500	40.500
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.683.000	1.683.000	1.683.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	168.248	1.200	-
140	Afvikling af underfinansiering	7.103	-	-
	Udgifter i alt	5.920.396	5.905.943	5.855.743
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.700.828	5.691.943	5.821.243
202	Renter	5	10.000	1.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	219.563	204.000	33.500
	Indtægter i alt	5.920.396	5.905.943	5.855.743

Dette er et uddrag af regnskabet for 2021
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Sønderborg Andelsboligforening
Afd. 03-50
Afd.50 Fiskervænget 1-16
Budget for perioden: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Dette er et uddrag af budgettet for 2023
 Det fulde budget kan bestilles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Sønderborg Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2023

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2023 stiger med kr. 122.900, hvilket svarer til 2,12%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.064	64
4.000	4.085	85
5.000	5.106	106
6.000	6.127	127
7.000	7.149	149
8.000	8.170	170
9.000	9.191	191

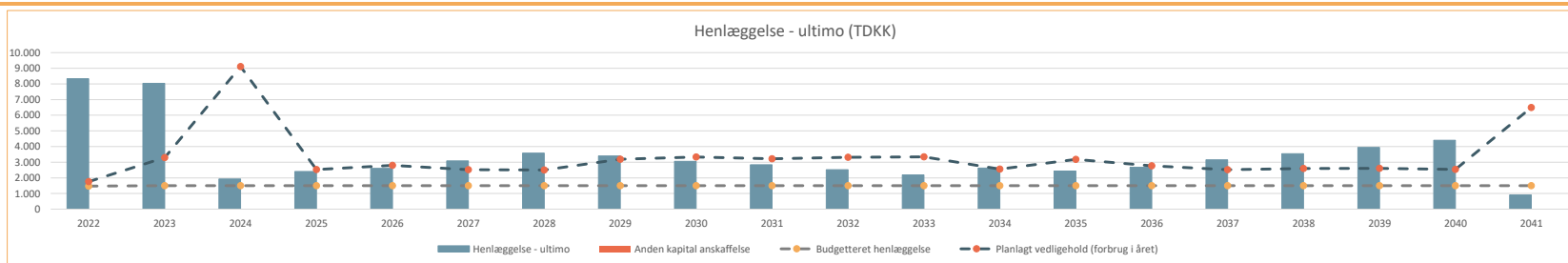
Konto	Beskrivelse	Budget 2023	Budget 2022	Huslejeregulering 2022 til 2023	Regnskab 2021
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	2.219.200	2.220.000	-800	2.219.240
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)</i>	1.199.000	1.202.243	-3.243	1.207.474
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	443.600	450.000	-6.400	440.907
115	Almindelig vedligeholdelse	260.000	260.000	-	154.437
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	45.300	40.500	4.800	39.987
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	1.658.000	1.683.000	-25.000	1.683.000
125-140	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	163.300	-	163.300	168.248
	Udgifter I alt	5.988.400	5.855.743	132.657	5.913.293
201	Huslejeindtægter <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	5.821.500	5.821.243	257	5.700.828
202	Renter	-	1.000	-1.000	5
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	44.000	33.500	10.500	219.563
	Indtægter I alt	5.865.500	5.855.743	9.757	5.920.396

122.900
 2,12%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 57.888 ændres huslejen med +/- 1%.

	2017	2018	2019	2020	2021
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	993.000	1.030.000	1.160.000	1.473.000	1.473.000
Budgetteret henlæggelse (2022)	1.473.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.225.800				
Budgetteret henlæggelse (2023)	1.500.000				
Budgetteret henlæggelse (2023)	kr. 194 pr. m ²				

Konto	Tekst	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
116100	Terræn	5	10	5	5	10	5	5	10	5	5	10	5	5	10	5	5	10	5	5	10
116200	Klimaskærm	-	168	6.552	-	109	2	15	54	-	2	124	150	38	18	15	-	109	40	15	4.102
116300	Boligheder	274	1.574	974	974	974	974	974	1.618	1.674	1.674	1.674	1.674	974	1.574	974	1.011	974	1.018	974	874
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	6	41	6	48	206	41	6	8	86	41	6	8	46	81	206	8	6	41	46	8
116600	Materiel	-	-	70	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	-
Henlæggelse - primo		7.146	8.334	8.040	1.933	2.406	2.606	3.084	3.584	3.394	3.059	2.837	2.523	2.185	2.623	2.440	2.670	3.146	3.547	3.943	4.403
Budgetteret henlæggelse		1.473	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud egen trækningsret		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)		-285	-1.793	-7.607	-1.027	-1.299	-1.022	-1.000	-1.690	-1.835	-1.722	-1.814	-1.837	-1.063	-1.683	-1.270	-1.024	-1.100	-1.104	-1.040	-4.994
Henlæggelse - ultimo		8.334	8.040	1.933	2.406	2.606	3.084	3.584	3.394	3.059	2.837	2.523	2.185	2.623	2.440	2.670	3.146	3.547	3.943	4.403	909



Forslag A:

Forslag 1, solceller.

Undertegnede foreslår hermed at afdeling 50 får monteret solceller med batterier.

Tilhørende økonomi findes på bilaget.

Når der bliver monteret solceller, får afdelingen også fælles afregning af el, den del foregår via bimålere og foretages af Brunata A/S som SAB/Salus har en kontrakt med.

Den enkelte beboer afgiver samtidig muligheden for selv at vælge El-leverandør, dette valg fortages af SAB/Salus, der har gode muligheder for at forhandle gode aftaler hjem, både nu og i fremtiden.

Afdelingsformand

Ebbe Ejlersen

Ebbe Ejlersen

Forslag B:

Forslag 2 affaldsstation

Der skal under alle omstændigheder gøres noget ved affaldsstationen og affaldshåndteringen i det hele taget.

Undertegnede foreslår herved at der etableres en samlet plads til affald.

Der skal ikke længere være plads til "storskrald" det må den enkelte beboer selv finde ud af f.eks. sammen med naboer.

Der skal etableres en plads til de sorteringer som Sønderborg Forsyning benytter.

Systemet skal være et "kranet" system som er enten et seminedgravet system (Molokker) eller et ikke nedgravet system, alt efter mulighederne og priser.

Der afsættes 300.000, - til projektet, afdelingsbestyrelsen kan træffe beslutningen indenfor den prisramme.

Afdelingsformand

Ebbe Ejlersen

Ebbe Ejlersen

Bilag til afdelingsmøde

Sønderborg Andelsboligforening

Afdeling 50, Fiskervænget

Forslag til renovering

Solceller m. batterier

Anlægsudgift

3.174.102

Finansiering

Tilskud fra hovedforening

0

Tilskud fra EU

0

Lån realkredit, provenu

3.174.102

3.174.102

Husleje gennemsnitlig

Før renovering 1. januar 2020

738

kr. / m2

Forhøjelse ved renovering

31

kr. / m2

Efter renovering

768

kr. / m2

Husleje stigning procent

4,17%

Skønnet besparelse i el

42

kr. / m2

Skønnet overskud

11

kr. / m2

SAB Afdeling 50
Fiskervænget
6400 Sønderborg

Solceller med eller uden batteriløsning – Notat

23.05.2022



1. Afdelingsbeskrivelse

Afdeling 50 består af i alt 96 etageboliger fordelt på otte 3-etagers blokke med 12 lejligheder i hver. Seks blokke har sydvendt tagflade og to blokke har øst/vest vendte tagflader.

2. El-forbrug

Alle lejligheder har individuel afregning med el-selskabet med egen hovedmåler til hver lejlighed.

Det samlede el-forbrug inkl. fælles forbrug er beregnet til 245.000 kWh/år svarende til 2.550 kWh/år pr. lejlighed.

Når der etableres solcelleanlæg til at dække en stor del af el-forbruget i lejlighederne, skal hovedmålerne i hver lejlighed erstattes af bi-målere, således at hele afdelingen afregner det samlede el-forbrug med el-selskabet, og afdelingen afregner igen forbruget til hver enkelt lejlighed efter bi-målere.

3. Solcellearealer og batterier.

Beregninger på timeværdier viser, at den optimale solcellestørrelse *uden* batterier er 475 m² solceller og *med* batterier er den optimale solcellestørrelse 675 m², Solcellerne fordeles på de 6 blokke med sydvendte tage og de 2 blokke med øst-vest vendte tage.

Solcelleanlægget *uden* batterier kan producere: 85.000 kWh/år.

Solcelleanlægget *med* batterier kan producere: 125.000 kWh/år

Den samlede batteristørrelse til de 675 m² solceller vil være ca. 120 kWh fordelt med 15 kWh i hver blok. Batterierne placeres i teknikrum i kældere.

Solcelleanlægget uden batterier kan dække cirka en tredjedel af det samlede el-forbrug, og solcelleanlægget med batterier kan dække cirka halvdelen af det samlede el-forbrug.

4. Økonomi ved solceller med batterier

675 m ² solceller fordelt på 8 blokke:	925.000 kr.
Batterier og installationer:	600.000 kr.
Solstrømstavler, øvrige el-tavler og el-arbejder:	450.000 kr.
Nye bimålere i hver lejlighed:	200.000 kr.
Tagarbejde ifm solceller:	<u>600.000 kr.</u>
	2.775.000 kr.
Projektering, udbud og byggeledelse:	<u>150.000 kr.</u>
	2.925.000 kr.
+ 25 % moms:	<u>730.000 kr.</u>
I alt	3.655.000 kr.
Årlig el-besparelse: 125.000 kWh x 2,60 kr. =	325.000 kr.

5. Økonomi ved solceller uden batterier

475 m ² solceller fordelt på 8 blokke:	650.000 kr.
Solstrømstavler, øvrige el-tavler og el-arbejder:	375.000 kr.
Nye bimålere i hver lejlighed:	200.000 kr.
Tagarbejde ifm solceller:	<u>425.000 kr.</u>
	1.650.000 kr.
Projektering, udbud og byggeledelse:	<u>110.000 kr.</u>
	1.760.000 kr.
+ 25 % moms:	<u>440.000 kr.</u>
I alt	2.200.000 kr.
Årlig el-besparelse: 85.000 kWh x 2,60 kr. =	220.000 kr.

6. Ladestander til el-biler.

Overslagspris for 4 ladestandere placeret i området:

Anlægsarbejde i jord:	70.000 kr.
Udbygning af el-installationer i bygninger:	65.000 kr.
4 ladestandere:	60.000 kr.
Projektering, udbud, byggeledelse:	<u>15.000 kr.</u>
I alt inkl. moms:	210.000 kr.

Hvis man kun ønsker 2 eller 3 ladestandere, bliver udgiften tilsvarende lavere.

7. Bemærkning.

Investeringen i et solcelleanlæg med batterier er ca. 67% højere end et solcelleanlæg uden batterier, men med batterier kan man dække ca. halvdelen af afdelingens el-forbrug med solenergi og uden batterier kan man dække ca. en tredjedel af el-forbruget.

Venlig hilsen

Torben Esbensen
Rådgivende Ingeniør
Kongevej 58
6400 Sønderborg
Tlf. 40143108
Email: te@esbensen.dk