



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

Beboerne i afdeling 52
Perlegade, Løngang, Rebslagergade, Kongevej

JP/..

30.08.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

6. september 2021, kl. 16.30

Mødelokale 1 – 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 afdelingsmøder i afd. 52, REBSLAGERGÅRDEN og Perlegade 93 - 97

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 7. september 2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 52,
Rebslagergade, Kongevej, Perlegade, Løngang
Sønderborg Andelsboligforening**

Mandag, den 6. september 2021, kl. 16.30

**Mødested:
Mødelokale 1, 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
6. Valg af afdelingsbestyrelsesformand
På valg: Flemming Kjærsgaard
7. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg: Sonja Lund
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. 052 52, Rebslagergården II

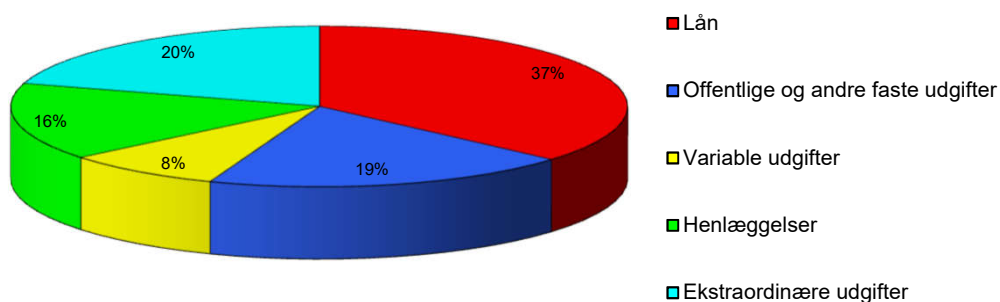
Regnskab for året 2020

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	4.344.379,65
og de samlede indtægter er på	4.458.732,91
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	114.353,26

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. 30490 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. 16100 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. 6910 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. 13010 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. 17040 pr. år.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 052 52, Rebslagergården II

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	1.585.509,84	1.537	1.562
Offentlige og andre faste udgifter	836.975,34	868	876
Variable udgifter	359.302,47	441	441
Henlæggelser	676.500,00	677	677
Ekstraordinære udgifter	886.092,00	30	30
Udgifter	4.344.379,65	3.552	3.585
Årets overskud	114.353,26	0	0
Udgifter i alt	4.458.732,91	3.552	3.585
INDTÆGTER			
Boligafgifter og leje	3.378.000,00	3.361	3.457
Renter	30.567,31	12	12
Andre ordinære indtægter	187.173,66	179	116
Ekstraordinære indtægter	862.991,94	0	0
Indtægter	4.458.732,91 0,00	3.552	3.585 0,00
Indtægter i alt	4.458.732,91	3.552	3.585

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	37.050.654,10	37.892.893,10
Omsætningsaktiver	5.621.191,93	5.176.579,25
Aktiver i alt	42.671.846,03	43.069.472,35
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	4.923.779,39	4.567.147,71
Overskud	335.894,26	410.541,00
Henlæggelser - underskud +/-	5.259.673,65	4.977.688,71
Langfristet gæld	37.263.432,10	38.075.040,10
Kortfristet gæld	148.740,28	16.743,54
Passiver i alt	42.671.846,03	43.069.472,35

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 52, R Kongevej 12A-12G, Løngang 34-38, Rebslag
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	1	21	31	5	1	5	1	15	1	40	31	21	1	5	1	5	1	15	31	40
116200	Klimaskærm	54	2	22	12	192	2	2	332	32	2.729	19	2	2	12	212	332	2	2	12	492
116300	Boligenheder	87	24	35	49	24	64	49	24	40	3.689	3.687	24	61	24	24	89	24	24	76	24
116400	Fællesarealer	22																			
116500	Tekniske installationer	93	75	25	25	25	25	75	25	25	25	25	75	25	25	25	25	75	25	25	220
116600	Materiel	25			25			25			25			25			25			25	
Årenes totale forbrug		282	122	113	116	242	96	152	396	98	6.508	3.762	122	114	66	262	476	102	66	169	776
Anden kapital*																					
Anden finansiering*												2.288									
Årets henlæggelse		544	544	544	544	544	544	544	544	544	544	544	544	544	544	544	544	544	544	544	544
Primo henlæggelse		4.147																			
Ultimo henlæggelse		4.409	4.833	5.266	5.695	5.998	6.447	6.840	6.989	7.436	1.473	544	968	1.399	1.878	2.162	2.231	2.674	3.153	3.529	3.298

Finansiering omregnet pr. m2

32

Afdelingens likvide midler* 5.536

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. 52, R Kongevej 12A-12G, Løngang 34-38, Rebslag
Organisation: Sønderborg Andelsboligforening

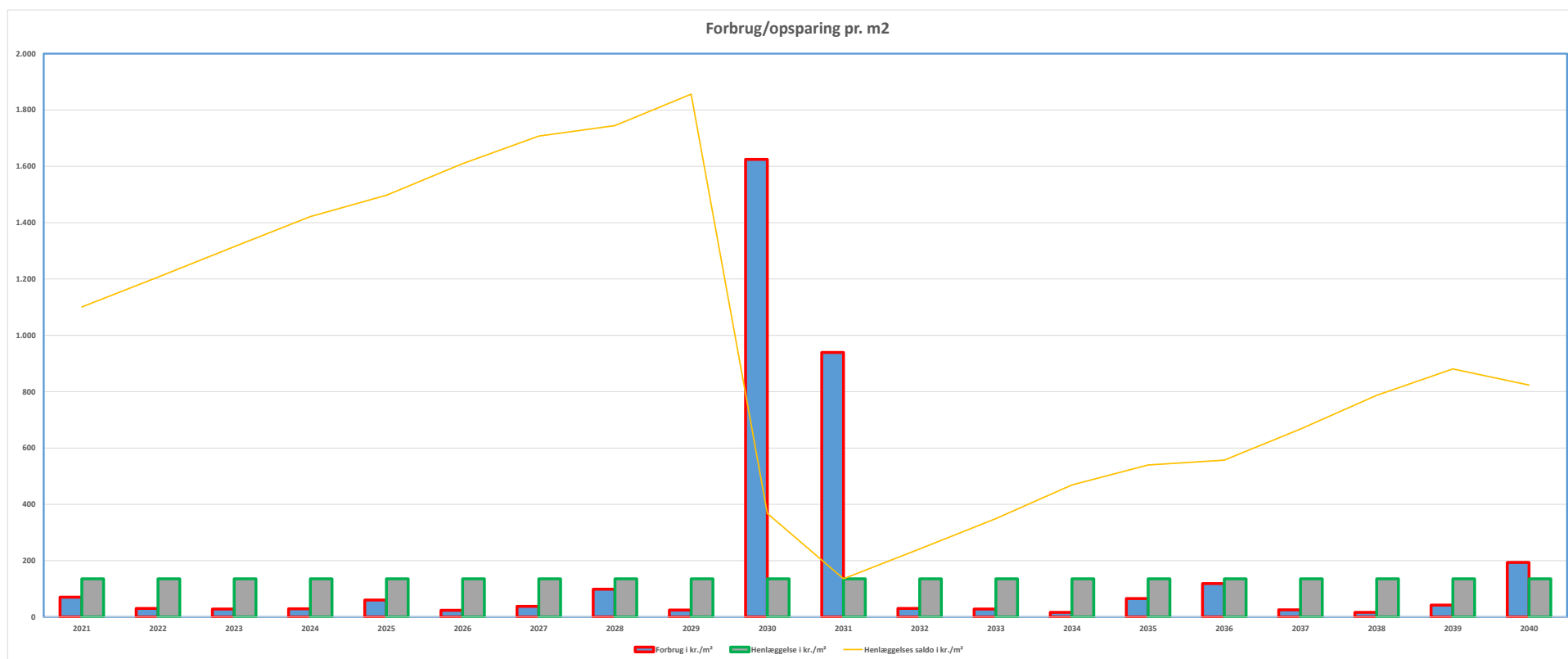
Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 4006 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	70	30	28	29	60	24	38	99	24	1.625	939	30	28	16	65	119	25	16	42	194
Henlæggelse i kr./m²	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136	136
Henlæggelses saldo i kr./m²	1.101	1.206	1.315	1.422	1.497	1.609	1.707	1.745	1.856	368	136	242	349	469	540	557	667	787	881	823



Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 052, Kongevej 12A-12G, Løngang 34-38, Rebslag

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
● Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	1.488.000	1.562.005	-74.005	2.410.510
● Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	682.120	30.120	652.000	54.574
● Ejendomsskatter, 106	149.900	149.900	0	146.208
● Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	40.000	30.944	9.056	39.960
● Administrationsbidrag, 112.1	225.662	225.662	0	223.624
● Vandafgift, 107	225.000	225.000	0	199.446
● Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	103.000	93.000	10.000	101.540
● El og varme i fællesarealer, 111	91.500	91.500	0	73.015
● Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 112	267.900	267.900	0	243.035
● Vedligeholdelse, 115	100.000	129.000	-29.000	72.318
● Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	67.792
Henlæggelser:				
● Vedligeholdelse, 120	600.000	544.500	55.500	544.500
● Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 124	130.000	130.000	0	130.000
● Tab ved fraflytning, 123	2.000	2.000	0	2.000
● Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
● Forsikringer, 110	59.555	59.555	0	53.182
● Fællesfaciliteter, 118	29.000	29.000	0	34.246
● Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	15.000	15.000	0	9.703
● Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	0	0	0	6.518
Samlede udgifter	4.208.637	3.585.086	623.551	4.412.172
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	3.394.656	3.399.582	-4.926	3.317.040
Erhverv, 201.3, 201.4	60.960	57.504	3.456	60.960
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	500	12.000	-11.500	30.567
Tilskud fra selskabet, 203.1	0	0	0	0
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	-44.000	116.000	-160.000	187.174
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	652.000	0	652.000	862.992
Samlede indtægter	4.064.116	3.585.086	479.030	4.458.733
Reduktion/forhøjelse	144.521	0	144.521	46.561
Balance	4.208.637	3.585.086	623.551	4.412.172

Huslejeforhøjelse

Beboelse 4,18 %

Hvis udgifterne ændres med ca. 34.556 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

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

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 052, Kongevej 12A-12G, Løngang 34-38, Rebslag

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 4,18 %, men det er afdelingsmødet, der har den endelige godkendelse af budgettet.

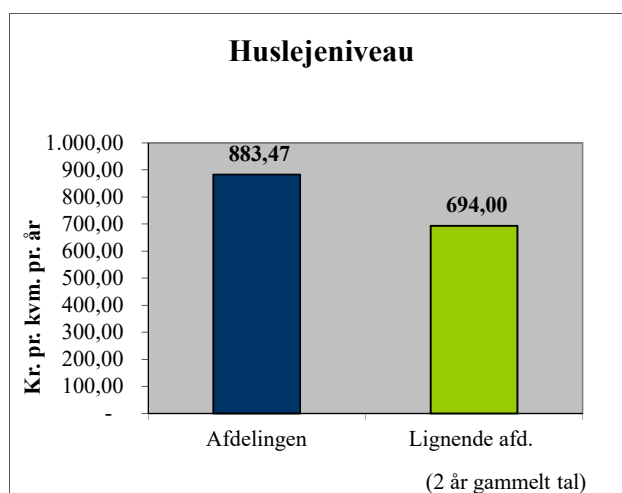
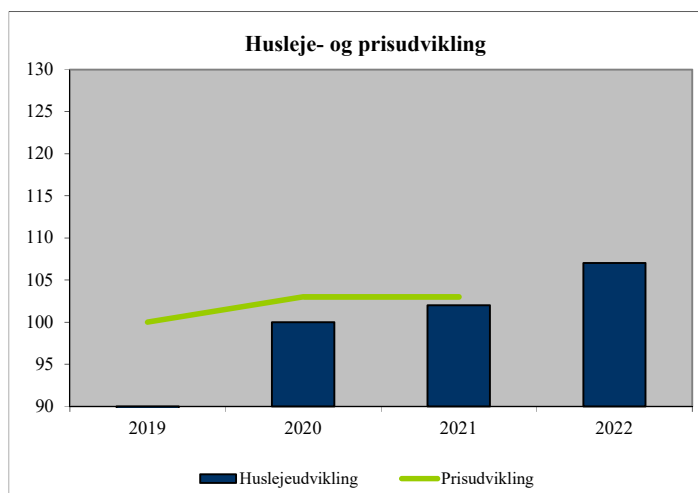
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 052, Kongevej 12A-12G, Løngang 34-38, Rebslag	Gns. lignende afd.	
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	66,9	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	25,0	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	149,8	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	1.035,3	

Huslejeudviklingen for afdelingen:

Eksempler	M ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0	0	0
2 - rums bolig	67,0	4.735	4.933	198
3 - rums bolig	84,3	5.965	6.214	249
4 - rums bolig	110,5	7.814	8.141	327
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 lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets kapitel 6.

Lejereren 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:
Lejereren 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.