



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

Beboerne i afdeling 61
Ovesens- Eisingsvej 9-11-13
Scharffenbergsgade 38-44

JP/..

26.08.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

2. 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 afdelingsmøder i afd. 61, Ovesensvej, Eisingsvej og Scharffenbergsgade

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 1 repræsentant 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 03.09.2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 61 –
Ovesens-, Eisingsvej 9-11-13 og
Scharffenbergsgade 38-44
Sønderborg Andelsboligforening**

Torsdag, den 2. 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
6. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg: Birgitte Boytang
7. Valg af suppleanter
8. Valg af 1 repræsentant til SAB's repræsentantskab/fælles antenneforening
9. Valg af suppleanter til SAB's repræsentantskab
10. Orientering fra hovedbestyrelsen
11. Eventuelt

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 061 61, Ovesensvej/Eisingsvej/Scarffenbergsga

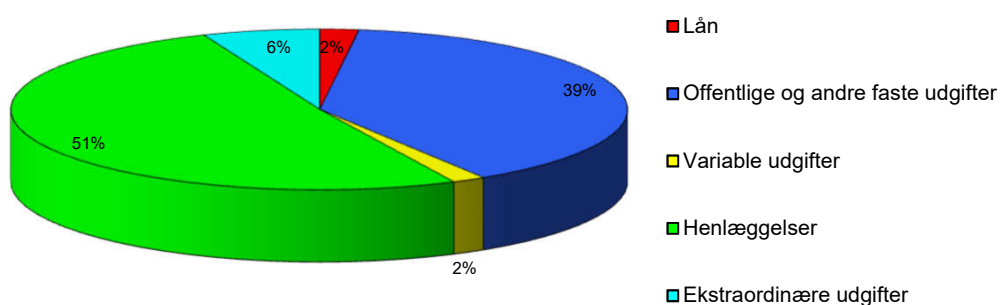
Regnskab for året 2020

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	552.572,34
og de samlede indtægter er på	633.714,92
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	81.142,58

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. 1120 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. 21600 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. 960 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. 28180 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. 3390 pr. år.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 061 61, Ovesensvej/EisingsvejScarffenbergsga

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	11.231,00	15	15
Offentlige og andre faste udgifter	216.019,96	216	221
Variable udgifter	9.606,56	41	38
Henlæggelser	281.833,00	282	282
Ekstraordinære udgifter	33.881,82	39	88
Udgifter	552.572,34	593	645
Årets overskud	81.142,58	0	0
Udgifter i alt	633.714,92	593	645

INDTÆGTER

Boligafgifter og leje	596.460,00	560	615
Renter	8.058,04	4	4
Andre ordinære indtægter	29.000,00	29	26
Ekstraordinære indtægter	196,88	0	0
Indtægter	633.714,92	593	645
	0,00		0,00
Indtægter i alt	633.714,92	593	645

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	1.316.566,99	1.420.498,29
Omsætningsaktiver	1.164.419,43	1.345.001,90
Aktiver i alt	2.480.986,42	2.765.500,19

PASSIVER

Henlæggelser (afdelingens opsparing)	1.472.991,96	1.199.708,03
Overskud	41.726,99	70.726,99
Henlæggelser - underskud +/-	1.514.718,95	1.270.435,02
Langfristet gæld	871.427,47	1.494.868,29
Kortfristet gæld	94.840,00	196,88
Passiver i alt	2.480.986,42	2.765.500,19

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 61, O Eisingvej 9-13, Ovesensvej 9-13, Scharff
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	23		19	2			2			2	10		2			2			2	
116200	Klimaskærm	140	882	8	6	5		20	1.268		11			8		25	6		8		5
116300	Boligenheder	180	32	26	36	26	182	30	57	26	36	176	32	30	32	26	186	26	57	30	32
116400	Fællesarealer																				
116500	Tekniske installationer													30							
116600	Materiel																				
Årenes totale forbrug		343	914	53	44	31	182	52	1.325	26	49	186	32	70	32	51	194	26	65	32	37
Anden kapital*																					
Anden finansiering*		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse		260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260
Primo henlæggelse		1.129																			
Ultimo henlæggelse		1.046	393	601	818	1.047	1.126	1.335	272	507	718	793	1.022	1.212	1.441	1.651	1.718	1.953	2.150	2.378	2.602
Finansiering omregnet pr. m2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Afdelingens likvide midler* 1.184

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. 61, O Eisingvej 9-13, Ovesensvej 9-13, Scharff
Organisation: Sønderborg Andelsboligforening

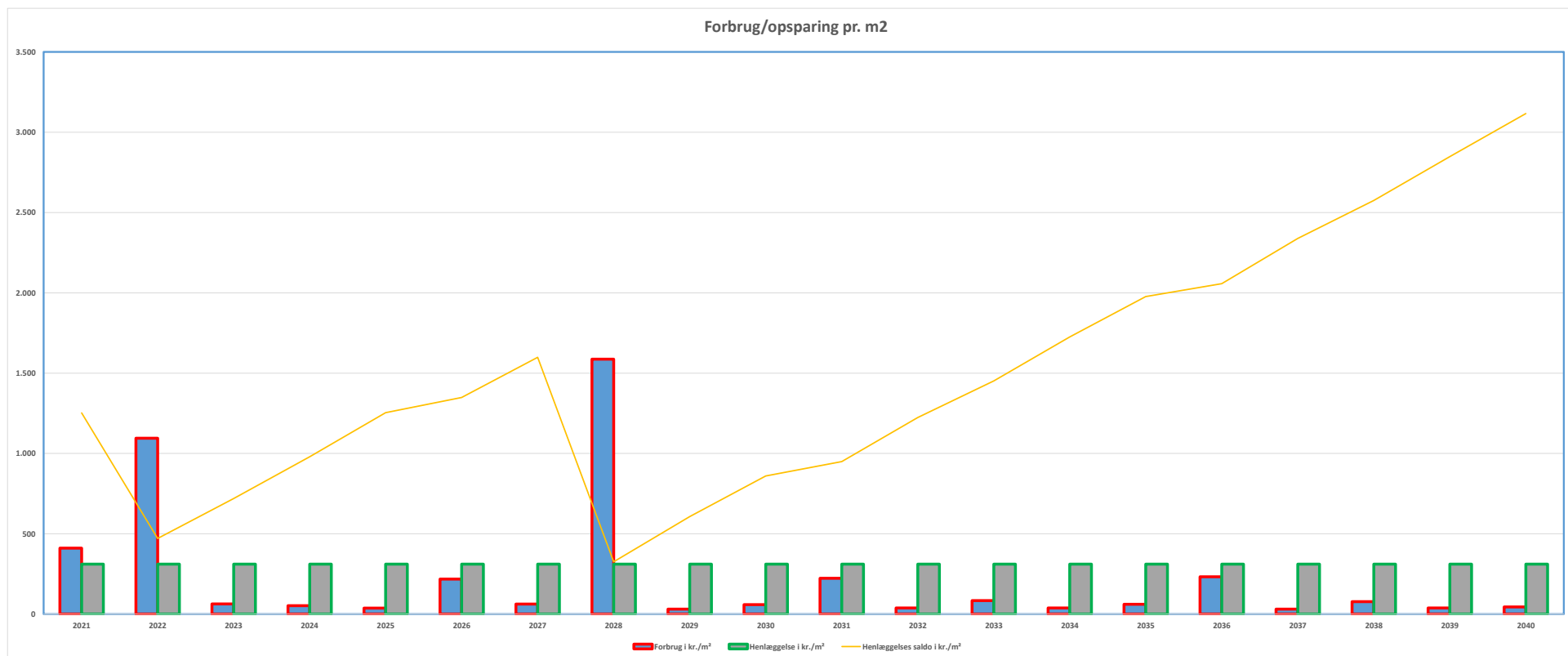
Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 835 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	411	1.095	63	53	37	218	62	1.587	31	59	223	38	84	38	61	232	31	78	38	44
Henlæggelse i kr./m²	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311	311
Henlæggelses saldo i kr./m²	1.253	471	720	980	1.254	1.349	1.599	326	607	860	950	1.224	1.451	1.726	1.977	2.057	2.339	2.575	2.848	3.116



Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 061, Eisingvej 9-13, Ovesensvej 9-13, Scharff

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
● Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	12.000	15.200	-3.200	11.231
● Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	68.000	81.514	-13.514	33.882
● Ejendomsskatter, 106	75.000	75.000	0	71.529
● Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	61.000	62.396	-1.396	59.515
● Administrationsbidrag, 112.1	26.000	45.943	-19.943	24.847
● Vandafgift, 107	0	0	0	0
● Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	32.500	26.500	6.000	32.100
● El og varme i fællesarealer, 111	0	0	0	0
● Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 112	0	3.000	-3.000	0
● Vedligeholdelse, 115	25.000	32.000	-7.000	6.154
● Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
● Vedligeholdelse, 120	290.000	260.000	30.000	260.000
● Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 124	22.000	21.833	167	21.833
● Tab ved fraflytning, 123	0	0	0	0
● Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
● Forsikringer, 110	9.000	11.200	-2.200	8.504
● Fællesfaciliteter, 118	0	0	0	0
● Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	8.272	3.366	4.906	3.453
● Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	1.000	6.838	-5.838	0
Samlede udgifter	629.772	644.790	-15.018	533.048
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	628.824	603.054	25.770	600.012
Erhverv, 201.3, 201.4	0	0	0	0
Kældre & garager, 201.5,201.6	0	18.688	-18.688	0
Særlige forhøjelser m.m. 201.7,201.8	0	200	-200	0
Merleje, 201.9	-3.552	-7.152	3.600	-3.552
Renter, 202.1	500	4.000	-3.500	8.058
Tilskud fra selskabet, 203.1	0	0	0	0
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	4.000	26.000	-22.000	29.000
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	197
Samlede indtægter	629.772	644.790	-15.018	633.715
Reduktion/forhøjelse	0	0	0	100.667
Balance	629.772	644.790	-15.018	533.048

Huslejeforhøjelse

Beboelse 0,00 %

Hvis udgifterne ændres med ca. 6.253 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

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

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 061, Eisingvej 9-13, Ovesensvej 9-13, Scharff

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 huslejenedsættelse på 0 %, men det er afdelingsmødet, der har den endelige godkendelse af budgettet.

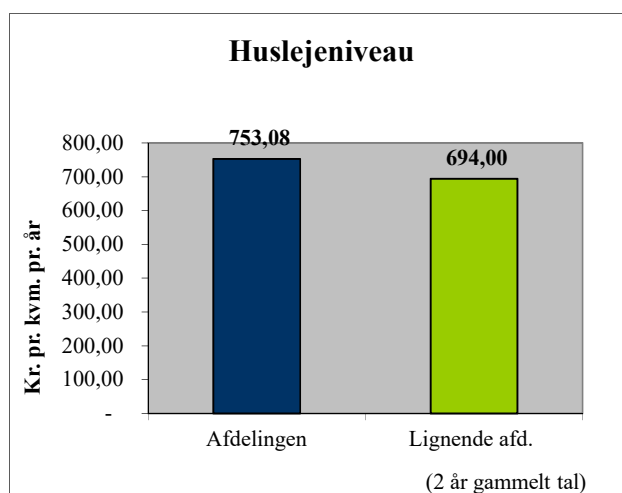
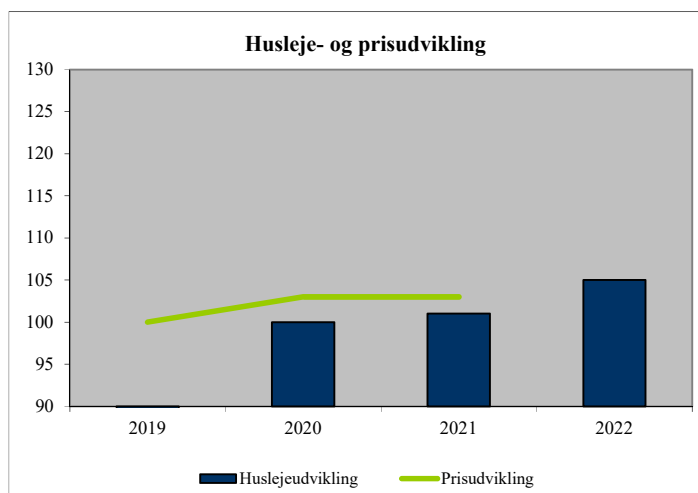
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 061, Eisingvej 9-13, Ovesensvej 9-13, Scharff	Gns. lignende afd.	
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	-	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	29,9	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	347,3	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	1.352,1	

Huslejeudviklingen for afdelingen:

Eksempler	M ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0	0	0
2 - rums bolig	85,8	5.164	5.164	0
3 - rums bolig	82,0	4.935	4.935	0
4 - rums bolig	78,0	4.694	4.694	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.