



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

Beboerne i afdeling 65
Lavbrinkevej 47-55

JP/..

02.09.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

9. september 2021, kl. 16.30

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. 65, Lavbrinkevej

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 10.09.2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 65 –
Lavbrinkevej 47-55
Sønderborg Andelsboligforening**

Torsdag, den 9. september 2021, kl. 16.30



**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 af afdelingsbestyrelsesformand
På valg:
7. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg:
8. Valg af suppleanter
9. Valg af 1 repræsentant 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. 065 65, Lavbrinkevej

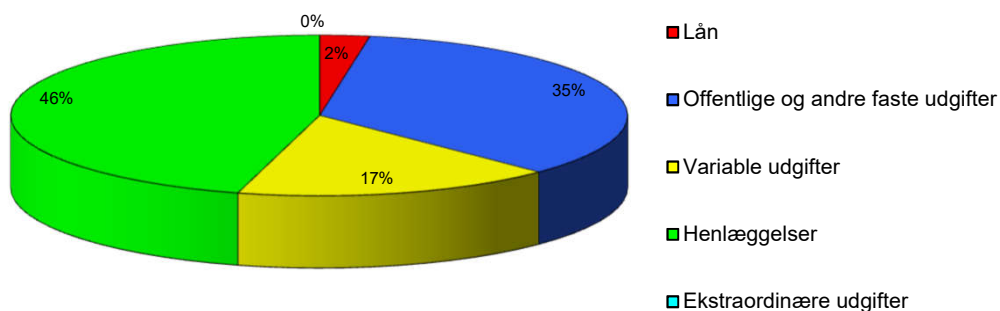
Regnskab for året 2020

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	286.395,55
og de samlede indtægter er på	328.007,33
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	41.611,78

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. 1490 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. 19960 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. 9630 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. 26200 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.

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	7.466,00	2	8
Offentlige og andre faste udgifter	99.793,44	100	105
Variable udgifter	48.136,11	68	68
Henlæggelser	131.000,00	131	136
Ekstraordinære udgifter	0,00	25	25
Udgifter	286.395,55	325	341
Årets overskud	41.611,78	0	0
Udgifter i alt	328.007,33	325	341

INDTÆGTER

Boligafgifter og leje	300.204,00	300	308
Renter	3.803,33	1	1
Andre ordinære indtægter	24.000,00	24	32
Ekstraordinære indtægter	0,00	0	0
Indtægter	328.007,33	325	341
	0,00		0,00
Indtægter i alt	328.007,33	325	341

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	210.516,72	209.737,48
Omsætningsaktiver	708.501,93	673.223,93
Aktiver i alt	919.018,65	882.961,41

PASSIVER

Henlæggelser (afdelingens opsparing)	549.794,39	545.043,93
Overskud	105.996,78	88.385,00
Henlæggelser - underskud +/-	655.791,17	633.428,93
Langfristet gæld	219.129,48	249.532,48
Kortfristet gæld	44.098,00	0,00
Passiver i alt	919.018,65	882.961,41

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 65, L Lavbrinkevej 47-55
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					12					12				29	12					12
116200	Klimaskærm			15		9	9	2	995	20						26		50			
116300	Boligenheder	12	41	12	595	12	41	12	41	16	41	12	41	12	45	12	41	12	41	66	291
116400	Fællesarealer																				
116500	Tekniske installationer	2	2	2	2	4	2	2	2	2	4	2	2	2	2	4	2	2	2	2	4
116600	Materiel																				
	Årenes totale forbrug	14	43	29	597	37	52	16	1.038	38	57	14	43	14	76	54	43	64	43	68	307
	Anden kapital*	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
	Anden finansiering*								430												
	Årets henlæggelse	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
	Primo henlæggelse	330																			
	Ultimo henlæggelse	465	571	692	244	356	453	585	126	238	330	465	571	706	779	874	980	1.066	1.172	1.254	1.096

Finansiering omregnet pr. m2

63

Afdelingens likvide midler* 689

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. 65, L Lavbrinkevej 47-55

Organisation: Sønderborg Andelsboligforening

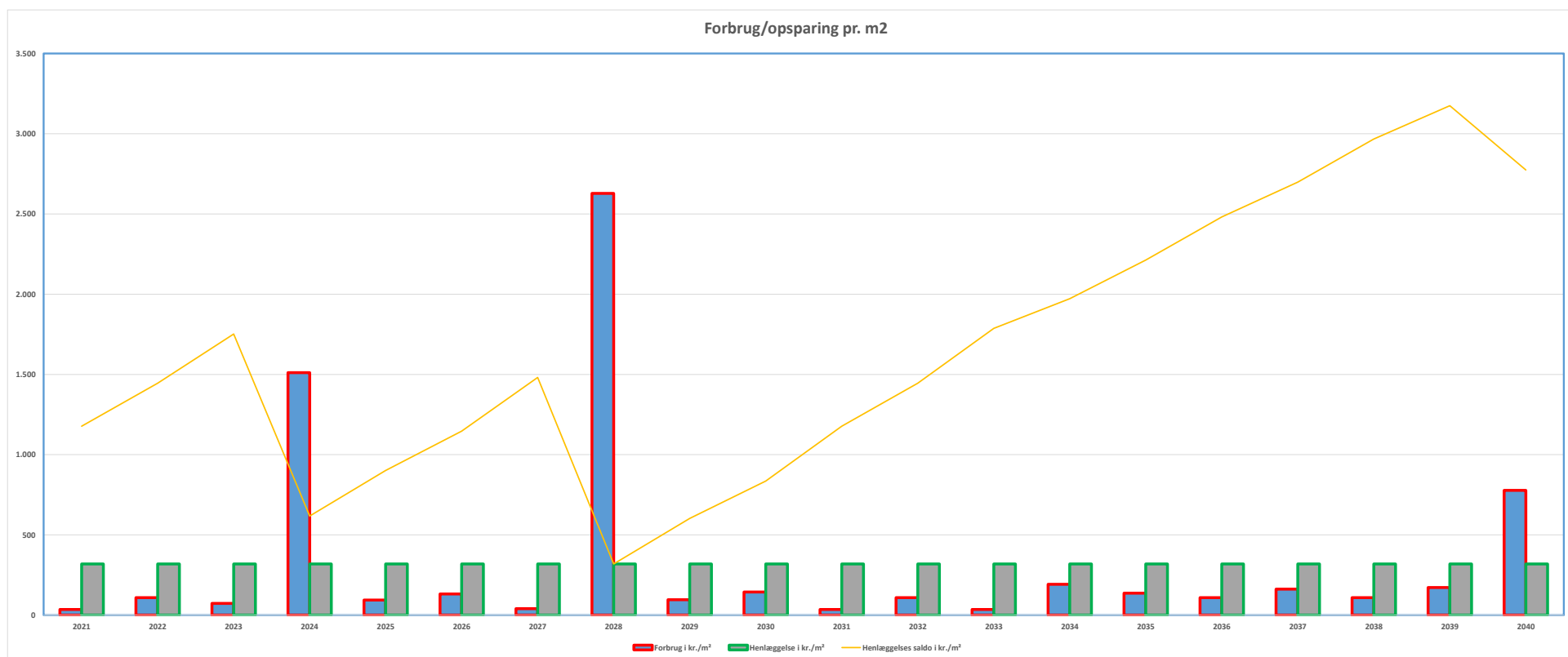
Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 395 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	35	109	73	1.511	94	132	41	2.628	96	144	35	109	35	192	137	109	162	109	172	777
Henlæggelse i kr./m²	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319
Henlæggelses saldo i kr./m²	1.177	1.446	1.752	618	901	1.147	1.481	319	603	835	1.177	1.446	1.787	1.972	2.213	2.481	2.699	2.967	3.175	2.775



Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 065, Lavbrinkevej 47-55

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	8.000	7.500	500	7.466
Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	25.000	25.000	0	0
Ejendomsskatter, 106	28.000	28.000	0	26.755
Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	31.830	31.237	593	31.955
Administrationsbidrag, 112.1	25.472	25.472	0	20.706
Vandafgift, 107	0	0	0	0
Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	18.000	14.000	4.000	16.051
El og varme i fællesarealer, 111	0	0	0	0
Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 112	35.000	43.000	-8.000	29.974
Vedligeholdelse, 115	20.000	20.000	0	17.405
Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
Vedligeholdelse, 120	150.000	126.000	24.000	121.000
Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 124	10.000	10.000	0	10.000
Tab ved fraflytning, 123	0	0	0	0
Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
Forsikringer, 110	6.000	6.000	0	4.326
Fællesfaciliteter, 118	0	0	0	0
Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	1.000	4.500	-3.500	756
Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	0	0	0	0
Samlede udgifter	358.302	340.709	17.593	286.396
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	311.544	311.609	-65	304.044
Erhverv, 201.3, 201.4	0	0	0	0
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	-3.840	-3.900	60	-3.840
Renter, 202.1	1.296	1.000	296	3.803
Tilskud fra selskabet, 203.1	0	0	0	0
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	35.000	32.000	3.000	24.000
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	0
Samlede indtægter	344.000	340.709	3.291	328.007
Reduktion/forhøjelse	14.302	0	14.302	41.612
Balance	358.302	340.709	17.593	286.396

Huslejeforhøjelse

Beboelse 4,59 %

Hvis udgifterne ændres med ca. 3.077 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

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

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 065, Lavbrinkevej 47-55

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 4,59 %, men det er afdelingsmødet, der har den endelige godkendelse af budgettet.

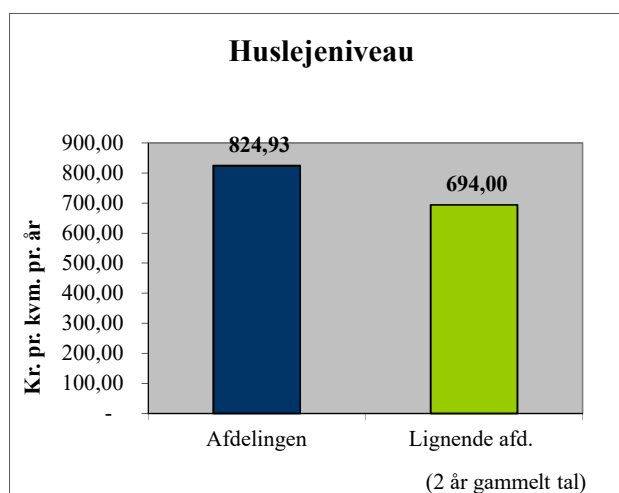
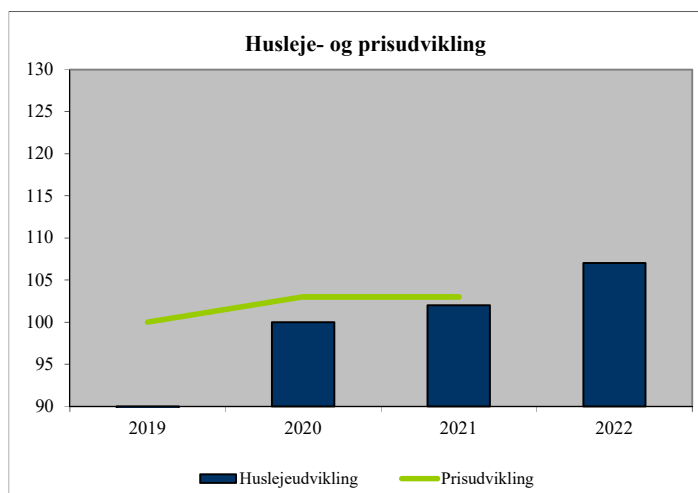
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 065, Lavbrinkevej 47-55		Gns. lignende afd.
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	88,6	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	50,6	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	379,7	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	835,8	

Huslejeudviklingen for afdelingen:

Eksempler	M ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 - rums bolig	#####	#DIVISION/0!	#DIVISION/0!	#DIVISION/0!
2 - rums bolig	#####	#DIVISION/0!	#DIVISION/0!	#DIVISION/0!
3 - rums bolig	#####	#DIVISION/0!	#DIVISION/0!	#DIVISION/0!
4 - rums bolig	79,0	5.193	5.432	238
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.