



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

Beboerne i afdeling 71
Tøtmosevej 1-23, Ottemosevej 1-23
Svanemosevej 1-24

JP/..

02.09.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

9. september 2021, kl. 19.00

Fælleshuset, Tøtmosevej.

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 afdelingsmøderne

Afd. 71

Vollerup Øst

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. Bestyrelsen konstituerer sig med formand og 2 suppleanter samt 3 repræsentanter samt suppleanter til repræsentantskabet.
4. Valg af medlemmer til repræsentantskabet skal meddeles SAB senest 8 dage efter afdelingsmødet.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til orientering.
6. 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. september 2020



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 71 –
Vollerup
Sønderborg Andelsboligforening**

Torsdag, den 9. september 2021, kl. 19.00



**Mødested:
Fælleshuset, Tøtmosevej**

Endelig dagsorden



1. Valg af dirigent
2. Ændring af forretningsorden. Bestyrelsen foreslår ændret fra 3 til 5 personer
3. Afdelingsbestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af regnskab for år 2020
5. Forelæggelse og godkendelse af påtænkte vedligeholdelsesarbejder samt budget 2022
6. Indkomne forslag
 - a) Ændring af vedligeholdelsesreglement pkt. 4.1, 5.1 og 5.2
 - b) Etablering af ladestandere til el-biler
 - c) Naturen tilbage i afdelingen
 - d) Ændring af ordensregler – vask af biler
 - e) Oprensning af brønde, vandløb og overfladebassin
 - f) Etablering af dige – Tøtmosevej 20 - 21
7. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg: Villy Lundgaard og Trine Rosenberg Brøgger
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. 071 71, Vollerup

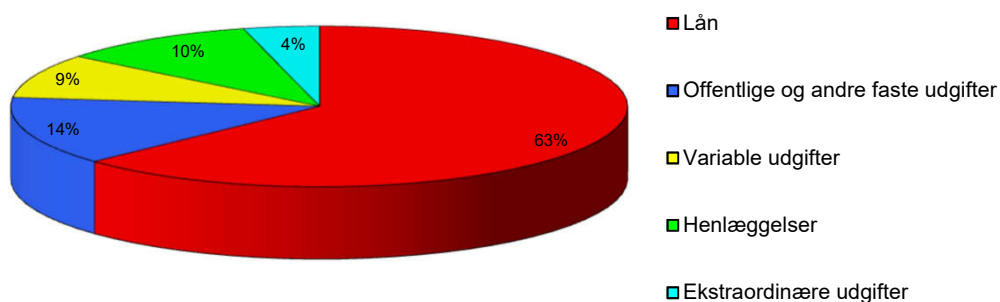
Regnskab for året 2020

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	5.890.514,83
og de samlede indtægter er på	5.692.309,12
Afdelingens regnskab udviser et underskud på	-198.205,71

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. 53760 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. 11750 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. 7620 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. 8840 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. 3400 pr. år.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 071 71, Vollerup

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	3.709.286,54	3.720	3.608
Offentlige og andre faste udgifter	810.815,80	763	774
Variable udgifter	525.961,26	489	489
Henlæggelser	610.000,00	610	729
Ekstraordinære udgifter	234.451,23	121	83
Udgifter	5.890.514,83	5.703	5.683
	0,00	0	0
Udgifter i alt	5.890.514,83	5.703	5.683
INDTÆGTER			
Boligafgifter og leje	5.650.952,00	5.650	5.650
Renter	25.573,47	40	20
Andre ordinære indtægter	12.000,00	13	13
Ekstraordinære indtægter	3.783,65	0	0
Indtægter	5.692.309,12	5.703	5.683
Årets underskud	198.205,71		0,00
Indtægter i alt	5.890.514,83	5.703	5.683

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	98.143.926,27	98.179.886,79
Omsætningsaktiver	3.903.408,27	4.259.287,01
Aktiver i alt	102.047.334,54	102.439.173,80
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	4.285.417,88	4.276.964,26
Underskud	-197.350,15	-7.144,44
Henlæggelser - underskud +/-	4.088.067,73	4.269.819,82
Langfristet gæld	97.922.077,81	98.169.001,27
Kortfristet gæld	37.189,00	352,71
Passiver i alt	102.047.334,54	102.439.173,80

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 71, V Ottemosevej 1-23, 2-22, Svanemosevej 1-2
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		317	100		23		125			41		113			23		19	
116200	Klimaskærm	6	337	12	60	31	133	343	29	6	25	6	1.983	12		31	20	343	541	206	25
116300	Boligenheder	200	200	200	2.192	200	200	200	200	3.238	200	200	1.952	200	200	200	200	470	200	200	200
116400	Fællesarealer				20										60			30			
116500	Tekniske installationer	86	177	62	62	80	62	64	62	332	440	86	64	62	1.248	80	62	592	62	62	80
116600	Materiel																				
Årenes totale forbrug		292	737	274	2.651	411	395	630	291	3.701	665	292	4.040	274	1.621	311	282	1.458	803	487	305
Anden kapital*																					
Anden finansiering*										728	97		3.194		758			345	234		
Årets henlæggelse		567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567	567
Primo henlæggelse		4.102																			
Ultimo henlæggelse		4.379	4.212	4.506	2.424	2.581	2.755	2.694	2.971	567	567	844	567	861	567	824	1.111	567	567	649	912
Finansiering omregnet pr. m2										6	1		25		6			3	2		

Afdelingens likvide midler* 3.851

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.

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 071, Ottemosevej 1-23, 2-22, Svanemosevej 1-2

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	3.720.000	3.608.000	112.000	3.934.765
Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	38.000	68.000	-30.000	0
Ejendomsskatter, 106	171.000	171.000	0	164.822
Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	54.000	41.500	12.500	53.280
Administrationsbidrag, 112.1	299.000	298.926	74	298.165
Vandafgift, 107	0	0	0	0
Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	209.000	169.500	39.500	208.191
El og varme i fællesarealer, 111	12.000	13.320	-1.320	9.643
Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 114	190.000	190.000	0	188.330
Vedligeholdelse, 115	230.000	230.000	0	293.447
Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
Vedligeholdelse, 120	567.000	567.000	0	448.000
Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 124	160.000	160.000	0	160.000
Tab ved fraflytning, 123	10.000	2.000	8.000	2.000
Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
Forsikringer, 110	80.000	80.000	0	76.715
Fællesfaciliteter, 118	40.000	40.000	0	29.562
Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	28.500	28.500	0	14.623
Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	66.000	15.000	51.000	8.972
Samlede udgifter	5.874.500	5.682.746	191.754	5.890.515
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	5.576.000	5.575.746	254	5.576.208
Erhverv, 201.3, 201.4	0	0	0	0
Kældre & garager, 201.5,201.6	74.000	74.000	0	74.744
Særlige forhøjelser m.m. 201.7,201.8	0	0	0	0
Merleje, 201.9	0	0	0	0
Renter, 202.1	20.000	20.000	0	25.573
Tilskud fra selskabet, 203.1	0	0	0	0
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	13.000	13.000	0	12.000
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	3.784
Samlede indtægter	5.683.000	5.682.746	254	5.692.309
Reduktion/forhøjelse	191.500	0	191.500	-198.206
Balance	5.874.500	5.682.746	191.754	5.890.515

Huslejeforhøjelse

Beboelse 3,43 %

Hvis udgifterne ændres med ca. 56.500 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

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

Sønderborg Andelsboligforening

LBF - afdelingsnr. 071, Ottemosevej 1-23, 2-22, Svanemosevej 1-2

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 3,43 %, men det er afdelingsmødet, der har den endelige godkendelse af budgettet.

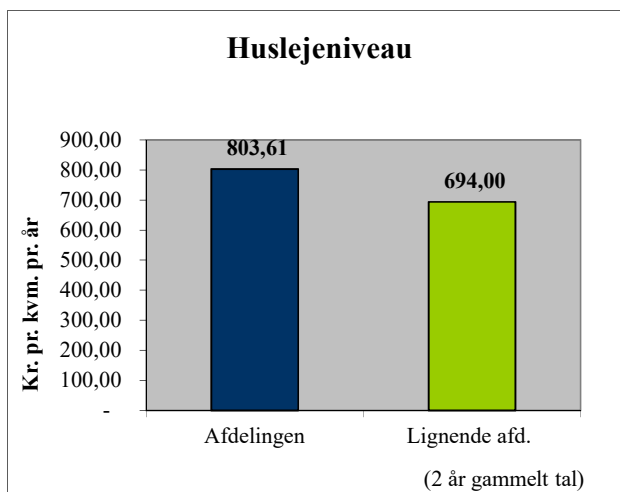
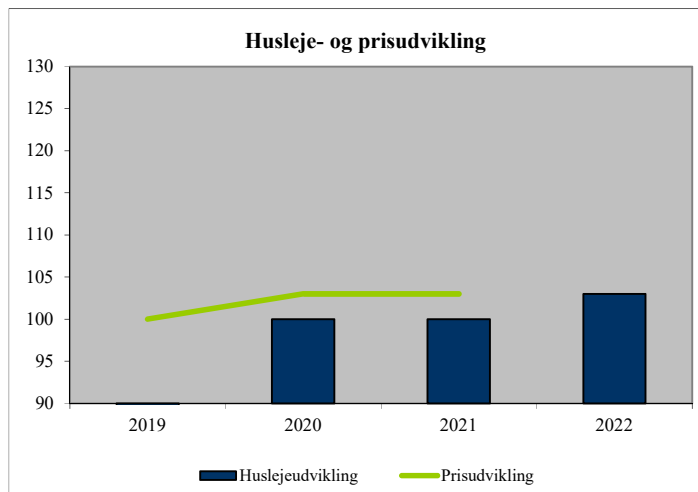
Nøgletal for afdelingen:

LBF - afdelingsnr. 071, Ottemosevej 1-23, 2-22, Svanemosevej 1-2	Gns. lignende afd.	
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær, kr. pr. m ²	26,5	63,0
Almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m ²	32,0	28,0
Henlæggelser til planlagt vedligehold., kr. pr. m ²	79,0	132,0
Opsparet til planlagt vedligeholdelse, kr. pr. m ²	571,6	

Huslejeudviklingen for afdelingen:

Eksempler	M ²	Leje nu	Ny leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0	0	0
2 - rums bolig	82,0	5.309	5.491	182
3 - rums bolig	102,1	6.611	6.838	227
4 - rums bolig	110,2	7.136	7.381	245
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

A

Ændring af vedligeholdelsesreglements pkt. 4.1

Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og vægge
- maling eller tapetsering af vægge
- *rengøring.*

Ændres til:

- *håndværkerrengøring.*

Lejeren 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

Lejeren afholder udgiften til normalstandsættelsen de første 20 måneder regnet fra lejemålets begyndelse. Herefter overtager afdelingen gradvist denne udgift med 1 % pr måned. Når der gået 120 måneder fra lejemålets begyndelse, vil afdelingen helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Ændring af vedligeholdelsesreglements pkt. 5.1

Tilføjelse fra bestyrelsen:

- Der må ikke sprøjtes med round-up, da naboers beplantning kan risikere at blive ramt af giften, når det blæser.

Ændring af vedligeholdelsesreglements pkt. 5.2

5.2 Adgangsarealer og gangstier

- Renholdelse skal ske på en sådan måde, at arealerne altid fremtræder pænt og ryddeligt.
- 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

Vollerup, d. 08.08.2021

Jeg vil gerne bidrage med et forslag til at vi i afd. 71 vil bidrage med at få Naturen tilbage her i vort område.

Mit forslag er følgende: Vi etablerer et bælte på ca. 1m. brede og opdelt i flere stykker hele vejen rundt om afd. / kommunens grønne græs arealer, (se vedlagte foto, markeret med grønne streger) i disse bælte skal der gro vilde blomster.

Da vi her på Als har en jord med god næring, kan det muligvis være problematisk bare at fræse bæltet og så derefter så de vilde blomster (græsset vil nok bare vinde over blomsterfrøene? Så mit forslag kunne i første omgang være, at vi etablerede nogle små prøve stykker, (A) et stykke hvor der blev iblandet sand og (B) et andet stykke hvor der ikke blev slået græs i bæltet, og så se hvad naturen selv kan bidrage med.

Græsset omkring de omtalte bælte slås som normalt, og vis det lykkes er det jo en win-win situation, mindre græsslåning og natur til vilde bier, sommerfugle og et fryd for øjet med de vilde blomster.

Mvh.
Rudi Haupt



FORSLAG

D

Ændring af Ordensregler.

- Der må ikke vaskes biler i carport eller på området, da det beskidte vand løber urensset direkte ud i systemet.

Bestyrelsen.

FORSLAG

E

Forslag til afdelingmødet, den 09 - 09 - 2021.

Forslaget der ønskes godkendt, omhandler årlig oprensning afafløbssystemet for regnvand fra og med parkeringspladserne i den nedre del af Tøtmosebyggeriet og der fra ud til og med afløbs- dammen før grøften, og ud til grøften.

Vi går ud fra at oprensningen af grøften hvor overløbet fra dammen løber ud i er et offentligt projekt.

Jeg vil begrunde mit forslag med en tilsyneladende ligegyldighed over for vores situation.

Der har bare i år været tilløb til oversvømmelse flere gange på grund af de voldsomme regnskyl vi oplever.

Vi ønsker ikke at vi igen skal forlade vores hjem på grund af indtrængende vand.

Derfor dette forslag.

1. Oprensning af afløbsbrøndene på parkeringspladserne.
2. Oprensning af afløbs-dammen.
3. Oprensning af vandløbet mellem afløbs-dammen og ud til den offentlige grøft.

Oprensningen skal foretages en gang årligt før 15 april.

Villy Lundgaard
Tøtmosevej 11.

Peter Jessen
Tøtmosevej 12

FORSLAG

F

Tøtmosevej, den 22.08-2021

Forslag til afdelingsmødet, den 09.09-2021

Forslaget der ønskes godkendt, omhandler anlæg af beskyttelse
mod indtrængning af overfladevand (regnvand) på byggeriet

Tøtmosevej 21 og 22.

Ved voldsom regnskyl trues bygningen med oversvømmelse fra
bagsiden.

Oversvømmelsen kan undgås ved at anlægge et mindre dige der kan
modstå og bortlede overfladevandet., men anlæget af diget haster.

Villy Lundgaard

Tøtmosevej 11

