



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

Beboerne i afdeling 73
SOLO

JP/..

25.08.2021

Ordinært afdelingsmøde 2021

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

1. september 2021, kl. 19.00

Fælleshuset SOLO, Bjerggade 21.

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 i afd. 73 - SOLO

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. Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges af afdelingsmødet. Valget foretages hvert andet år.
4. Afdelingsbestyrelsen består af 3 medlemmer inklusive formanden. 1 medlem er på valg hvert år.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til orientering.
6. Afdelingsmødet vælger hvert år:
 - a) 1 medlem samt 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
 - b) 3 repræsentanter samt 3 suppleanter til foreningens repræsentantskab og SAB's Antenneforeninger.
 - c) 3 repræsentanter til det fælles gårdlaug.
7. Forretningsordenen for afdelingsmødet er gældende indtil den, efter de gældende regler for behandling af forslag, er ændret på et ordinært afdelingsmøde.

Vedtaget på afdelingsmøde
den 02.09.2020



Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 73 - SOLO

Sønderborg Andelsboligforening

Onsdag, den 1. september 2021, kl. 19.00



Mødested:

Fælleshuset SOLO, Bjerggade 21

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: Gert Scharbach
7. Valg til afdelingsbestyrelsen
På valg: Yrsa Andersen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af 3 repræsentanter til SAB's repræsentantskab/fælles antenneforening
10. Valg af 3 repræsentanter til det fælles gårdlaug
11. Valg af suppleanter til SAB's repræsentantskab
12. Orientering fra hovedbestyrelsen
13. Eventuelt

Sønderborg Andelsboligforening

LBF Afd. nr. 073 73, SOLO

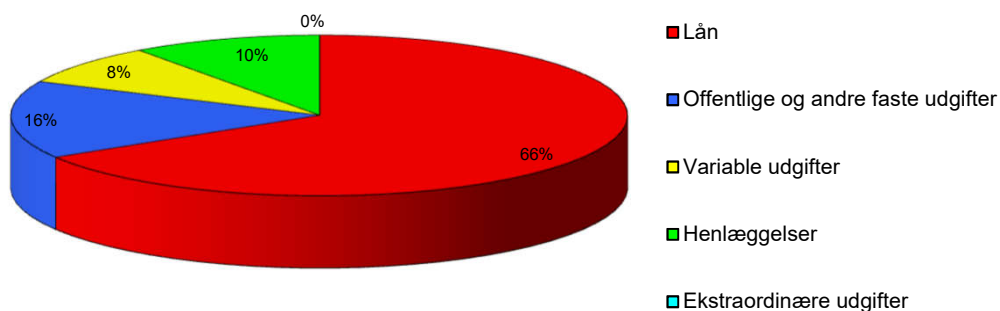
Regnskab for året 2020

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	6.429.317,39
og de samlede indtægter er på	6.615.964,59
Afdelingens regnskab udviser et overskud på	186.647,20

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. 44380 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. 10480 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. 5450 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. 6670 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.

Sønderborg Andelsboligforening
LBF Afd. nr. 073 73, SOLO

Resultatopgørelse og balance i hovedposter.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

UDGIFTER	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
Nettokapitaludgifter	4.260.411,04	4.206	4.236
Offentlige og andre faste udgifter	1.005.946,70	1.017	1.093
Variable udgifter	522.959,65	595	627
Henlæggelser	640.000,00	640	740
Ekstraordinære udgifter	0,00	0	2
Udgifter	6.429.317,39	6.457	6.698
Årets overskud	186.647,20	0	0
Udgifter i alt	6.615.964,59	6.457	6.698
INDTÆGTER			
Boligafgifter og leje	6.398.575,76	6.448	6.396
Renter	29.074,42	0	15
Andre ordinære indtægter	102.534,00	10	287
Ekstraordinære indtægter	85.780,41	0	0
Indtægter	6.615.964,59	6.457	6.698
	0,00		0,00
Indtægter i alt	6.615.964,59	6.457	6.698

Balance pr. 31.12.2020

AKTIVER	Regnskab 2020	Sidste år 2019
Anlægsaktiver	102.211.770,00	102.213.884,20
Omsætningsaktiver	5.242.310,98	4.835.566,47
Aktiver i alt	107.454.080,98	107.049.450,67
PASSIVER		
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	3.920.797,75	3.532.138,35
Overskud	945.849,44	848.276,44
Henlæggelser - underskud +/-	4.866.647,19	4.380.414,79
Langfristet gæld	102.216.840,00	102.218.954,20
Kortfristet gæld	370.593,79	450.081,68
Passiver i alt	107.454.080,98	107.049.450,67

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 73, Bjerggade 19, 37-55, Stengade 2-14, Sønd

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	33	53	152	33	63	38	33	53	38	43	53	38	147	53	48	33	53	38	33	63
116200	Klimaskærm	95	10	45	3	95	10	45	71	95	10	45	3	95	10	45	71	95	10	45	3
116300	Boligenheder	236	236	239	239	294	239	239	239	239	4.124	239	239	239	239	294	239	239	239	239	244
116400	Fællesarealer				3				3				3				3				3
116500	Tekniske installationer	53	85	53	73	53	73	53	73	53	73	53	73	53	73	53	73	53	73	53	73
116600	Materiel	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Årenes totale forbrug		432	399	504	366	520	375	385	454	440	4.265	405	371	549	390	455	434	455	375	385	401
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		680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680
Primo henlæggelse		3.223																			
Ultimo henlæggelse		3.472	3.755	3.933	4.249	4.411	4.718	5.015	5.243	5.485	1.902	2.179	2.490	2.623	2.915	3.142	3.390	3.617	3.924	4.221	4.502
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* 4.920

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. 073, Bjerggade 19, 37-55, Stengade 2-14, Sønd

Forslag til budget for 2022

	BUDGET 2022	BUDGET 2021	ÆNDRING 2021 til 2022	REGNSKAB 2020
UDGIFTER				
● Ydelser på Prioritetslån, 101 - 105	4.235.862	4.235.862	0	4.260.411
● Ydelser på andre lån, 125 - 128, 132	2.000	2.000	0	0
● Ejendomsskatter, 106	267.000	267.000	0	266.359
● Landsbyggefond og Disp.fond, Arb.kapital 112.2-3, 113	46.160	46.160	0	59.200
● Administrationsbidrag, 112.1	404.429	404.429	0	331.294
● Vandafgift, 107	0	0	0	0
● Renovation og kloakbidrag, 108 - 109	158.541	158.541	0	145.386
● El og varme i fællesarealer, 111	125.000	125.000	0	103.559
● Renholdelse - herunder løn til ejendomsfunktionær, 114	355.000	355.000	0	339.234
● Vedligeholdelse, 115	222.000	222.000	0	166.387
● Vedligeholdelse, 116,117(netto)	0	0	0	0
Henlæggelser:				
● Vedligeholdelse, 120	680.000	680.000	0	580.000
● Istandsættelse ved fraflytning, 121 - 124	60.000	60.000	0	60.000
● Tab ved fraflytning, 123	0	0	0	0
● Andre henlæggelser, 124	0	0	0	0
● Forsikringer, 110	92.000	92.000	0	87.108
● Fællesfaciliteter, 118	14.500	14.500	0	-3.771
● Diverse udgifter herunder beboeraktiviteter, 119	35.448	35.448	0	21.109
● Andre ekstraordinære udgifter, 129 - 131, 133 - 136	0	0	0	0
Samlede udgifter	6.697.940	6.697.940	0	6.416.277
INDTÆGTER				
Husleje:				
Beboelse, 201.1, 201.2	6.368.682	6.368.682	0	6.368.256
Erhverv, 201.3, 201.4	0	0	0	0
Kældre & garager, 201.5,201.6	27.500	27.500	0	30.320
Særlige forhøjelser m.m. 201.7,201.8	0	0	0	0
Merleje, 201.9	0	0	0	0
Renter, 202.1	14.500	14.500	0	29.074
Tilskud fra selskabet, 203.1	0	0	0	0
Andre indtægter, 203.2 - 203.6	287.258	287.258	0	102.534
Ekstraordinære indtægter, 204 - 207	0	0	0	85.780
Samlede indtægter	6.697.940	6.697.940	0	6.615.965
Reduktion/forhøjelse	0	0	0	199.687
Balance	6.697.940	6.697.940	0	6.416.277

Huslejeforhøjelse

Beboelse **0,00 %**

Hvis udgifterne ændres med ca. 63.962 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

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

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.