



**Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere.
Kom og vær med ! Brug din stemme og få indflydelse på
forholdene i din boligafdeling.**

Indkaldelse til afdelingsmøde for beboerne i
afd. 1 Rugkobbøl, Fuglsang og Farversmøllevej.

Dato: 01.09.2023

Mødet finder sted

**den 12. september 2023 kl. 19
i Guldbjergparkens Festsal, Præsteskov 2, Aabenraa**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Afdelingens beretning.
3. Forelæggelse af regnskab for 2022.
4. Gennemgang af budget 2024 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder.
5. Godkendelse af budget 2024.
6. Behandling af indkomne forslag.
 - 1: Ens pris på vask i vaskerierne.
 - 2: Udskiftning af vinduer og døre.
6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg er:
Lea Bjørne (ønsker ikke genvalg)
Finn Ladegaard Finnerup
Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv på førstkommende afdelingsbestyrelsesmøde.
7. Valg af suppleanter
8. Eventuelt

Hvad er et afdelingsmøde?

Det er et årligt møde for alle beboere, hvor du møder naboer og bliver opdateret på, hvordan det står til i din afdeling. Deltager du på afdelingsmødet, så er du også med til at vælge afdelingsbestyrelsen, som du naturligvis også selv kan stille op til.

Af hensyn til forplejning ved mødet er din tilmelding vigtig.

Tilmeld dig senest den 7. sept. 2023

E-mail: aab.tekn@salus-bolig.dk eller tlf. nr. 73 45 65 50

Afdelingen er vært ved varm aftensmad inden mødet starter omkring kl. 19.30.

Ønsker du ikke at spise behøves tilmelding ikke.

Fra: Finn Ladegaard Finnerup
Sendt: 31. august 2023 11:48

Forslag 1

Emne: Afdelingsmøde den 12/9 i afdeling 1.

Bestyrelsen foreslår hermed at vaskeripriserne skal være ens for de enkelte vaskerier i hele afdeling 1.

På bestyrelsens vegne

Finn Ladegaard

Afd. 1 – Rugkobbøl, Farversmøllevej og Fuglsang

Forslag til afdelingsmødet den 12. sept. 2023

Udskiftning af vinduer på indgangssiden i stueplan

**og på 1.sal. Udskiftning af indgangsdøre i trappeopgange,
udskiftning af kælderdøre.**

Renoveringen blev godkendt på afdelingsmødet den 13. sept. 2022, men der er sket prisstigninger og renten er steget.

Vi må derfor anmode afdelingsmødet om at godkende de påtænkte arbejder og den medfølgende lejeforhøjelse.

Salus har lavet udbudsmateriale på opgaverne og vi har modtaget tilbud fra 5 firmaer.

Vi har modtaget det billigste og bedste tilbud fra Byggemesteren i Padborg.

Renoveringen vil beløbe sig til kr. 5.303.967,- incl. moms

Udgiften finansieres med et tilskud fra afdelingens henlæggelser på kr. 3.000.000 samt et realkreditlån.

Renoveringen vil medfører en lejeforhøjelse på 2,98 %

svarende til kr. 21 pr. m2.

Vinduer og døre i bygningen på Rugkobbøl 1 og 3 udskiftes ikke idet bygningen skal gennemgå en større renovering om nogle år.

Beboerne på Rugkobbøl 1 og 3 vil ikke skulle stige i husleje.

Den 1. sept. 2023

Teknisk Afdeling

Aabenraa Andelsboligforening

Bilag til ekstra ordinært afdelingsmøde

Aabenraa Andelsboligforening afdeling Afdeling 1

Vinduer, kældervinduer og hoveddøre

Anlægsudgift	kr.
Håndværkerudgifter	5.303.967
Rådgivning	0
Omkostninger lån, forsikringer m.m.	<u>534.847</u>
	5.838.814

Finansiering	
Forbrug af egne henlæggelser	3.000.000
Tilskud LBF (trækningsret)	0
Lån i hovedforening	0
Realkredit hovedstol	<u>2.838.814</u>
	5.838.814

Husleje gennemsnitlig	kr. / m2
Før renovering	693
<u>Forhøjelse ved renovering</u>	<u>21</u>
Efter renovering	714
<u>Husleje stigning procent</u>	<u>2,98%</u>

Skøn i kr. af huslejestigning	2,98%
Hvis din husleje 1. januar pr. mdr. er	3.500 kr.
vil din husleje stige pr. mdr.	104 kr.

Skøn over husleje kr./ mdr.:

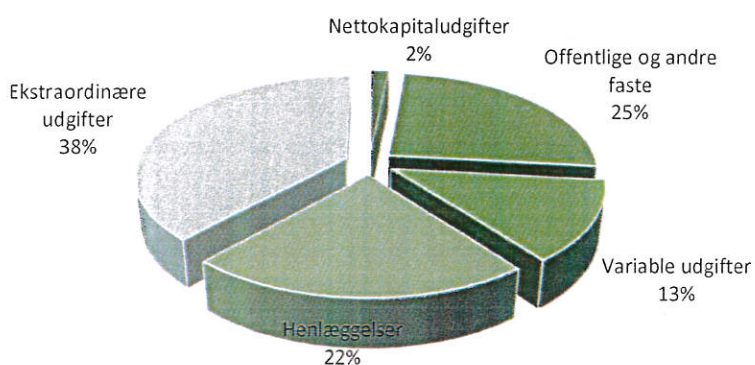
Husleje før renovering ca. kr. / mdr.	Stigning ca. kr. / mdr.	2,98%	Husleje efter renovering ca. kr. / mdr.
3.500 kr.	104 kr.		3.604
4.000 kr.	119 kr.		4.119
4.500 kr.	134 kr.		4.634
5.000 kr.	149 kr.		5.149
5.500 kr.	164 kr.		5.664
6.000 kr.	179 kr.		6.179
6.500 kr.	194 kr.		6.694
7.000 kr.	209 kr.		7.209

Forbehold for endelig anlægsudgift og finansiering.

Afd. 11-01 Afd. 1 - Rugkobbøl - Aabenraa Budget for 2024



Hvad går udgifterne til?



Dette er afdelingsbestyrelsens udkast til budget, som vil blive forelagt til godkendelse på afdelingsmødet

Huslejen vil stige i procent :	0,81%
Gennemsnitlig stigning pr. m² pr. år	5,66
Gennemsnitlig husleje pr. m² pr. år	702,97

	Antal	Antal m²
Familieboliger	122	11.631
Erhvervslejemål	5	329

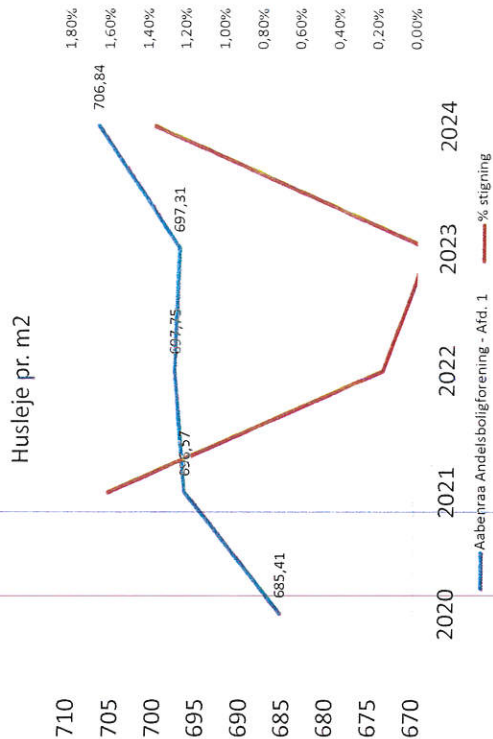
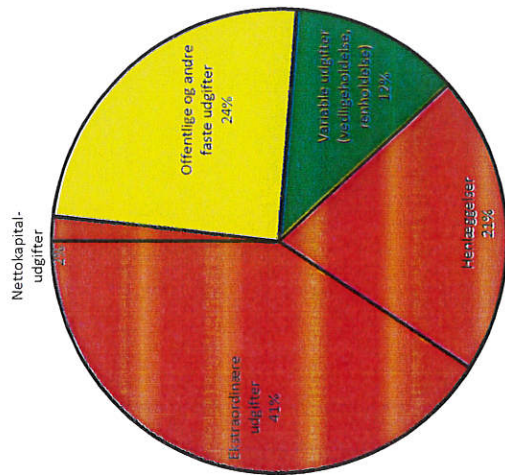
Dette er et uddrag af regnskabet for 2022
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 259.752

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	154.520	155.642	154.500
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.197.635	1.840.998	2.144.900
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	890.284	871.000	909.900
115	Almindelig vedligeholdelse	106.850	245.000	358.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	85.992	97.000	133.200
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.886.488	1.872.000	2.067.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	3.677.405	3.687.000	3.737.000
140	Overført til opsamlet resultat	259.752	-	-
	Udgifter i alt	9.258.927	8.768.640	9.504.500
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.190.912	8.324.340	8.204.400
202	Renter	123	4.659	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.067.892	439.641	1.300.100
	Indtægter i alt	9.258.927	8.768.640	9.504.500

Dette er et uddrag af regnskabet for 2022
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2022?



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2024

Det fulde budget kan bestilles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2024

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2024 stiger med kr. 65.800, hvilket svarer til 0,81%.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2024

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2024 stiger med kr. 65.800, hvilket svarer til 0,81%.

		Leje nu	Ny leje	Ændring		
		3.000	3.024	24		
		4.000	4.032	32		
		5.000	5.041	41		
		6.000	6.049	49		
		7.000	7.057	57		
		8.000	8.065	65		
		9.000	9.073	73		
Konto	Beskrivelse	Budget 2024	Budget 2023	Huslejustering 2023 til 2024	Regnskab 2022	
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	154.500	154.500	-	154.520	
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.397.400	2.144.900	252.500	2.197.635	
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	928.500	909.900	18.600	890.284	
115	Almindelig vedligeholdelse	205.000	358.000	-153.000	106.850	
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	96.400	133.200	-36.800	85.992	
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.122.400	2.067.000	55.400	1.886.488	
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	3.666.200	3.737.000	-70.800	3.677.405	
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	259.752	
	Udgifter i alt	9.570.400	9.504.500	65.900	9.258.927	
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.253.200	8.204.400	48.800	8.190.912	
202	Renter	-	-	-	123	
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.251.400	1.300.100	-48.700	1.067.892	
	Indtægter i alt	9.504.600	9.504.500	100	9.258.927	
		65.800				
		0,81%				

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 81.104 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

2018 2019 2020 2021 2022

Henlæggelse - seneste fem repriskabsår
Budgetteret henlæggelse (2023)
Gennemsnit - seneste fem år
Budgetteret henlæggelse (2024)
Budgetteret henlæggelse (2024)
kr. 146 pr. m²

Konto	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
116100 Terraen	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
116200 Klimaskærm	128	128	288	138	138	238	128	1351	128	138	128	128	158	138	207	218	128	159	128	138
116300 Boligenheder	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
116400 Fællesarealer	151	182	137	293	182	137	151	182	144	151	182	137	151	324	3692	151	182	137	158	182
116500 Tekniske installationer	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
116600 Materiel	12.221	13.302	14.308	15.198	16.082	17.078	18.019	19.056	18.584	19.627	20.654	21.063	21.697	21.961	22.073	18.747	18.952	19.216	19.494	19.781
Henlæggelse - primo	1.744	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
Budgetteret henlæggelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-663	-694	-810	-816	-704	-759	-663	-2.173	-656	-673	-1.291	-1.066	-1.436	-1.589	-5.026	-1.495	-1.436	-1.422	-1.412	-1.446
Henlæggelse - ultimo	13.302	14.308	15.198	16.082	17.078	18.019	19.056	18.584	19.627	20.654	21.063	21.697	21.961	22.073	18.747	18.952	19.216	19.494	19.781	20.035

Henlæggelse - ultimo (TDKK)

