



**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. 17 Damms Teglgård 6-40

Dato: 01.09.2023

Mødet finder sted

**Den 11. september 2023 kl. 19.00
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: Indlægning af el i garage nr. 27 til mindre el køretøjer.
 - 2: Udskiftning af kældervinduer og kælderdøre.
 - 3: Renovering af 3 garage bygninger.
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

På Valg er:
Henry Falk
Rene Jørgensen

Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv på førstkommende afdelingsbestyrelsesmøde.
8. Valg af suppleanter
9. 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 04. september 2023

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

Afdelingen er vært ved franskbrød med pålæg/ost under eller efter mødet.

Ønsker du ikke at spise behøves tilmelding ikke.

Aabenraa
Forslag

Modtaget

28 AUG. 2023

28/8. 2023

Forslag 1

Der ønskes at få strøm
indlagt i carport 27 idet
jeg har købt en kabinescooter
Den er for bred til at gå
igen nemt dør til kælderen.
Vi lever jo ikke mere i 1960-1970
so'erne vi eksiver 2023 hvor
man må gå/gøre på strøm.
Er da villig til at betale for det
også skønnen.

Fergen Nielsen
Dammesvejsgård 12.2.21

Afd. 17 – Damms Teglgaard

Forslag til afdelingsmødet den 11. sept. 2023

Udskiftning af kældervinduer og kælderdøre samt belysning mellem kældervinduer.

Arbejderne blev godkendt på et afdelingsmøde den 15. sept. 2020, men på grund af prisstigninger på materialer og rentestigninger må vi derfor anmode afdelingsmødet om at godkende arbejderne igen i år.

Salus har lavet udbudsmateriale på renoveringen 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. 1.613.453 incl. moms

Udgiften finansieres med tilskud fra henlæggelserne på kr. 600.000 og et realkreditlån, hvilket vil medføre en lejeforhøjelse.

**Arbejderne medfører en lejeforhøjelse på 1,1 %
svarende til kr. 7 pr. m2.**

Den 1. sept. 2023

Teknisk Afdeling

Aabenraa Andelsboligforening

Aabenraa Andelsboligforening afdeling Afdeling 17

Vinduer og døre i kælder

Anlægsudgift	kr.
Håndværkerudgifter	1.613.453
Rådgivning	0
Omkostninger lån, forsikringer m.m.	<u>168.113</u>
	1.781.567

Finansiering	
Forbrug af egne henlæggelser	600.000
Tilskud LBF (trækningsret)	0
Lån i hovedforening	0
Realkredit hovedstol	<u>1.181.567</u>
	1.781.567

Husleje gennemsnitlig	kr. / m2
Før renovering	656
<u>Forhøjelse ved renovering</u>	<u>7</u>
Efter renovering	663
<u>Husleje stigning procent</u>	<u>1,10%</u>

Skøn i kr. af huslejestigning 1,10%
Hvis din husleje 1. januar pr. mdr. er 3.500 kr.
vil din husleje stige pr. mdr. 38 kr.

Skøn over husleje kr./ mdr.:

Husleje før renovering ca. kr. / mdr.	Stigning 1,10% ca. kr. / mdr.	Husleje efter renovering ca. kr. / mdr.
3.500 kr.	38 kr.	3.538
4.000 kr.	44 kr.	4.044
4.500 kr.	49 kr.	4.549
5.000 kr.	55 kr.	5.055
5.500 kr.	60 kr.	5.560
6.000 kr.	66 kr.	6.066
6.500 kr.	71 kr.	6.571

Forbehold for endelig anlægsudgift og finansiering.

Afd. 17 – Damms Teglgaard

Forslag til afdelingsmødet den 11. sept. 2023

Renovering af 3 stk. garagebygninger

Arbejderne blev godkendt på et afdelingsmøde den 15. sept. 2020, men på grund af prisstigninger på materialer og rentestigninger må vi derfor anmode afdelingsmødet om at godkende arbejderne igen i år.

Salus har lavet udbudsmateriale på renoveringen 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. 765.723 incl. moms.

Udgiften finansieres med tilskud fra henlæggelserne på kr. 478.000 og et realkreditlån, hvilket vil medføre en lejeforhøjelse til de beboere som har lejet en garage.

Garagelejen vil stige fra kr. 130 til kr. 200 pr. måned i 2024.

Den 1. sept. 2023

Teknisk Afdeling

Aabenraa Andelsboligforening

Aabenraa Andelsboligforening afdeling Afdeling 17

Garager

Anlægsudgift

Håndværkerudgifter

Rådgivning

Omkostninger lån, forsikringer m.m.

	kr.
Håndværkerudgifter	765.723
Rådgivning	0
Omkostninger lån, forsikringer m.m.	<u>84.834</u>
	850.557

Finansiering

Forbrug af egne henlæggelser

Tilskud LBF (trækningsret)

Lån i hovedforening

Realkredit hovedstol

Forbrug af egne henlæggelser	478.000
Tilskud LBF (trækningsret)	0
Lån i hovedforening	0
Realkredit hovedstol	<u>372.557</u>
	850.557

Husleje gennemsnitlig

Før renovering

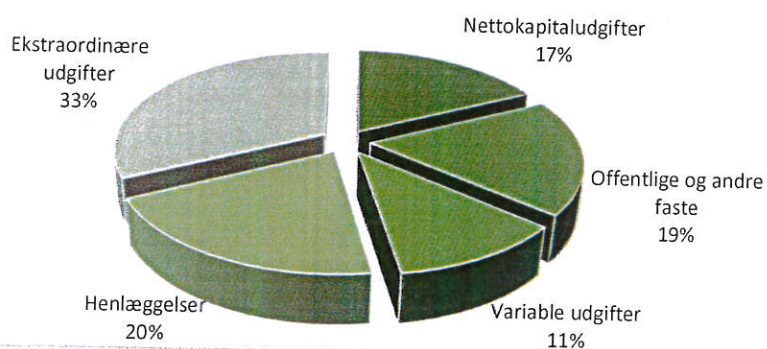
	kr. / m2
Husleje gennemsnitlig Før renovering	130

Afd. 11-17 Afd. 17 - Damms Teglgård - 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 :	1,57%
Gennemsnitlig stigning pr. m ² pr. år	10,29
Gennemsnitlig husleje pr. m ² pr. år	666,09

	Antal	Antal m ²
Familieboliger	138	13.008

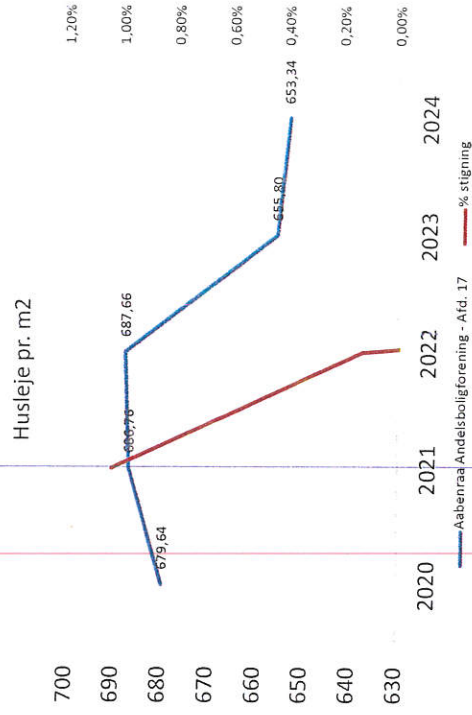
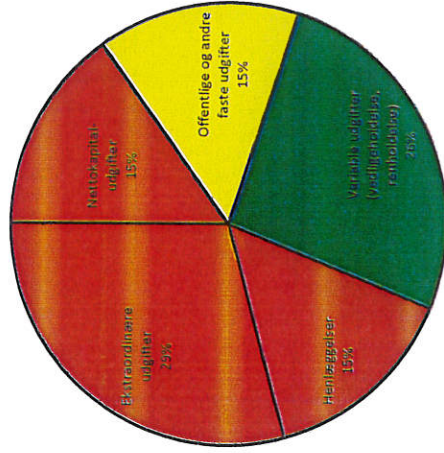
Dette er et uddrag af regnskabet for 2022
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 915.360 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.901.888	1.941.000	1.919.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.901.009	1.986.500	2.017.200
114	Renholdelse	789.437	813.300	839.400
115	(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)			
116	Almindelig vedligeholdelse	145.663	300.000	350.000
118-119	Drift og vedligehold	1.139.454	-	-
	Variable udgifter	97.477	101.333	99.500
	(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)			
120-124	Henlæggelser	1.853.439	1.835.000	2.118.400
	(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)			
125-136	Ekstraordinære udgifter	3.712.428	3.925.000	3.692.600
	(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)			
Udgifter i alt		11.540.794	10.902.133	11.036.100
201	Boligaftager og leje	9.030.617	9.035.681	8.618.900
	(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)			
202	Renter	30.190	1.452	-
203-207	Ekstraordinære indtægter	1.564.627	1.865.000	2.417.200
	(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)			
210	Årets underskud	915.360	-	-
Indtægter i alt		11.540.794	10.902.133	11.036.100

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. 133.900, hvilket svarer til 1,57%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.047	47
4.000	4.063	63
5.000	5.078	78
6.000	6.094	94
7.000	7.110	110
8.000	8.126	126
9.000	9.141	141

Konto	Beskrivelse	Budget 2024	Budget 2023	Huslejustering 2023 til 2024	Regnskab 2022
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.901.900	1.919.000	-17.100	1.901.888
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovasjon, administration m.m.)	2.045.300	2.017.200	28.100	1.901.009
114	Renholdelse	814.300	839.400	-25.100	789.437
115	Grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær				
116	Almindelig vedligeholdelse	350.000	350.000	-	145.663
118-119	Drift og vedligehold				
	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	104.500	99.500	5.000	1.139.454
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.218.400	2.118.400	100.000	97.477
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	3.597.800	3.692.600	-94.800	1.853.439
	Udgifter I alt	11.032.200	11.036.100	-3.900	3.712.428
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.618.900	8.618.900	-	11.540.794
202	Renter	-	-	-	9.030.617
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	2.279.400	2.417.200	-137.800	30.190
210	Årets underskud	-	-	-	1.564.627
	Indtægter I alt	10.898.300	11.036.100	-137.800	915.360
		133.900			11.540.794
		1,57%			

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 85.306 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2018	2019	2020	2021	2022
--	------	------	------	------	------

Henlæggeelse - seneste fem regnskabsår	915.000	915.000	1.000.000	1.170.000	1.470.000
Budgetteret henlæggeelse (2023)	1.900.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.094.000				
Budgetteret henlæggeelse (2024)	1.900.000				
Budgetteret henlæggeelse (2024)	kr. 146 pr. m²				

Konto	Tekst	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
116100	Terræn	1.900	91	153	91	153	91	222	97	153	91	153	91	153	91	153	91	153	91	153	91
116200	Klimaskærm	110	139	348	193	110	10.869	110	573	164	139	110	139	2.418	193	110	139	110	1.683	164	139
116300	Bollienheder	351	903	317	400	317	317	317	3.767	317	869	317	317	317	400	317	317	317	869	662	317
116400	Fællesarealer	-	-	41	-	-	-	-	41	-	-	-	-	41	-	-	-	-	41	-	-
116500	Tekniske installationer	243	175	160	431	193	1.144	261	1.432	348	261	193	178	261	603	178	261	193	628	1.616	193
116600	Materiel	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
	Henlæggeelse - primo	2.534	1.900	2.386	3.161	3.841	4.863	1.900	2.785	1.900	2.713	3.147	4.169	5.238	3.842	4.350	5.387	6.373	7.395	5.877	5.077
	Budgetteret henlæggeelse	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900
	Anden kapital anskaffelse	175	0	0	0	0	7.664	0	3.231	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Triskud egen trækingsret	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)	-2.710	-1.414	-1.125	-1.220	-879	-12.527	-1.015	-6.016	-1.087	-1.465	-879	-831	-3.296	-1.392	-864	-913	-879	-3.418	-2.700	-4.371
	Henlæggeelse - ultimo	1.900	2.386	3.161	3.841	4.863	1.900	2.785	1.900	2.713	3.147	4.169	5.238	3.842	4.350	5.387	6.373	7.395	5.877	5.077	2.606

Henlæggeelse - ultimo (TDKK)

