



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

Beboerne i afdeling 18
Ryttervænget 2-36

5. september 2023

Ordinært afdelingsmøde 2023

Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde

Onsdag den 13. september 2023, kl. 19.00

Mødelokale 1, Bygtoften

Som bilag vedlægges den endelige dagsorden, forretningsorden, afdelingens regnskab for 2022, budget for år 2024, vedligeholdelsesplan samt eventuelle indkomne forslag.

Foreningens årsberetning for 2022 kan findes på hjemmesiden <http://salus-bolig.dk/>

I afdelingsmødet deltager repræsentant fra bestyrelsen samt afdelingsinspektøren.

Venlig hilsen
Sønderborg Andelsboligforening



”Kom og hil på din nabo” i afdeling 18

Onsdag den 13. september 2023, kl. 19.00

Mødested: Mødelokale 1, Bygtoften

Afdelingsmøde

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Afdelingsbestyrelsens beretning fra formanden
4. Forelæggelse af regnskab for 2022
5. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2024
 - Herunder redegørelse og godkendelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
6. Behandling af eventuelle indkomne forslag:
 - a) Etablering af altaner
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år
 - På valg er: Tommy Due og Britta Strunck
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab og fælles antenneforening
10. Orientering fra hovedbestyrelsen
11. Eventuelt

Vidste du

...at det hovedbestyrelsesmedlem, som deltager i jeres afdelingsmøde, også har ansvaret for jeres afdeling og står til rådighed som dirigent?

...at man skal være opmærksom på, at det er dirigentens opgave at forespørge, om man ønsker afstemning pr. håndsoprækning eller skriftligt?

...at ifølge SAB's vedtægter, skal visse punkter med på dagsorden, såsom valg og budget?

...at din bestyrelse bl.a. kan arrangere sociale sammenkomster i jeres afdeling, men det kræver, at I **har en bestyrelse**.

Forplejning

Hvis din afdelingsbestyrelse har valgt, at der skal serveres mad, vil det enten ske undervejs eller sidst på mødet.

Tilmelding til insp@salus-bolig.dk eller til teknisk afdeling på 73 12 34 34 senest **5 dage før** afdelingsmødet.

Har du ret til at være med?

Alle, som er bosat i afdelingen, har ret til at deltage. Alle beboere **over 18 år** har stemmeret til afdelingsmødet. Hver husstand har **2 stemmer**, uanset hvor mange, der bor i boligen.

Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 18, Ryttervænget

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 5 medlemmer inklusive formanden.
4. Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges af afdelingsmødet.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til orientering.
6. Afdelingsmødet vælger 4 repræsentanter 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 14.09.2020

Beretning fra året der gik 2022-2023 i Ryttervænget:

Nyvalgt bestyrelse/forperson:

Bestyrelsen som blev valgt på afdelingsmødet mødtes i september og gennemgik referatet fra afdelingsmødet, ordensreglementet og drøftede aktiviteter i det kommende år.

Beboerhenvendelse: Spørgsmål om urafstemning og konto blev undersøgt og besvaret.

Afstemning om altaner:

I forbindelse med ur-afstemningen bad vi om en supplerende skrivelse idet information fra afdelingsmødet viste sig at være anderledes i forhold til hvem der skulle stemme og muligheden for boligsikring. Skrivelsen kom i postkassen dagen efter til alle. Afstemningsresultatet kom dagen efter afstemning var slut som brev i postkassen: 64 lejermål stemte, 2 kuverter indeholdt kun 1 stemme. 52 for altaner, 7 for franske altaner, 67 for ingen af delene. Forslag om altaner blev nedstemt.

“Energi- arrangementer”:

Der blev afholdt forskellige arrangementer, hvor man kunne komme og få tips til at spare på el, vand og varme samt se sit eget forbrug. Hvis man ønsker at blive grøn ambassadør sker henvendelse til boligforeningen.

Der blev udleveret disse pjecer og links til mere information :

<https://salus-bolig.dk/media/4276/spareraad-om-god-energiadfaerd-og-indeklima-brochure.pdf>

<https://salus-bolig.dk/media/4277/brochure-her-finder-du-hjaelp.pdf>

<https://brunata.dk/brunataonline/>

<https://spareenergi.dk/>

<https://eloverblik.dk/welcome>

Informationen har været hængt op i vaskeriet og fremgår i bestyrelsesreferater samt på hjemmesiden.

Beboerhenvendelse: Undren over at lyskæde på juletræ er væk inden nytår, men det er for at undgå ødelæggelse.

Booking af møde med inspektører: Seddel med info hænger også i vaskeri.

<https://salus-bolig.dk/om-os/nyheder/nyheder/book-en-inspektoer-et-nyt-system/>

Beboerarrangement: Der blev lavet dekorationer med lys og gran mm i kælderen - fotos i vaskeri efterfølgende - kan også ses i bogen.

Ladestandere / p-pladser:

Clever har tilbudt at sætte ladestandere op uden at det koster afdelingen noget. Det har bestyrelsen sagt ja tak til og vi afventer i skrivende stund at arbejdet går i gang.

Samtidigt arbejdes der på at etablere flere p-pladser ved tørrestativer.

Emhætte/fugt: Nogle har problemer med fugt ved vinduer selvom emhætte kører.

Brugsanvisning: <https://www.pdfmanualer.dk/thermex/york-iii/manual>

Beboerhenvendelser: Spørgsmål til resultat af skrivelse/underskriftsindsamling fra sidste afdelingsmøde er besvaret efter henvendelse til boligforeningen. Forperson samt gårdmand har kontaktet beboer én gang for at gøre opmærksom på problematik.

Akutnummer:

Alle har fået besked at det nye akutnummer er 44 54 37 78 (Belfor)

Der er ingen nøgleordning tilknyttet.

Solceller:

Alle har fået besked i postkassen at man kan se hvad solceller producerer.

<https://intl.fsabsousionsolar.huawei.com/>

Affald: Opfordring til at sige dét, når nogen oplever at besøgene smider affald i "vores" containere. Nye røde poser til tekstilaffald.

Vild have / biodiversitet/udeareal: Drøftet - vi ser an, hvordan området bag tørrestativer udvikler sig. Nye bord/bænke-sæt.

Beboerarrangement: "Snak med din nabo" / grillarrangement blev afholdt på græsplænen. Fotos i bogen.

Nabohjælp: Brochurer er uddelt.

Årligt vedligehold af Ryttervænget: Tagplader mangler at blive skiftet ved nr 14-28, træer på kørevej strykes og der males pudsreparationer. Granskning af boliger i efterår 2023 med fokus på vedligeholdesplan.

Bestyrelsesaktiviteter:

Der har været afholdt kursusarrangementer for bestyrelsen i forhold til bestyrelsesarbejde med info om organisationens opbygning, samarbejdspartnere, afdelingsmødet (bla. 2 stemmer pr lejemål ved afstemning og man kan ikke stemme med fuldmagt ved afdelingsmødet) og beskrivelse af en afdelings økonomi.

Det årlige bestyrelsesseminar havde fokus på beboerdemokrati, økonomiske henlæggelser til vedligehold, etablering af servicecenter, beboernes egne besparelsesforslag, energi og bæredygtighedsstrategi samt info om råderet/renoveringer/byggesags-processer.

Efterårsarrangement blev udsat og der undersøges nærmere pga vejret.

Beboerhenvendelse: Henvendelse om brug af fællesstik udenfor til opladning af el-bil søgt besvaret via boligforening. I 2021 vedtog afdelingsmødet at man må etablere egen ladestander i "egen" garage.

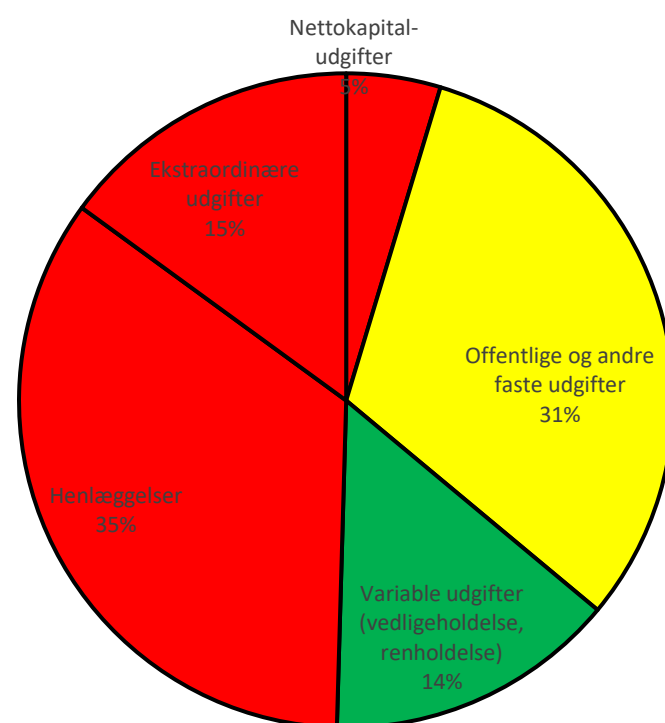
Dette er et uddrag af regnskabet for 2022
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 74.771 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

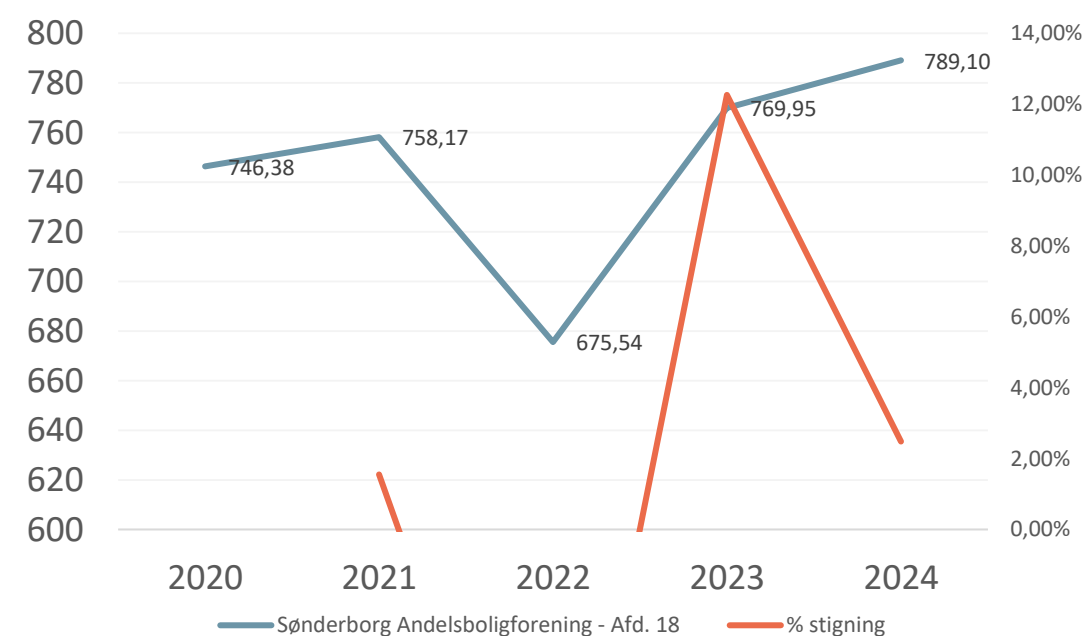
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	316.611	316.000	316.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.134.098	2.320.200	2.271.300
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	554.509	575.700	603.300
115	Almindelig vedligeholdelse	216.155	400.000	400.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	208.396	186.000	245.000
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.350.000	2.350.000	2.300.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.017.959	556.000	618.100
Udgifter I alt		6.797.727	6.703.900	6.754.300
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	6.262.088	6.257.507	6.262.000
202	Renter	1.928	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	458.941	446.393	492.300
210	Årets underskud	74.771	-	-
Indtægter I alt		6.797.727	6.703.900	6.754.300

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

Hvad går udgifterne til i 2022?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Sønderborg Andelsboligforening
Afd. 03-18
Afd. 18 - Ryttervænget 2-36
Budget for perioden: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Dette er et uddrag af budgettet for 2024
 Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Sønderborg Andelsboligforening
 udarbejdet budgetforslaget for 2024
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.
1. januar 2024 stiger med kr. 152.800, hvilket
svarer til 2,49%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.075	75
4.000	4.099	99
5.000	5.124	124
6.000	6.149	149
7.000	7.174	174
8.000	8.199	199
9.000	9.224	224

Konto	Beskrivelse	Budget 2024	Budget 2023	Huslejeregulering 2023 til 2024	Regnskab 2022
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	317.100	316.600	500	316.611
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	2.299.300	2.271.300	28.000	2.134.098
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	590.800	603.300	-12.500	554.509
115	Almindelig vedligeholdelse	300.000	400.000	-100.000	216.155
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	227.000	245.000	-18.000	208.396
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.150.000	2.300.000	-150.000	2.350.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	873.000	618.100	254.900	1.017.959
	Udgifter I alt	6.757.200	6.754.300	2.900	6.797.727
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	6.262.000	6.262.000	-	6.262.088
202	Renter	-	-	-	1.928
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	342.400	492.300	-149.900	458.941
210	Årets underskud	-	-	-	74.771
	Indtægter I alt	6.604.400	6.754.300	-149.900	6.797.727

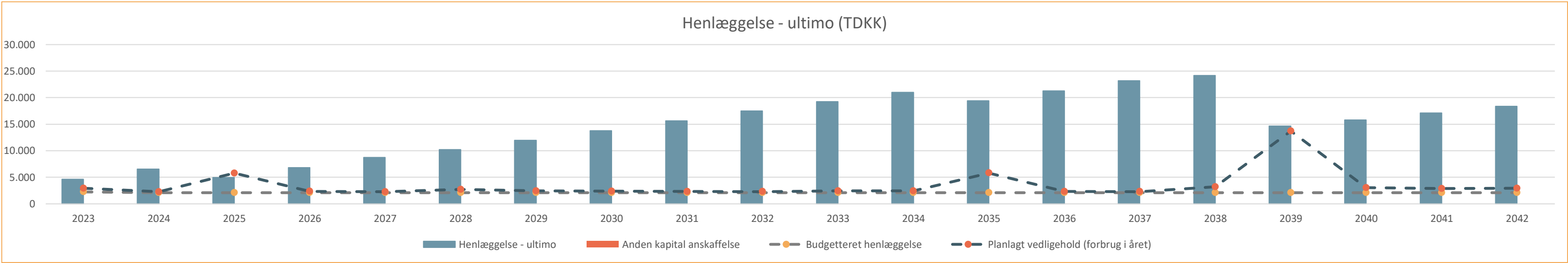
152.800
 2,49%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 61.450 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2018	2019	2020	2021	2022
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	620.000	850.000	1.450.000	1.750.000	2.250.000
Budgetteret henlæggelse (2023)	2.250.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.384.000				
Budgetteret henlæggelse (2024)	2.100.000				
Budgetteret henlæggelse (2024)	kr. 263 pr. m ²				

Konto	Tekst	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
116100	Terræn	49	43	43	43	43	49	163	43	68	43	49	43	43	43	43	49	43	43	43	43
116200	Klimaskærm	510	10	3.518	22	10	216	10	12	16	10	10	72	3.512	22	16	211	10	83	10	10
116300	Boligenheder	120	127	120	120	120	356	155	159	148	148	268	155	148	148	148	777	11.555	268	148	148
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	12	9	5	5	14	5	19	9	5	5	31	5	5	9	5	5	5	5	5	9
116600	Materiel	-	-	-	70	-	-	-	70	-	-	-	70	-	-	-	70	-	-	-	70
	Henlæggelse - primo	3.103	4.661	6.573	4.987	6.827	8.741	10.215	11.968	13.776	15.639	17.534	19.275	21.030	19.422	21.301	23.190	24.178	14.665	15.807	17.142
	Budgetteret henlæggelse	2.250	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100	2.100
	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 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)	-692	-189	-3.686	-260	-186	-626	-347	-292	-236	-206	-358	-345	-3.708	-221	-211	-1.112	-11.613	-958	-766	-840
	Henlæggelse - ultimo	4.661	6.573	4.987	6.827	8.741	10.215	11.968	13.776	15.639	17.534	19.275	21.030	19.422	21.301	23.190	24.178	14.665	15.807	17.142	18.402



Forslag til

Forslag A

generalforsamling/repræsentantskabsmøde

Hvert forår afholdes generalforsamlinger og repræsentantskabsmøder, hvor din boligorganisations overordnede forhold behandles. Vær opmærksom på, at disse møder er for beboere og andre relevante parter i hele boligorganisationen.

Vær venligst opmærksom på, at der kun kan sendes ét forslag pr. skema. Har du flere forslag, skal du udfylde flere skemaer. Dit forslag skal være boligorganisationen i hænde senest to uger før mødet.

Navn	Lise Yde
Adresse	Ryttervænget 14 2 th 6400 Sønderborg Danmark
Dato	25-08-2023
Mail	
Telefonnummer	
Forslag til mødet den	2023-09-13
i boligorganisationen	SAB afd 18
Forslagets emne:	Altan
Jeg/vi foreslår følgende: (Der skal kunne stemmes ja eller nej til forslaget).	Jeg vil gerne fremstille forslag om, at samtlige (alle) lejligheder i afd. 18 får altan. Med venlig hilsen Lise Yde Afd. 18
Begrundelse for forslaget:	Dvs. at også lejlighederne i "stuen" får altan og at haverne derfor bliver inddraget/nedlagt, så har alle lejere samme udeareal til rådighed. Lige vilkår får alle lejere.

Hvis du ønsker hjælp til at udfylde ovennævnte så ring på 73 45 65 00 eller send en mail til salus@salus-bolig.dk.