



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 18

Ryttervænget 2-36

Den 9. september 2024 kl. 19.00

Mødested: Mødelokale 1, Bygtoften 2

Vi glæder os til at byde jer alle velkommen til årets afdelingsmøde. Både et hovedbestyrelsesmedlem og inspektøren deltager.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Afdelingens beretning
4. Forelæggelse af regnskab for 2023
5. Gennemgang samt godkendelse af budget 2025 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
6. Behandling af indkomne forslag*
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg:
Forperson: Vita Bang Hellesøe
Bestyrelsesmedlemmer: Birgit Ipsen, Lise Yde
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab og fælles antenneforening
10. Orientering fra organisationsbestyrelsen
11. Eventuelt
 - Orientering insekthotel

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. Kom og vær med! Brug din stemme og få indflydelse på tiltagene i din afdeling.

INDKOMNE FORSLAG

- a) Husorden i nyt format
- b) Flere parkeringsmuligheder

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

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 13.09.2023

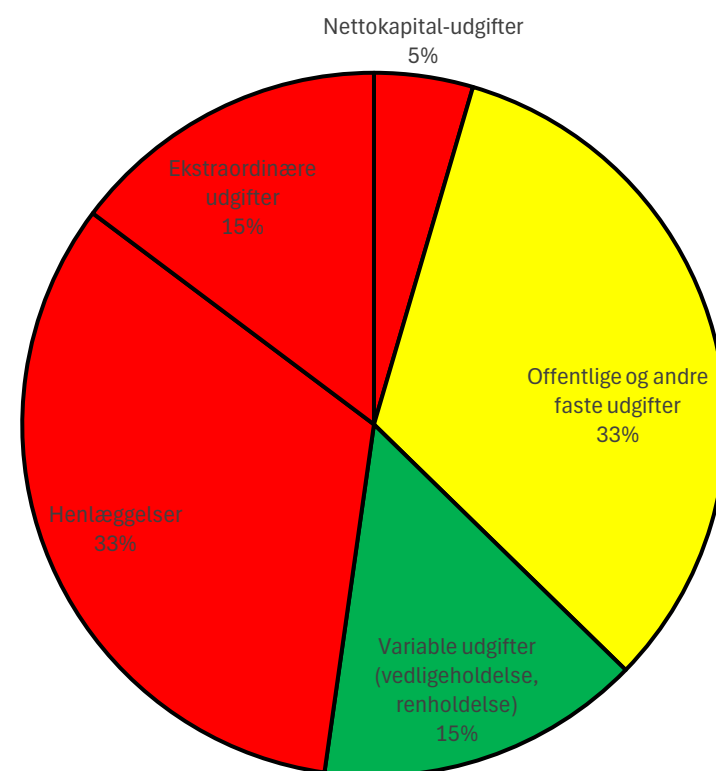
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 222.872

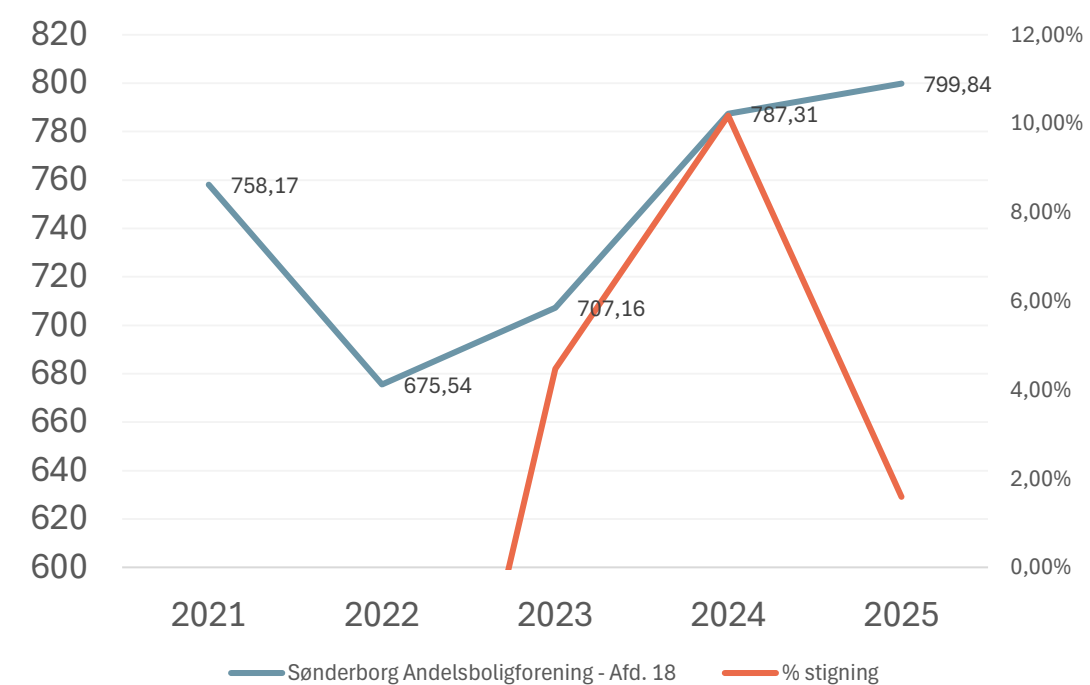
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	316.611	316.600	317.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.283.221	2.271.300	2.299.300
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	648.228	603.300	590.800
115	Almindelig vedligeholdelse	142.183	400.000	300.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	251.194	245.000	227.000
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.300.000	2.300.000	2.150.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.027.958	618.100	873.000
140	Overført til opsamlet resultat	222.872	-	-
	Udgifter I alt	7.192.267	6.754.300	6.757.200
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	6.262.283	6.262.000	6.414.800
202	Renter	391.627	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	538.357	492.300	342.400
	Indtægter I alt	7.192.267	6.754.300	6.757.200

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?



Husleje pr. m2



Dette er et uddrag af budgettet for 2025
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

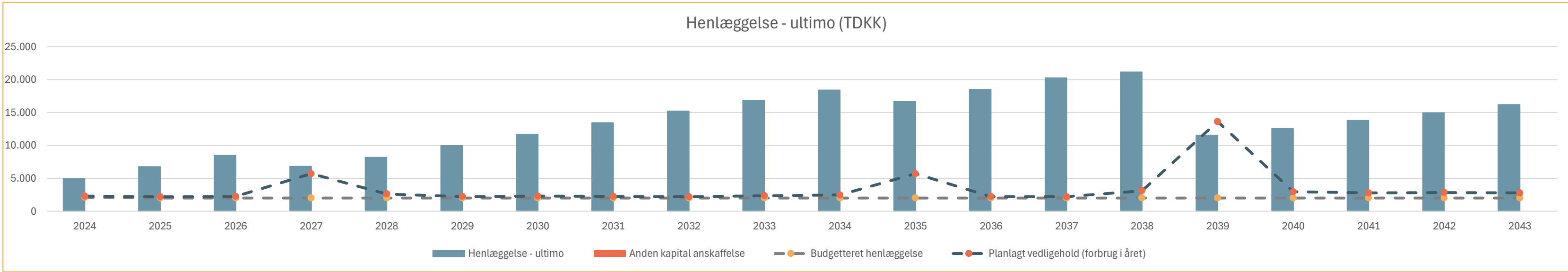
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Sønderborg Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2025
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2025 stiger med kr. 100.000, hvilket svarer til 1,81%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.054	54
4.000	4.073	73
5.000	5.091	91
6.000	6.109	109
7.000	7.127	127
8.000	8.145	145
9.000	9.163	163

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	316.600	317.100	-500	316.611
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	2.468.700	2.299.300	169.400	2.283.221
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	675.000	590.800	84.200	648.228
115	Almindelig vedligeholdelse	230.000	300.000	-70.000	142.183
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	260.000	227.000	33.000	251.194
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.050.000	2.150.000	-100.000	2.300.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	782.600	873.000	-90.400	1.027.958
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	222.872
	Udgifter I alt	6.782.900	6.757.200	25.700	7.192.267
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	6.400.500	6.414.800	-14.300	6.262.283
202	Renter	-	-	-	391.627
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	282.400	342.400	-60.000	538.357
	Indtægter I alt	6.682.900	6.757.200	-74.300	7.192.267
		100.000			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 62.835 ændres huslejen med +/- 1%.	1,81%			

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

		2020	2021	2022	2023	2024															
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår		850.000	1.450.000	1.750.000	2.250.000	2.250.000															
Budgetteret henlæggelse (2024)		2.100.000																			
Gennemsnit - seneste fem år		1.710.000																			
Budgetteret henlæggelse (2025)		2.000.000																			
Budgetteret henlæggelse (2025)		kr. 251 pr. m²																			
Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
	116100 Terræn	43	43	43	43	49	43	43	68	43	49	163	43	43	43	49	43	43	43	43	49
	116200 Klimaskærm	10	18	22	3.510	216	10	12	16	10	10	72	3.512	22	16	211	10	83	10	10	16
	116300 Boligenheder	127	120	120	120	356	155	159	148	148	268	155	148	148	148	777	11.555	268	148	148	148
	116400 Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	116500 Tekniske installationer	9	5	5	14	5	19	9	5	5	31	5	5	9	5	5	5	5	5	9	12
	116600 Materiel	-	-	70	-	-	-	70	-	-	-	70	-	-	-	70	-	560	560	630	560
Henlæggelse - primo		3.028	4.939	6.753	8.494	6.807	8.181	9.954	11.662	13.426	15.220	16.862	18.397	16.689	18.467	20.256	21.144	11.532	12.574	13.808	14.968
Budgetteret henlæggelse		2.100	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
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)		-189	-186	-260	-3.686	-626	-227	-292	-236	-206	-358	-465	-3.708	-221	-211	-1.112	-11.613	-958	-766	-840	-785
Henlæggelse - ultimo		4.939	6.753	8.494	6.807	8.181	9.954	11.662	13.426	15.220	16.862	18.397	16.689	18.467	20.256	21.144	11.532	12.574	13.808	14.968	16.183



FORSLAG A

Forslagets emne: Husorden i nyt format

Jeg/vi foreslår følgende: Godkendelse af husorden i nyt format

Begrundelse for forslaget: SAB har fået nyt program til håndtering af husorden

Økonomi:

Forslagsstiller: Administrationen

HUSORDEN

AFD. 18 - RYTTERVÆNGET - SØNDERBORG



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 18 - RYTTERVÆNGET - SØNDERBORG

En boligafdeling fungerer som et miniatursamfund og derfor er det nødvendigt at opstille nogen leveregler for, hvordan vi færdes i vores fælles afdeling.

Disse leveregler tager udgangspunkt i, at det skaber tryghed og tilfredshed når alle tager hensyn til og tager ansvar for hinanden og afdelingen.

Levereglerne er et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

Som lejer har du selv ansvaret for at hele din husstand, dine logerende, gæster og andre der kommer hos dig, overholder husordenen.

Husordenen fortæller ikke om f.eks. vedligeholdelse, fremleje, råderet m.m. Det kan du læse om i vedligeholdelsesreglementet, råderetskataloget, i lov om leje af almene boliger m.v. eller på hjemmesiden www.salus-bolig.dk.

Husk, som en god nabo er du forpligtet til at overholde reglerne i husordenen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Dyr	4
Hund	4
Kat	4
Støj	5
Musik	5
Indendørs arealer	6
Afløb	6
Fælles døre og vinduer	6
Trappeopgang	6
Udluftning	6
Vask og tørring	7
Fælles vaskeri	7
Tørrerum	7
Trafik og parkering	8
Barnevogne, cykler o.l.	8
Affald og renholdelse	9
Sortering	9
Storskrald	9
Parabol, radio, tv og pc	10
Opsætning	10
Tilslutning	10
Andet	11
Forsikring.....	11
God husorden skal iagttages.....	11

DYR

HUND

- Der må holdes 1 hund pr. lejemål. Der skal være tale om en mindre hund

KAT

- Der må holdes 1 kat pr. lejemål. Der skal være tale om en indekat

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 7.00 - 24.00

- Vi skal hygge os i vores hjem og samtidig tage hensyn til hinanden. Musik, tv, radio, instrumenter o.l. skal nydes for lukkede døre og vinduer og i et leje, så det ikke generer andre beboere.
- Benyttelse af musikanlæg samt sang eller lignende, skal foregå således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere, og må ikke foregå mellem kl. 24 og kl. 7, medmindre de øvrige beboere i særlige tilfælde samtykker deri.

INDENDØRS AREALER

AFLØB

- Vær opmærksom på, hvad du skyller ud i vask og toilet, så de ikke tilstopper.

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Døre der er forsynet med automatluk eller dørpumpe, må ikke forhindres i at lukke på nogen måde.
- Defekte ruder skal straks anmeldes til administrationen

TRAPPEOPGANG

- Der må ikke forefindes effekter af nogen art i trappeopgangen jf. brandmyndighederne. Du må dog godt have en dørmåtte foran din dør.

UDLUFTNING

- Husk at lufte ud og have ventilatoren i gang så meget som muligt i badeværelser uden vinduer.

VASK OG TØRRING

FÆLLES VASKERI

Ophold uden formål er ikke tilladt.

- Overhold vasketiderne, og ryd op efter dig selv. Maskinerne må benyttes til kl. 21.00. Der er etableret et reservationssystem til reservation af vasketid.
- Hvis du opdager, at maskinerne ikke fungerer efter hensigten, så giv venligst besked til bogligningskabet.
- Filter i tørretumbler renses efter brug
- Vaskemaskinerne rengøres efter brug

TØRRERUM

- Tøj skal tages ned, så snart det er tørt. Tøjtørring, bankning af tæpper mv. foregår på tørre- og bankepladser. Luftning af sengetøj mv. på altaner må foregå såfremt det ikke kan ses udefra.

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Cykler skal sættes i cykelstativer eller i cykelrum., så de ikke er til gene for andre. F.eks. ved snerydning. Cykler indføres i kælderen gennem kælderdørene. Legetøj fjernes efter brug fra gader, legepladser og lign.
- Barnevogne skal sættes i barnevognsrum. Barnevogne indføres i kælderen gennem kælderdørene..

AFFALD OG RENHOLDELSE

SORTERING

- Det er vigtigt at sortere affaldet rigtigt efter de kommunale anvisninger.
- Afdelingens affaldscontainere finder du i de opstillede affaldshuse.

STORSKRALD

- Storskrald henvises til de opstillede containere som forefindes i det indrettede storskraldsrum i kælder.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Tilladelse, opsætning og ændringer af antenneanlæg, parabolantennener samt hybridnet til radio og tv skal ansøges gennem boligselskabet.

TILSLUTNING

- Brug altid originale kabler og stik, når du tilslutter dit TV, pc eller radio til antennestikket.

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

- Boligtager er ansvarlig for, at husstanden, husmedhjælpere og gæster overholder foranstående regler.

FORSLAG

B

Forslagets emne: Flere parkeringsmuligheder

Jeg/vi foreslår følgende: Skal vi lave flere parkeringsmuligheder langs brandvejen?

Begrundelse for forslaget: Flere beboere har indimellem efterlyst flere parkeringsmuligheder. Derfor stiller bestyrelsen dette forslag. Personale fra boligforening kan på mødet fortælle mere om et udkast til økonomien og det praktiske arbejde i forslaget. Aktuelt holder biler parkeret på langs efter hinanden. Hvis vi udvider det 'net' som ligger i græsplænen vil bilerne kunne holde på skrå og dermed vil der kunne holde flere biler.

Økonomi:

Forslagsstiller: På bestyrelsens vegne
Forperson
Vita Hellesøe, Ryttervænget 24, 2. th.



Bredere areal til
PARKERING PÅ SKRÅ...



Insekthotel



Skab liv og fællesskab i jeres afdeling

Støt op om fællesskabet

Et insekthotel vil give jer rig mulighed for at skabe et godt, socialt arrangement med eventuelt fælles spisning eller grillaften, hvor I sammen vil få nogle hyggelige timer om et fælles projekt i jeres afdeling.

For at insekterne kan trives godt, skal insekthotellet fyldes med forskellige materialer som I er sammen om at finde. Insekthotellet fyldes med jeres egne materialer og dermed får I jeres helt eget unikke insekthotel for netop jeres afdeling.

At se udviklingen i insekthotellet er til glæde for alle beboere i jeres afdeling og samtidig er I med til at gøre en forskel for vores insektliv og biodiversiteten.

Hvad er et insekthotel?

Et insekthotel er et sted der er designet til at tiltrække og beskytte insekter såsom bier, sommerfugle, edderkopper mv. Et insekthotel kan desuden hjælpe med at øge biodiversiteten da det giver et sted for insekter at bo og yngle.



Praktisk information

Insekthotellet produceres i september 2024 samt februar 2025. Det er muligt at få indgraveret afdelingens nummer på insekthotellet i stedet for "SAB"

Med insekthotellet medfølger en vejledning til opbygning af insekthotellet, hvilke materialer der kan anvendes, placering af insekthotellet mv.

Prisen for insekthotellet er 7000 kr. Udgiften for jeres afdeling er 5000 kr. Hovedforeningen betaler 2000 kr.

Tilbage melding skal ske til afdelingsinspektøren.

