



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 18

Ryttervænget 2-36

Den 8. september 2025 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 2024
5. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2026
 - Herunder redegørelse og godkendelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
6. Behandling af indkomne forslag*
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg er: Tommy Due og Pia Jeanette Holler
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab og fælles antenneforening
10. Orientering fra hovedbestyrelsen
11. Orientering fra det boligsociale
12. 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.

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

INDKOMNE FORSLAG

- a) Ændring af lås på kælderøre
- b) Rengøring af svalegange
- c) Ydermurene
- d) Altankasser

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 09.09.2024

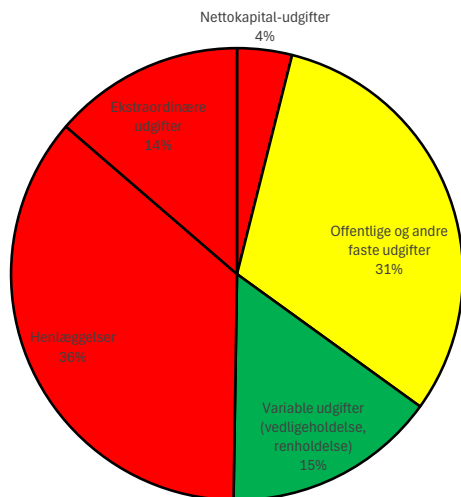
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 204.613

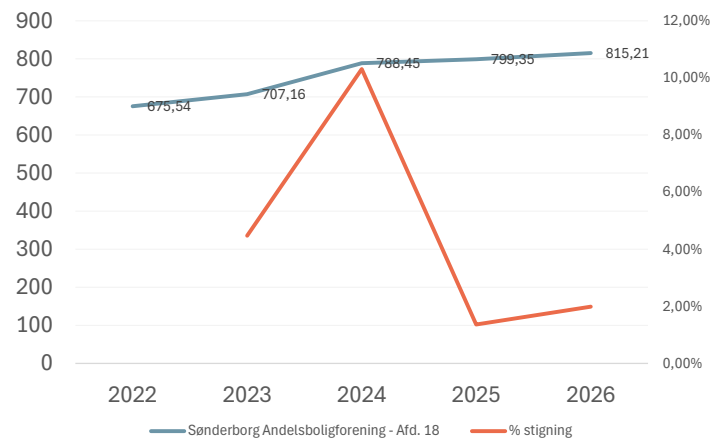
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	294.359	317.100	316.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.326.417	2.299.300	2.468.700
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	687.873	590.800	675.000
115	Almindelig vedligeholdelse	198.146	300.000	230.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	259.804	227.000	260.000
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.704.733	2.150.000	2.050.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.025.123	873.000	782.600
140	Overført til opsamlet resultat	204.613	-	-
	Udgifter i alt	7.701.068	6.757.200	6.782.900
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	6.397.019	6.414.800	6.500.500
202	Renter	389.139	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	914.910	342.400	282.400
	Indtægter i alt	7.701.068	6.757.200	6.782.900

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Sønderborg Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 126.600, hvilket
svarer til 2,25%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.068	68
4.000	4.090	90
5.000	5.113	113
6.000	6.135	135
7.000	7.158	158
8.000	8.180	180
9.000	9.203	203

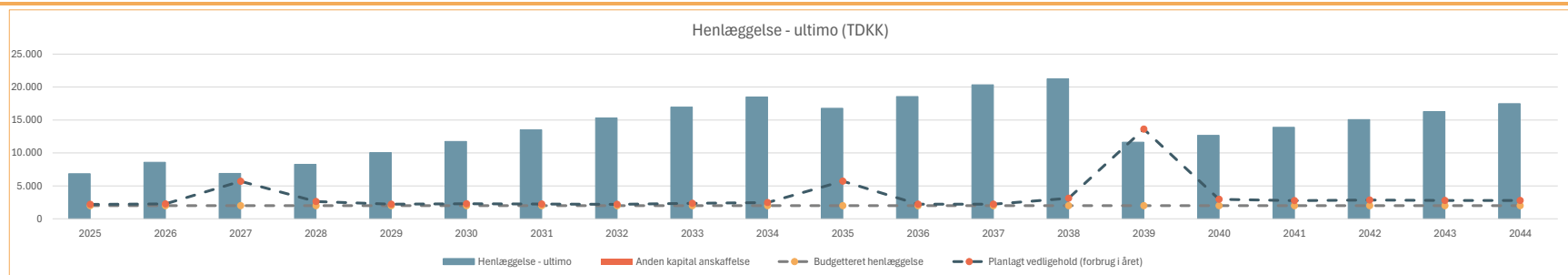
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	317.000	316.600	400	294.359
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	2.558.300	2.468.700	89.600	2.326.417
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	716.000	675.000	41.000	687.873
115	Almindelig vedligeholdelse	200.000	230.000	-30.000	198.146
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	267.700	260.000	7.700	259.804
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.066.000	2.050.000	16.000	2.704.733
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	756.700	782.600	-25.900	1.025.123
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	204.613
	Udgifter I alt	6.881.700	6.782.900	98.800	7.701.068
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	6.485.200	6.500.500	-15.300	6.397.019
202	Renter	-	-	-	389.139
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	269.900	282.400	-12.500	914.910
	Indtægter I alt	6.755.100	6.782.900	-27.800	7.701.068

126.600
2,25%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 63.796 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.450.000	1.750.000	2.250.000	2.250.000	2.100.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	2.000.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.960.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	2.000.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 251 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	43	43	43	49	43	43	68	43	49	163	43	43	43	49	43	43	43	43	49	43
116200	Klimaskærm	18	22	3.510	216	10	12	16	10	10	72	3.512	22	16	211	10	83	10	10	16	10
116300	Boligenheder	120	120	120	356	155	159	148	148	268	155	148	148	148	777	11.555	268	148	148	148	155
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	5	5	14	5	19	9	5	5	31	5	5	9	5	5	5	5	5	9	12	19
116600	Materiel	-	70	-	-	-	70	-	-	-	70	-	-	-	70	-	560	560	630	560	560
Henlæggelse - primo		5.027	6.841	8.582	6.895	8.269	10.042	11.750	13.514	15.308	16.949	18.484	16.777	18.555	20.344	21.232	11.620	12.662	13.896	15.056	16.271
Budgetteret henlæggelse		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	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)		-186	-260	-3.686	-626	-227	-292	-236	-206	-358	-465	-3.708	-221	-211	-1.112	-11.613	-958	-766	-840	-785	-787
Henlæggelse - ultimo		6.841	8.582	6.895	8.269	10.042	11.750	13.514	15.308	16.949	18.484	16.777	18.555	20.344	21.232	11.620	12.662	13.896	15.056	16.271	17.485



FORSLAG A

Forslagets emne: Ændring af lås på kælderdøre

Jeg/vi foreslår følgende: Der har været en del indbrud i vores kældre i afdelingen og skyldes, at dørene ikke bliver låst efter sig og giver tyvene frit adgang. Jeg vil gerne forslå, at vi for døre der låser af sig selv. Om det er via smart-system eller smækdøre er underordnet

Begrundelse for forslaget: Indbrud

Økonomi:

Forslagsstiller: Xenia

FORSLAG

B

Forslagets emne: Rengøring af svalegange

Jeg/vi foreslår følgende: Er der mulighed for, at gå rengjort svalegangen én gang om året. Blokkene uden svalegange for rengjort deres trappe opgange af rengøringspersonale. Vi trænger til og komme i bund ved os også selvom vi er nogle beboer der rengøre udenfor.

Begrundelse for forslaget: Vedligeholdelse af bygning

Økonomi:

Forslagsstiller: Xenia

FORSLAG

C

Forslagets emne:

Ydermurene

Jeg/vi foreslår følgende:

At der ikke må hænge”pynt” eller lign. direkte på ydermurene.
(Nøglebokse undtaget)

Begrundelse for forslaget:

Ydermurene bliver beskadiget af hullerne.

Økonomi:

Forslagsstiller:

Lise Yde

FORSLAG

D

Forslagets emne:

Altankasser

Jeg/vi foreslår følgende:

At der må hænges altankasser på svalegangensrækværket ved vr. 4, 8 og 12. Med samme regler som ved "haverne" i stuen, at de skal fremstå præsentable.

Begrundelse for forslaget:

Det kan give lidt farve, og/eller mulighed for at have krydderurter for dem, som ikke har direkte adgang til en lille have.

Økonomi:

Forslagsstiller:

Lise Yde