

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 1
Kongevej 6-24 og 7-25, Solbakken 1-35, Sjernevej 10-38,
Orkangervej 1-8 og 11-19 og 10-22
Torsdag, den 29.08.24 kl. 18.30-19.15

Mødested: Kontoret, Ahlefeldvej

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

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning fra formanden
3. Forelæggelse af regnskab for 2023
4. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2025
herunder redegørelse og godkendelse for
påtænkte vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af indkomne forslag*
6. Valg af afdelingsbestyrelsen
På valg: Ida Moos og Som Hansen
7. 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) Rengøring tagrender
- b) Støjgener fra musik (ordensregler)
- c) Skærpet fokus på ukrudtsbekæmpelse (ordensregler)
- d) Ændring af ordensregler vedr. ukrudtsbekæmpelse (pkt. 21.4)
- e) Ændring af ordensregler vedr. lejlighedseftersyn (pkt. 20)
- f) Ophævelse af ordensregel nr. 3 vedr. badetidspunkter

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

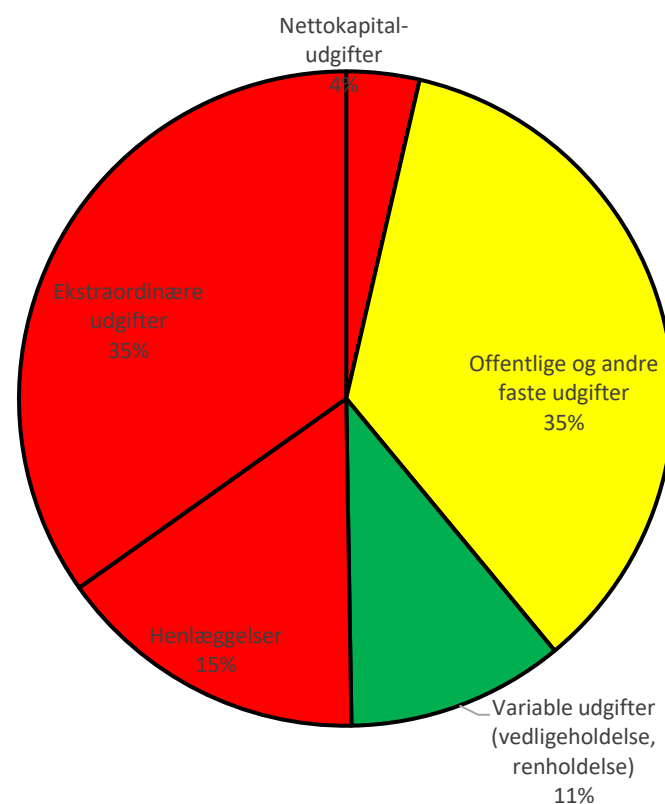
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 20.018 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

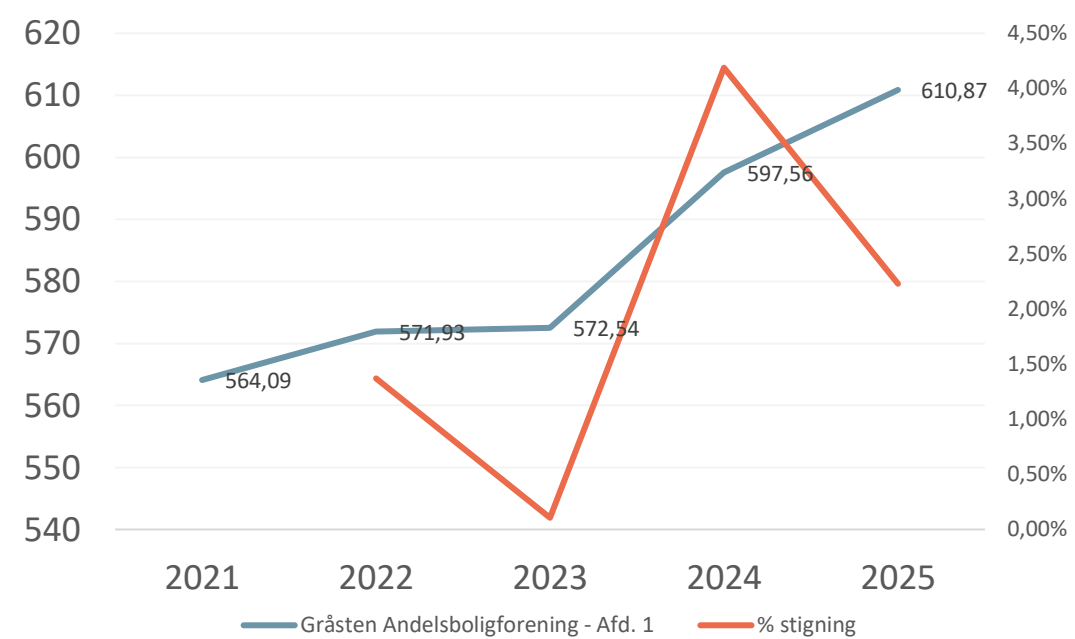
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	156.990	157.000	157.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.540.006	1.484.700	1.599.200
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	148.747	144.300	207.100
115	Almindelig vedligeholdelse	300.931	175.000	187.300
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	17.693	11.200	12.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	672.000	672.000	697.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.514.641	1.443.700	1.414.900
Udgifter I alt		4.351.007	4.087.900	4.275.300
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.087.008	4.073.800	4.251.700
202	Renter	214.760	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	29.221	14.100	23.600
210	Årets underskud	20.018	-	-
Indtægter I alt		4.351.007	4.087.900	4.275.300

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-01
Afd. 1 - Solbakken, Kongevej m.fl. - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2025 - 31. december 2025

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2025
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2025 stiger med kr. 95.000, hvilket svarer til 2,23%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.067	67
4.000	4.089	89
5.000	5.111	111
6.000	6.134	134
7.000	7.156	156
8.000	8.178	178
9.000	9.200	200

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	157.000	157.000	-	156.990
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.666.100	1.599.200	66.900	1.540.006
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	164.200	207.100	-42.900	148.747
115	Almindelig vedligeholdelse	191.000	187.300	3.700	300.931
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	19.100	12.800	6.300	17.693
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	717.000	697.000	20.000	672.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.458.500	1.414.900	43.600	1.514.641
	Udgifter I alt	4.372.900	4.275.300	97.600	4.351.007
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.265.700	4.251.700	14.000	4.087.008
202	Renter	-	-	-	214.760
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	12.200	23.600	-11.400	29.221
210	Årets underskud	-	-	-	20.018
	Indtægter I alt	4.277.900	4.275.300	2.600	4.351.007

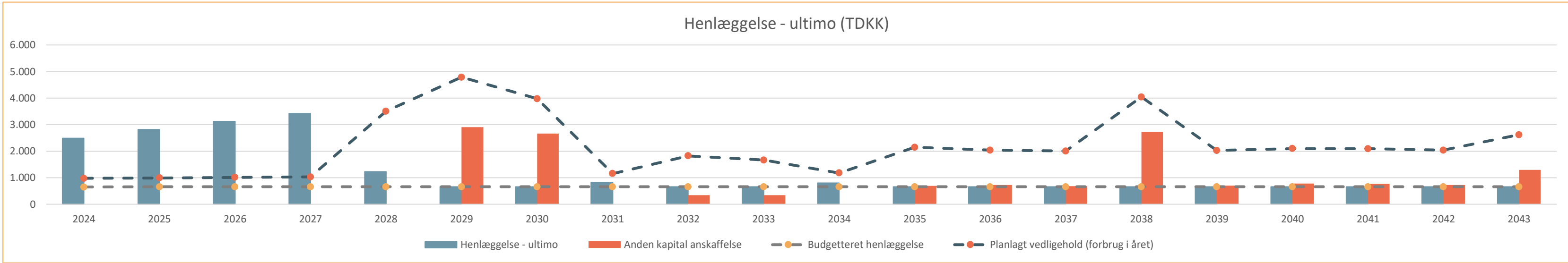
95.000
 2,23%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 42.666 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	432.000	462.000	475.000	620.000	625.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	650.000				
Gennemsnit - seneste fem år	522.800				
Budgetteret henlæggelse (2025)	660.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 92 pr. m ²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	2	2	42	2	752	42	2	2	42	272	2	42	2	2	640	2	2	42	2	272
116200	Klimaskærm	62	25	64	25	303	64	1.719	25	64	129	26	64	62	25	349	25	58	64	62	129
116300	Boligenheder	22	84	28	22	780	3.678	84	22	28	66	22	91	22	22	821	22	84	28	22	66
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	210	188	188	188	875	210	1.253	189	772	277	210	188	188	188	466	210	188	189	188	277
116600	Materiel	32	32	32	135	135	135	259	259	259	259	259	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.216
	Henlæggelse - primo	2.171	2.493	2.821	3.127	3.415	1.230	660	660	823	660	660	801	660	660	660	660	660	660	660	660
	Budgetteret henlæggelse	650	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660	660
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	2.898	2.658	0	342	343	0	689	720	683	2.722	705	778	768	720	1.300
	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)	-328	-332	-354	-372	-2.845	-4.128	-3.318	-497	-1.165	-1.003	-519	-1.490	-1.380	-1.343	-3.382	-1.365	-1.438	-1.428	-1.380	-1.960
	Henlæggelse - ultimo	2.493	2.821	3.127	3.415	1.230	660	660	823	660	660	801	660	660	660	660	660	660	660	660	660



FORSLAG

A

Forslagets emne:	Rengøring af tagrender
Jeg/vi foreslår følgende:	Tagrender rengøres af viceværterne med fastlagte frekvenser, f.eks. 2 x årligt (efterår og forår/sommer).
Begrundelse for forslaget:	Vi er udfordret som følge af den tiltagende nedbørsmængde som følge af klimaforandringerne
Økonomi:	1.gang rensning af tagrende pr.år : 73 lejemål koster 28,325 kr. (ca, 390,00 kr. pr.år pr.bolig) (Husleje stigning pr. mdr på ca. 33.00 kr pr. lejemål) Der vil ikke blive rensset hvor der er overdækket terrasser eller lign.
Forslagsstiller:	John Hansen Solbakken 13

FORSLAG

B

Forslagets emne: Støjgener fra musik – overholdelse af ordensregler

Jeg/vi foreslår følgende: For at sikre et godt naboskab og overholde vores fælles ordensregler foreslår jeg, at vi sender en påmindelse til alle beboere om, at det ikke er tilladt at spille musik højt for åbne døre og vinduer. Dette gælder særligt i tidsrummet mellem kl. 24.00 og 07.00.

Begrundelse for forslaget: Ved at skærpe fokus på dette punkt, bidrager vi til et bedre samvær mellem beboerne og sikrer, at alle føler sig trygge og respekteret i deres hjem.

Økonomi:

Forslagsstiller: John Hansen
Solbakken 13

FORSLAG

C

Forslagets emne:

Skærpet fokus på ukrudtsbekæmpelse og overholdelse af ordensregler

Jeg/vi foreslår følgende:

Forslag til omskrivning af forslaget til afdelingsmødet:

Her er et forslag til en mere præcis og letforståelig formulering af forslaget, der samtidig understreger vigtigheden af at overholde ordensreglerne:

Forslag 1: Skærpet fokus på ukrudtsbekæmpelse og overholdelse af ordensregler

Problematik: Trods tidligere afstemning og klare retningslinjer i ordensreglerne opleves det, at mange beboere ikke udfører den nødvendige ukrudtsbekæmpelse ved hække og fortov. Dette skaber både et visuelt mindre attraktivt miljø og uenighed blandt beboerne.

Forslag: For at sikre en ensartet og pæn haveudformning samt for at undgå misforståelser foreslås det, at: Genopfriskning af ordensregler: Vi sender en tydelig påmindelse til alle beboere om gældende ordensregler, med særligt fokus på paragrafferne vedrørende ukrudtsbekæmpelse.

Forstærket kontrol: Vi intensiverer kontrollen af, at reglerne overholdes, særligt i forbindelse med den årlige kontrol i august måned. Konsekvenser ved manglende overholdelse: Vi understreger, at manglende overholdelse af ordensreglerne kan medføre, at boligforeningen på bekostning af den enkelte beboer sørger for at få udført arbejdet.

Begrundelse for forslaget:

Ved at skærpe fokus på dette punkt sikrer vi, at alle beboere er informeret om deres forpligtelser og bidrager til at opretholde et godt og velholdt boligmiljø for alle

Forslagsstiller:

John Hansen
Solbakken 13

FORSLAG

D

Forslagets emne:	Ændring af ordensregler vedrørende ukrudtsbekæmpelse (Punkt 21.4)
Jeg/vi foreslår følgende:	Den nuværende ordensregel om ukrudtsbekæmpelse har været genstand for diskussion blandt beboerne. Det er blevet observeret, at en stor del af beboerne ikke overholder de detaljerede retningslinjer for ukrudtsbekæmpelse, som er beskrevet i reglen. Dette har skabt uenighed og frustration blandt nogle beboere. Forslag: Det foreslås, at den nuværende ordensregel om ukrudtsbekæmpelse ændres til en mere generel formulering. Ny foreslået regel: "Beboerne opfordres til at holde deres haver pæne og velplejede. Dette inkluderer regelmæssig bekæmpelse af ukrudt."
Begrundelse for forslaget:	Øget fleksibilitet: Den nye formulering giver beboerne større fleksibilitet i forhold til, hvordan de ønsker at bekæmpe ukrudt i deres haver. Reduktion af konflikter: Ved at fjerne de meget detaljerede retningslinjer kan man mindske risikoen for konflikter mellem beboere om, hvorvidt ukrudtet er bekæmpet tilstrækkeligt. Fokus på det overordnede mål: Formålet med reglen er at opretholde et pænt og indbydende boligområde. Den nye formulering fastholder dette mål uden at være unødigt restriktiv.
Forslagsstiller:	John Hansen Solbakken 13

FORSLAG

E

Forslagets emne:

Ændring af ordensregler vedrørende lejlighedseftersyn punkt 20

Jeg/vi foreslår følgende:

Den nuværende ordensregel, der giver bestyrelsen ret til at foretage eftersyn af lejligheder uden nærmere begrundelse, anses af flere beboere som en unødigt indskrænkning af den personlige frihed og privatlivets fred. Denne regel giver bestyrelsen en meget vidtgående adgang til beboernes private hjem, hvilket kan opleves som krænkende og ubehageligt.

Forslag: Det foreslås, at følgende ændring foretages i ordensreglerne:

Sletning af den eksisterende regel: Den nuværende regel om

lejlighedseftersyn slettes helt. Indførelse af en ny regel: I stedet indføres en ny regel, der begrænser bestyrelsens adgang til lejligheder og kun tillader

eftersyn i følgende tilfælde: Akut fare: Hvis der er mistanke om akut fare for personer eller

ejendom, f.eks. brand eller vandlækage. Misligholdelse af væsentlige forpligtelser: Hvis en beboer

mistænkes for at misligholde væsentlige forpligtelser i lejekontrakten, f.eks. ved manglende betaling af husleje eller vedligeholdelse af egen lejlighed, og der er konkrete beviser herfor.

Politiets anmodning: Hvis politiet anmoder om adgang til en lejlighed i forbindelse med en efterforskning.

Procedure: I tilfælde, hvor et eftersyn er nødvendigt, skal bestyrelsen skriftligt underrette den pågældende beboer om årsagen til eftersynet og aftale et tidspunkt, hvor eftersynet kan finde sted. Beboeren har ret til at være til stede under eftersynet.

Begrundelse for forslaget:

De foreslåede ændringer vil:

Styrke beboernes privatliv: Ved at begrænse bestyrelsens adgang til lejligheder styrkes beboernes følelse af sikkerhed og privatliv.

Skabe større tillid: En mere præcis regulering af lejlighedseftersyn vil øge tilliden mellem bestyrelsen og beboerne.

Sikre en mere målrettet håndtering af problemer: Ved kun at tillade eftersyn i konkrete tilfælde sikres det, at bestyrelsen kan koncentrere sig om de virkelige problemer og undgå unødige konflikter.

Forslagsstiller:

John Hansen
Solbakken 13

FORSLAG

F

Forslagets emne:

**Ophævelse af ordensregel nummer 3 vedrørende
badetidspunkter**

Jeg/vi foreslår følgende:

Jeg foreslår, at vi ophæver ordensregel nummer 3, som begrænser badetiden til mellem klokken 23.00 og 06.00. Denne regel opleves af mange beboere som en unødigt indskrænkelse af den personlige frihed.

Begrundelse for forslaget:

Personlig frihed: Alle beboere bør have ret til at bestemme over deres egen tid og rutiner inden for rimelige grænser.

Fleksibel livsstil: Mange har forskellige arbejdsstifter og livsstile, der gør det nødvendigt at have mulighed for at bade uden for de gængse tidsrum

Økonomi:**Forslagsstiller:**

John Hansen
Solbakken 13