

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 12

Hvedemarken 18A-31B og 65-91, Meyerstoft 2-16

Torsdag, den 28.08.2025 kl. 18.30-19.30

Mødested: Mødelokale 1. sal, kontoret Ahlefeldvej 1. Der forefindes elevator
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
3. Forelæggelse af regnskab for 2024
4. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2026
herunder redegørelse og godkendelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af indkomne forslag*
6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
Valg af formand:
På valg er: Poul Martin Vinther Andersen
Valg af bestyrelsesmedlem:
På valg er: Marie Luise Jensen
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
8. 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) Sammenlægning af afdelinger
- b) Kollektiv råderet – lån til nyt køkken/bad
- c) Sletning af punkter - Husorden

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-12
Afd. 12 - Hvedemarken og Meyerstoft - Gråsten
Regnskab for 2024

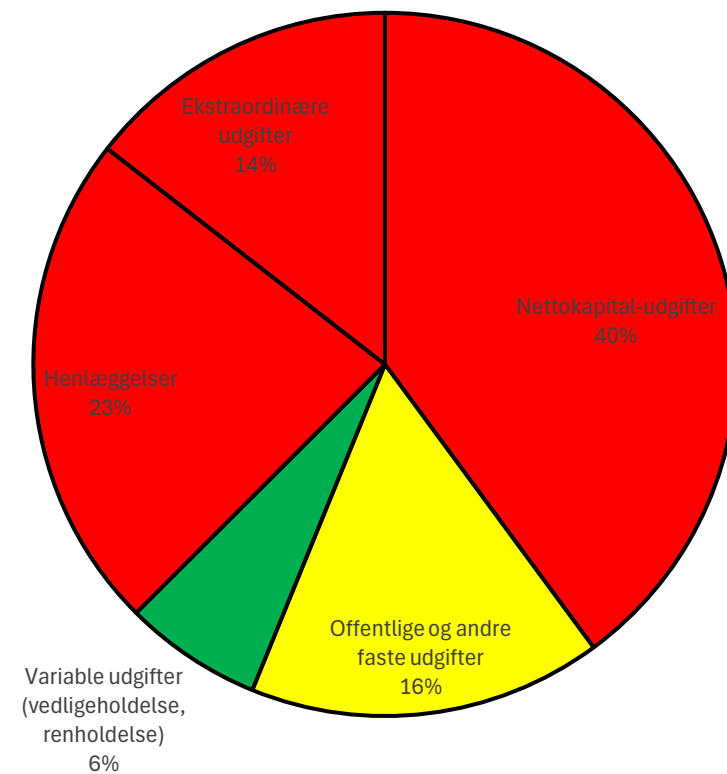
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 92.209

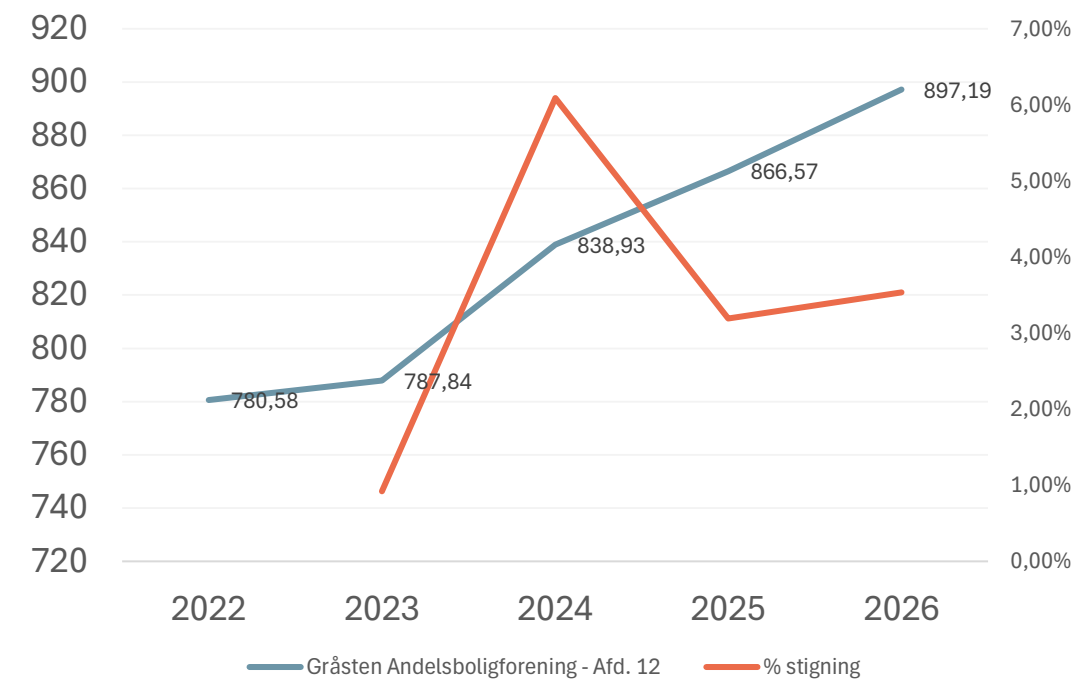
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	978.934	978.900	978.900
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	399.171	421.400	417.700
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	124.677	124.300	127.500
115	Almindelig vedligeholdelse	24.810	80.500	146.200
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	6.403	6.000	6.000
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	564.606	375.000	461.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	355.416	226.700	205.900
140	Overført til opsamlet resultat	92.209	-	-
	Udgifter I alt	2.546.225	2.212.800	2.343.200
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.268.456	2.212.800	2.343.200
202	Renter	88.316	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	189.453	-	-
	Indtægter I alt	2.546.225	2.212.800	2.343.200

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



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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening
 udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 82.800, hvilket
svarer til 3,53%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.106	106
4.000	4.141	141
5.000	5.177	177
6.000	6.212	212
7.000	7.247	247
8.000	8.283	283
9.000	9.318	318

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	978.900	978.900	-	978.934
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)</i>	436.200	417.700	18.500	399.171
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	146.000	127.500	18.500	124.677
115	Almindelig vedligeholdelse	157.900	146.200	11.700	24.810
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	6.000	6.000	-	6.403
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	491.800	461.000	30.800	564.606
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	238.300	205.900	32.400	355.416
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	92.209
	Udgifter I alt	2.455.100	2.343.200	111.900	2.546.225
201	Huslejeindtægter <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	2.343.200	2.343.200	-	2.268.456
202	Renter	-	-	-	88.316
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	29.100	-	29.100	189.453
	Indtægter I alt	2.372.300	2.343.200	29.100	2.546.225

82.800

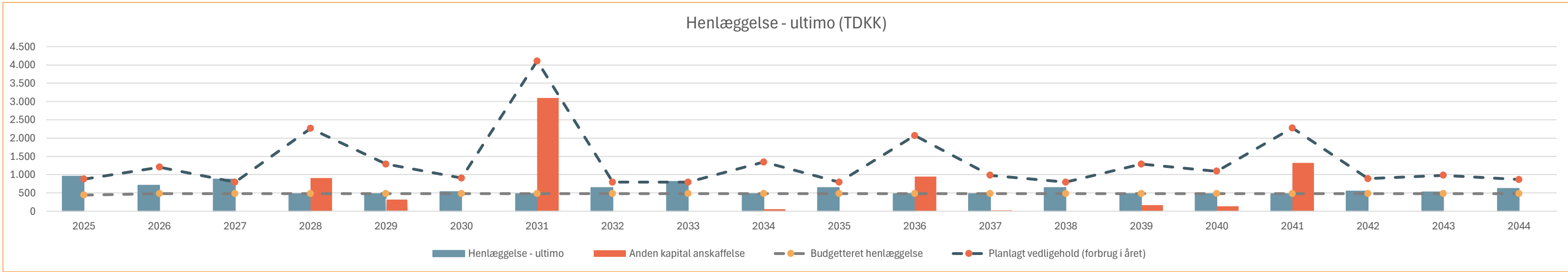
3,53%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 23.432 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

		2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår		300.000	310.000	320.000	320.000	360.000
Budgetteret henlæggelse (2025)		440.000				
Gennemsnit - seneste fem år		322.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)		480.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)		kr. 178 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	170	222	10	1.450	64	10	303	10	10	170	10	143	170	10	64	170	143	10	170	10
116200	Klimaskærm	46	68	27	53	125	28	2.985	28	27	53	27	373	51	28	125	53	1.316	124	51	28
116300	Boligenheder	59	160	141	144	474	249	147	141	141	206	141	879	144	141	474	252	144	141	144	203
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	164	259	121	121	132	121	178	121	121	420	121	177	121	121	132	121	178	121	121	132
116600	Materiel	-	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Henlæggelse - primo		956	957	712	877	480	480	537	480	645	810	480	646	480	480	645	480	480	480	549	527
Budgetteret henlæggelse		440	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	907	330	0	3.093	0	0	56	0	943	22	0	165	133	1.318	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)		-439	-725	-314	-1.785	-810	-423	-3.630	-315	-314	-866	-314	-1.589	-502	-315	-810	-613	-1.798	-411	-502	-389
Henlæggelse - ultimo		957	712	877	480	480	537	480	645	810	480	646	480	480	645	480	480	480	549	527	618



FORSLAG

A

Forslagets emne:	Sammenlægning af afdelingerne, 12 Hvedemarken, 29 Fredensgade, 43 Bakkegården og 44 Højlykke
Jeg/vi foreslår følgende:	Afdelingsbestyrelsen (12) må arbejde videre med afdelingssammenlægning så "Rinkenæs ville kunne blive 1 afdeling under GAB." 1 JA - til at arbejde videre med en sammenlægning af (afd. 12-29-43 og 44) 2 NEJ - til at arbejde videre med en sammenlægning af (afd. 12 -29 - 43 og 44)
Begrundelse for forslaget:	Da tiden er til stærkere sammenhold - økonomiske besparelser - bedre mulighed for lånjemtagning og større enheder, vil vi i bestyrelsen gerne have bemyndigelse til at arbejde videre med sammenlægning af afdelingerne: 12 Hvedemarken - Meyerstoft, 29 Fredensgade - Hvedemarken, 43 Bakkegården og 44 Højlløkke.
Økonomi:	
Forslagsstiller:	Poul Martin Vinther Andersen

FORSLAG

B

Forslagets emne: Kollektive råderet - lån til nyt køkken/bad

Jeg/vi foreslår følgende: Ønsket fremsendes til Hovedbestyrelsen i GAB, der har den endelige stillingstagen.
JA - for tilladelse fra afdelingen.
NEJ - for tilladelse fra afdelingen.

Begrundelse for forslaget: Hovedbestyrelsen har åbnet mulighed for at kunne låne financiere midler til forbedring af boligen. Hvis lånet ikke er stort nok til at hjemtage ved kreditforening med kommunegaranti åbnes muligheden for at kunne låne af dipositionsfonden. En rente ville så typisk være diskontoen 3 % + 1 %. Lånet vil i så fald kun blive pålagt den ansøgende bolighaver. Lånet kræver en godkendelse fra hovedbestyrelsen.

Økonomi:

Forslagsstiller: Poul Martin Vinther Andersen

FORSLAG

C

Forslagets emne:

Husorden

Jeg/vi foreslår følgende:

Nattero, bades mellem 2300 - 0600
Vask & Tørring, foregå mellem 0700 - 1900
SLETTES
JA - for sletning
NEJ - for sletning

Begrundelse for forslaget:

Punkterne er beregnet til etageboliger

Økonomi:

Forslagsstiller:

Poul Martin Vinther Andersen