



**Indkaldelse til afdelingsmøde i afdeling 34 –
Bryggen 11-12
Gråsten Andelsboligforening**

mandag, den 4. september 2023, kl. 17.00-17.45



**Mødested:
Bryggen**

Endelig dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for 2022
4. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2024.
Herunder redegørelse og godkendelse for
påtænkte vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af eventuelle indkomne forslag
 - a) Rygeforbud i afdelingen
 - b) Skal afd. 40 spørges om eventuel
sammenlægning
 - c) Besparelses muligheder ved sammelægning
 - d) Flisebelægning m.m.
 - e) Flytning af containere
6. Valg af afdelingsbestyrelsesformand
7. Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer
1 vælges for 1 år og 1 vælges for 2 år
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Eventuelt

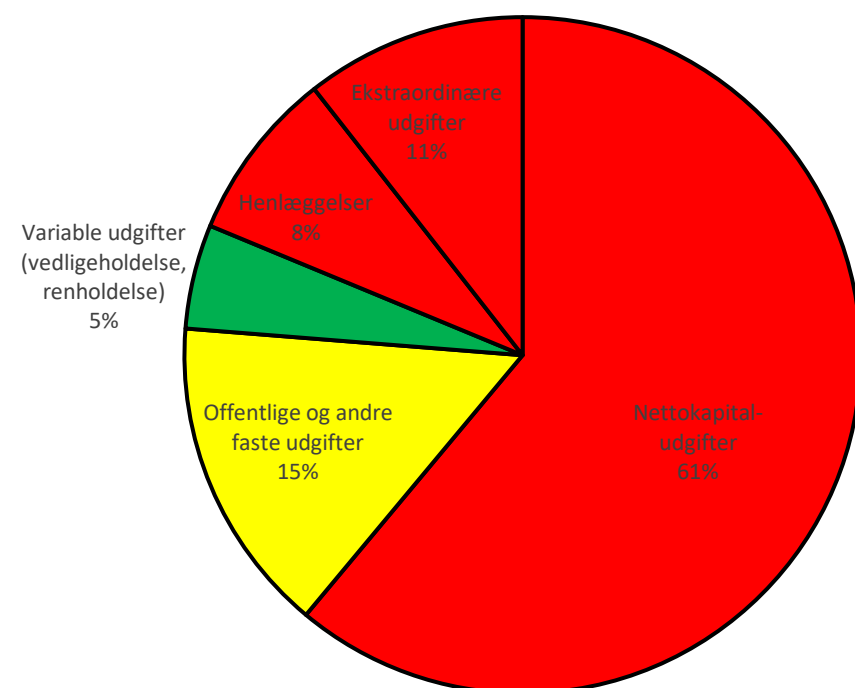
Dette er et uddrag af regnskabet for 2022
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 9.176 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

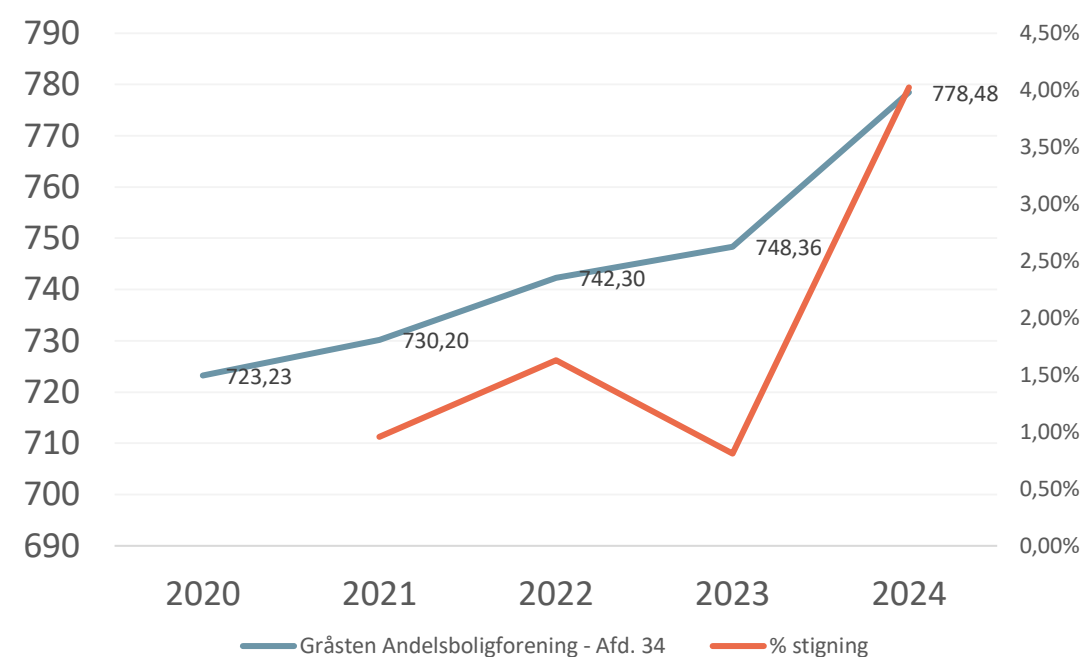
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	783.661	776.000	780.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	195.035	184.264	187.900
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	37.964	45.000	44.900
115	Almindelig vedligeholdelse	23.390	18.000	18.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	2.689	3.000	2.500
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	105.000	105.000	105.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	135.614	-	3.000
Udgifter I alt		1.283.352	1.131.264	1.141.300
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.131.264	1.131.264	1.140.500
202	Renter	142.642	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	270	-	800
210	Årets underskud	9.176	-	-
Indtægter I alt		1.283.352	1.131.264	1.141.300

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

Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-34
Afd. 34 - Bryggen 11 - 12
Budget for perioden: 1. januar 2024 - 31. december 2024

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2024

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2024 stiger med kr. 45.900, hvilket svarer til 4,02%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.121	121
4.000	4.161	161
5.000	5.201	201
6.000	6.241	241
7.000	7.282	282
8.000	8.322	322
9.000	9.362	362

Konto	Beskrivelse	Budget 2024	Budget 2023	Huslejeregulering 2023 til 2024	Regnskab 2022
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	784.400	780.000	4.400	783.661
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	197.200	187.900	9.300	195.035
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	44.200	44.900	-700	37.964
115	Almindelig vedligeholdelse	19.300	18.000	1.300	23.390
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	3.000	2.500	500	2.689
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	133.000	105.000	28.000	105.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	5.300	3.000	2.300	135.614
	Udgifter I alt	1.186.400	1.141.300	45.100	1.283.352
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.140.500	1.140.500	-	1.131.264
202	Renter	-	-	-	142.642
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	800	-800	270
210	Årets underskud	-	-	-	9.176
	Indtægter I alt	1.140.500	1.141.300	-800	1.283.352

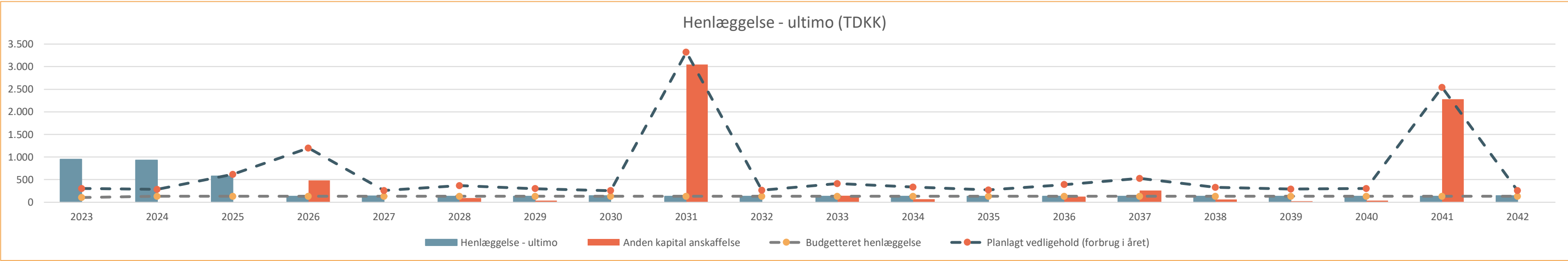
45.900
4,02%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 11.405 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2018	2019	2020	2021	2022
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	70.000	80.000	85.000	95.000	105.000
Budgetteret henlæggelse (2023)	105.000				
Gennemsnit - seneste fem år	87.000				
Budgetteret henlæggelse (2024)	133.000				
Budgetteret henlæggelse (2024)	kr. 87 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	21	21	50	101	21	50	21	21	238	21	21	50	21	91	50	21	21	50	577	21
116200	Klimaskærm	8	3	16	34	8	11	8	3	1.214	3	8	11	8	34	16	3	8	11	592	3
116300	Boligenheder	77	14	178	16	14	78	14	14	1.220	14	167	16	14	16	88	77	14	16	336	14
116400	Fællesarealer	-	-	12	1	-	12	-	-	125	-	-	12	-	1	12	-	-	12	455	-
116500	Tekniske installationer	85	105	219	906	75	75	115	75	384	85	75	105	85	106	219	85	105	75	442	75
116600	Materiel	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Henlæggelse - primo	1.045	950	932	582	133	139	133	133	144	133	134	133	133	133	133	133	133	133	133	133
	Budgetteret henlæggelse	105	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	484	0	95	34	0	3.045	0	145	69	4	123	260	61	24	39	2.278	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)	-199	-152	-483	-1.066	-127	-234	-167	-122	-3.189	-132	-279	-202	-137	-256	-393	-194	-157	-172	-2.411	-122
	Henlæggelse - ultimo	950	932	582	133	139	133	133	144	133	134	133	133	133	133	133	133	133	133	133	144



Forslag til afdelingsmøde – Forslag C

Hvert efterår afholdes dit afdelingsmøde, hvor alle vigtige beslutninger vedrørende afdelingens drift behandles og vedtages. Vær opmærksom på, at afdelingsmøde kun er for beboerne i den konkrete boligafdeling og ikke for alle beboere i boligorganisationen.

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

Navn

[Ragnhild & Hans-Georg Hannig](#)

Adresse

Land

[Danmark](#)

By

[Gråsten](#)

Postnummer

[6300](#)

Adresse

[Bryggen 12, 1.t.v.](#)

Dato

[17.08.2023](#)

Mail

Ragnhild.by@gmail.com

Telefonnummer

[61 79 39 71](#)

Forslag til afdelingsmøde den

04.09.2023

I afdeling

34

I boligorganisationen

Gråsten Andelsboligforening

Forslagets emne

Besparelsesmuligheder ved sammenlægning af afd. 34 og 40

Jeg/vi foreslår følgende: (Der skal kunne stemmes ja eller nej til forslaget).

Vi vil gerne se beregninger om besparelsesmuligheder ved sammenlægning af afd. 34 og 40

Begrundelse for forslaget

I vores lejekontrakt står entydigt, at lejerne ud over renovering af lejlighederne kun skal sørge for trappen og repos. Allerede den 6.11.2005 og den 25.4.2006 blev der på afdelingsmøder fastslået og skriftligt fastholdt, at alt udendørs skulle udføres af viceværterne, bortset fra de pletter og planter, som man selv ville sørge for.

Nogle lejere argumenterer for at gøre det selv for at sænke udgifterne til viceværterne og således undgå huslejestigning. Det er sikkert rigtigt og vi skylder dem, der tager sig af vores udendørsarealer en stor tak, men vi må ikke glemme dem, som ikke har overskud eller lyst til det.

Men med vores "dueproblem", med skidt fra duerne på trappen og derfor skidt fra trappen ind i lejlighederne fik vores viceværter "fast rengøringsarbejde". Dermed blussede angsten for huslejestigning op igen og førte til spændinger mellem opgang 11 og 12. Vi gør opmærksom på, at problemet stadig ikke er løst!

I vores opgang har flere valgt en lejebolig, fordi belastningerne i eget hus med have og fortov foran huset (ligegyldigt af hvilken årsag) ikke kunne klares længere. Ved en stor gennemsnitsalder i vores opgang kan man ikke forvente, at arbejdet udendørs skal klares af lejerne. Også "de yngre" i vores opgang har sundhedsmæssige begrænsninger. Derfor er det vigtigt at finde sparemuligheder. Vi er overbeviste om, at en hel del sparemuligheder findes ved at slå afd. 34 og afd. 40 sammen, fordi administrative omkostninger således ville være betydeligt lavere.

Vi henviser til beboerbladet "Salus-Nyt", nr. 39-2023, side 38.

"Salus mener at der bør være mindst 50 enheder per afdeling, ellers bliver det for dyrt at administrere opgaverne, da de samme opgaver skal laves og dem betaler man for uanset størrelsen."

Forslag til afdelingsmøde – Forslag B

Hvert efterår afholdes dit afdelingsmøde, hvor alle vigtige beslutninger vedrørende afdelingens drift behandles og vedtages. Vær opmærksom på, at afdelingsmøde kun er for beboerne i den konkrete boligafdeling og ikke for alle beboere i boligorganisationen.

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

Navn

[Ragnhild & Hans-Georg Hannig](#)

Adresse

Land

[Danmark](#)

By

[Gråsten](#)

Postnummer

[6300](#)

Adresse

[Bryggen 12, 1.t.v.](#)

Dato

[17.08.2023](#)

Mail

Ragnhild.by@gmail.com

Telefonnummer

[61 79 39 71](#)

Forslag til afdelingsmøde den

04.09.2023

I afdeling

34

I boligorganisationen

Gråsten Andelsboligforening

Forslagets emne

Skal afd.40 spørges om sammenlægning af afd. 34 og 40

Jeg/vi foreslår følgende: (Der skal kunne stemmes ja eller nej til forslaget).

Skal afd.40 spørges om sammenlægning af afd. 34 og 40?

Begrundelse for forslaget

Forslag til afdelingsmøde – Forslag E

Hvert efterår afholdes dit afdelingsmøde, hvor alle vigtige beslutninger vedrørende afdelingens drift behandles og vedtages. Vær opmærksom på, at afdelingsmøde kun er for beboerne i den konkrete boligafdeling og ikke for alle beboere i boligorganisationen.

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

Navn

Ragnhild & Hans-Georg Hannig

Adresse

Land

Danmark

By

Gråsten

Postnummer

6300

Adresse

Bryggen 12, 1.t.v.

Dato

17.08.2023

Mail

Ragnhild.by@gmail.com

Telefonnummer

61 79 39 71

Forslag til afdelingsmøde den

04.09.2023

I afdeling

34

I boligorganisationen

Gråsten Andelsboligforening

Forslagets emne

Spørges om tilladelse til at stille to containere på pladsen ved afd. 40

Jeg/vi foreslår følgende: (Der skal kunne stemmes ja eller nej til forslaget).

Skal der spørges om tilladelse til at stille to containere på pladsen ved afd. 40

Begrundelse for forslaget

På grund af pladsmangel (se venligst billeder)



Forslag til afdelingsmøde – Forslag D

Hvert efterår afholdes dit afdelingsmøde, hvor alle vigtige beslutninger vedrørende afdelingens drift behandles og vedtages. Vær opmærksom på, at afdelingsmøde kun er for beboerne i den konkrete boligafdeling og ikke for alle beboere i boligorganisationen.

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

Navn

[Ragnhild & Hans-Georg Hannig](#)

Adresse

Land

[Danmark](#)

By

[Gråsten](#)

Postnummer

[6300](#)

Adresse

[Bryggen 12, 1.t.v.](#)

Dato

[17.08.2023](#)

Mail

Ragnhild.by@gmail.com

Telefonnummer

[61 79 39 71](#)

Forslag til afdelingsmøde den

04.09.2023

I afdeling

34

I boligorganisationen

Gråsten Andelsboligforening

Forslagets emne

Flisebelægning ved skuret og flytning af farlig affaldskasse

Jeg/vi foreslår følgende: (Der skal kunne stemmes ja eller nej til forslaget).

Skal flisebelægningen gennemføres, samt flytning af farlig affaldskasse

Begrundelse for forslaget

På grund af pladsmangel (se venligst billede)



Forslag til afdelingsmøde - Forslag A

Hvert efterår afholdes dit afdelingsmøde, hvor alle vigtige beslutninger vedrørende afdelingens drift behandles og vedtages. Vær opmærksom på, at afdelingsmøde kun er for beboerne i den konkrete boligafdeling og ikke for alle beboere i boligorganisationen.

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

Navn

[Ragnhild & Hans-Georg Hannig](#)

Adresse

Land

[Danmark](#)

By

[Gråsten](#)

Postnummer

[6300](#)

Adresse

[Bryggen 12, 1.t.v.](#)

Dato

[17.08.2023](#)

Mail

Ragnhild.by@gmail.com

Telefonnummer

[61 79 39 71](#)

Forslag til afdelingsmøde den

04.09.2023

I afdeling

34

I boligorganisationen

Gråsten Andelsboligforening

Forslagets emne

Røgfri afd.

Jeg/vi foreslår følgende: (Der skal kunne stemmes ja eller nej til forslaget).

Vi foreslår et generelt rygeforbud i vores afdeling, når nye lejere flytter ind.

Begrundelse for forslaget

Røg siver op i nogle lejligheder.

Beskyttelse af lejere med allergi.

Vi vil automatisk blive røgfri efter en del år.