

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 43

Bakkegården 6-40

Torsdag, den 04.09.2025 kl. 19.00-20.00

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: Erik Nielsen
Valg af medlemmer:
På valg er: Rudolf Thomsen
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

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

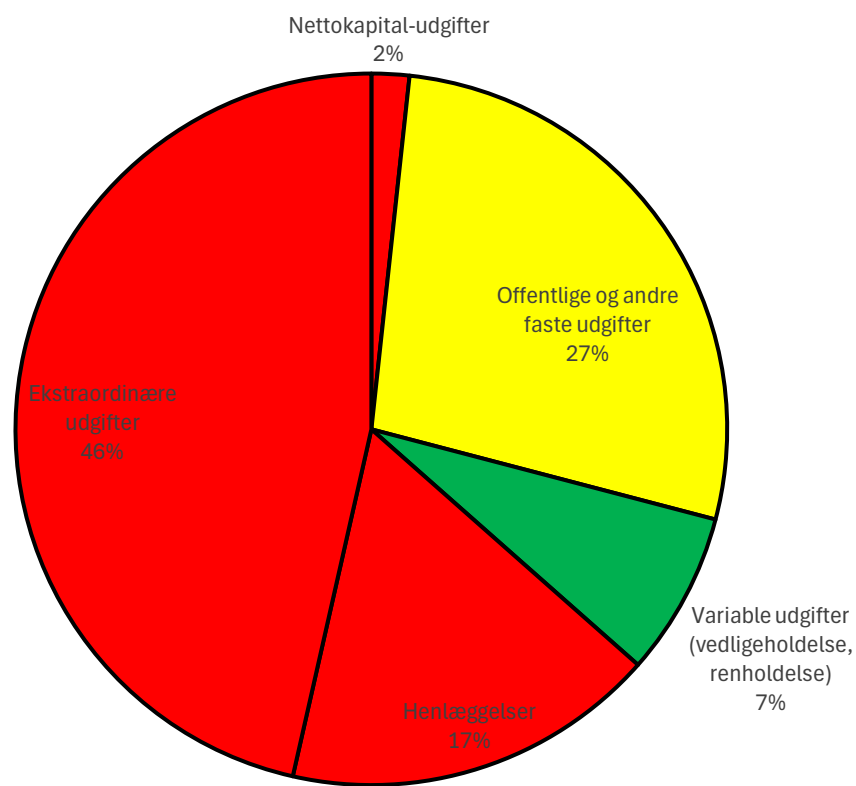
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 5.699 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

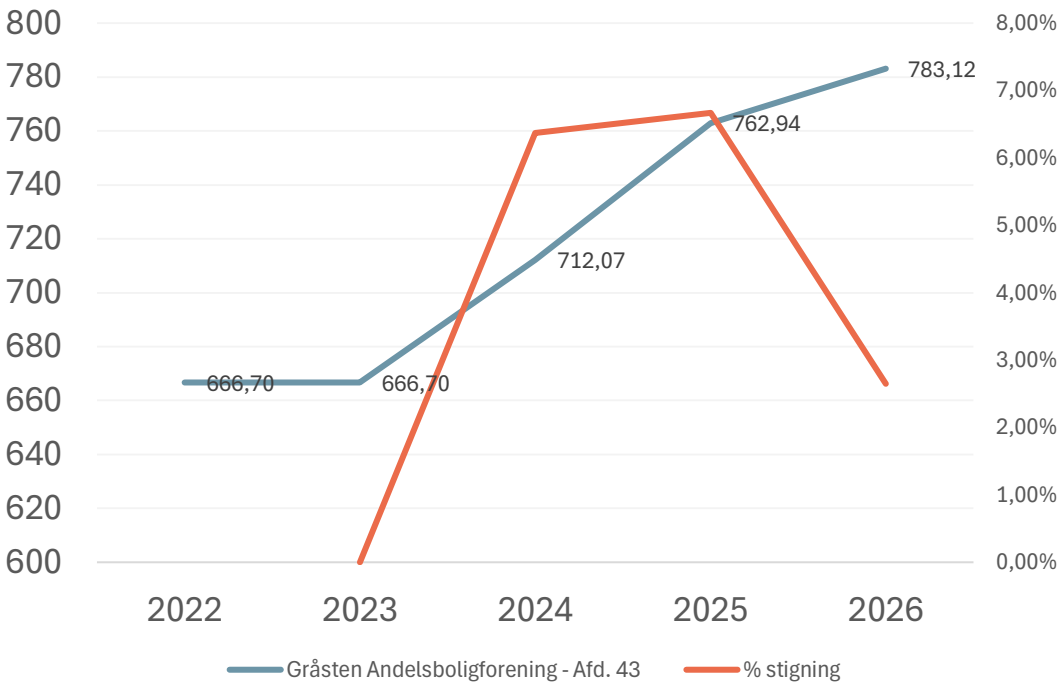
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	20.148	20.100	20.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	321.418	364.600	380.600
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	24.084	40.400	27.800
115	Almindelig vedligeholdelse	60.645	50.000	51.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	2.620	2.600	2.600
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	200.000	200.000	220.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	545.653	425.900	443.300
Udgifter I alt		1.174.568	1.103.600	1.145.400
201	Boligaftager og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	1.122.216	1.094.900	1.145.400
202	Renter	37.953	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	8.700	8.700	-
210	Årets underskud	5.699	-	-
Indtægter I alt		1.174.568	1.103.600	1.145.400

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 Gråsten Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

**1. januar 2026 stiger med kr. 31.800, hvilket
svarer til 2,64%.**

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.079	79
4.000	4.106	106
5.000	5.132	132
6.000	6.159	159
7.000	7.185	185
8.000	8.212	212
9.000	9.238	238

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	20.100	20.100	-	20.148
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	344.000	380.600	-36.600	321.418
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	31.500	27.800	3.700	24.084
115	Almindelig vedligeholdelse	72.000	51.000	21.000	60.645
116	Drift og vedligehold	12.400	-	12.400	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	2.700	2.600	100	2.620
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	270.000	220.000	50.000	200.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	481.500	443.300	38.200	545.653
	Udgifter I alt	1.234.200	1.145.400	88.800	1.174.568
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.202.400	1.145.400	57.000	1.122.216
202	Renter	-	-	-	37.953
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	8.700
210	Årets underskud	-	-	-	5.699
	Indtægter I alt	1.202.400	1.145.400	57.000	1.174.568

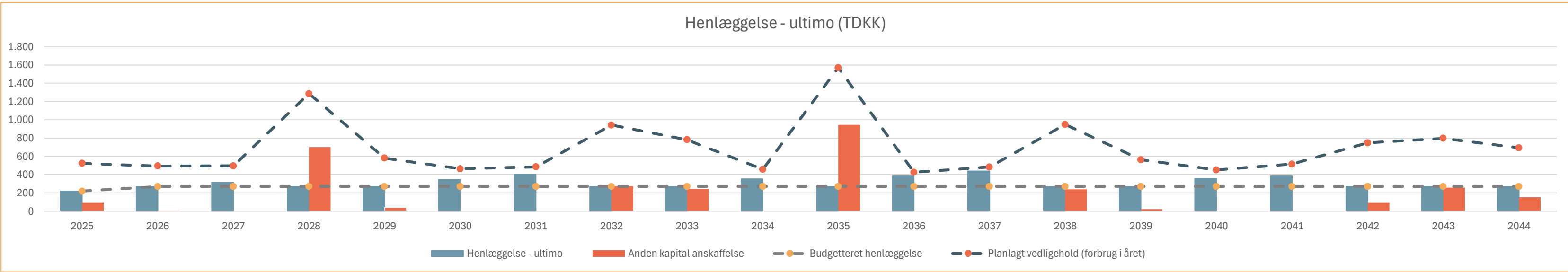
31.800
2,64%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 12.024 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

		2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår		110.000	125.000	160.000	170.000	200.000
Budgetteret henlæggelse (2025)		220.000				
Gennemsnit - seneste fem år		153.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)		270.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)		kr. 171 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	-	28	-	206	52	-	-	28	97	-	28	-	-	237	24	-	28	-	97	28
116200	Klimaskærm	65	105	66	457	97	99	54	105	157	97	1.032	66	54	219	109	87	54	66	145	148
116300	Boligenheder	150	19	87	91	89	17	87	339	151	17	152	17	87	92	87	17	89	338	151	19
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	81	66	66	255	66	70	67	194	98	66	81	66	66	122	66	70	67	66	98	194
116600	Materiel	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	35	35
Henlæggelse - primo		212	220	270	314	270	270	346	401	270	270	353	270	384	440	270	270	358	384	270	270
Budgetteret henlæggelse		220	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270
Anden kapital anskaffelse		92	5	0	702	41	0	0	272	241	0	947	0	0	238	23	0	0	93	257	154
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)		-303	-225	-226	-1.015	-311	-194	-215	-673	-511	-187	-1.300	-156	-214	-678	-293	-182	-245	-477	-527	-424
Henlæggelse - ultimo		220	270	314	270	270	346	401	270	270	353	270	384	440	270	270	358	384	270	270	270



FORSLAG

A

Forslagets emne:

Sammenlægning af afdelinger

Jeg/vi foreslår følgende:

Meddeler hermed, at vi, afdeling 43, ifølge et bestyrelsesmøde har aftalt, at vi gerne vil lægges sammen med flere afdelinger,

f.eks. afd. 12 Hvedemarken – Meyerstoft,
afd. 29 Hvedemarken – Fredensgade
afd. 44 Højløkke

Begrundelse for forslaget:

Vi har svært ved at finde medlemmer til at danne en bestyrelse, og vi kan forhåbentlig spare en del penge på denne måde.

Økonomi:**Forslagsstiller:**

Erik Nielsen
Bakkegården 20