

Til beboerne i afd. 71
Østerbakke 4-38

7.2.2024

Vedr. afdelingsmødet den 14. marts 2023 kl. 17.30 i Broager Medborgerhus, Broager

Hermed følger budgetforslag for 2024/25, som vil blive behandlet på mødet under **punkt 3** - Godkendelse af afdelingens driftsbudget. Budgettet indeholder samtidig regnskabstallene for 2022/23 til orientering.

Budgettet udviser underskud på bundlinjen, hvilket medfører en huslejeforøgelse

Huslestigningen kan primært forklares ved øgede udgifter til offentlige og andre faste udgifter, flere udgifter til afskrivninger samt mere henlæggelse til planlagt vedligehold.

Budgetforslaget vil medføre en gennemsnitlig årlig huslejeforøgelse på 24,41 kr. pr. m² (eller ca. 215 kr. pr. måned for et gennemsnitslejemål). Huslejeforhøjelsen er gældende fra 1.juli 2024.

**Indgående forslag til behandling under punkt 3 – Godkendelse af afdelingens driftsbudget:
Der er fra beboere indgået følgende forslag:**

1. Forslag til ens udendørslamper ved fordøren, jf. vedlagte bilag.
2. Forslag til rengøring af vej efter oliespild, jf. vedlagte bilag

**Indgåede forslag til behandling under punkt 4 - Indkomne forslag:
Der er fra beboere indgået følgende forslag:**

1. Forslag til p-pladser – markeret med husnummer, jf. vedlagte bilag
2. Forslag til vejsalt på alle 3 gader, jf. vedlagte bilag
3. Forslag til generel fjernelse af ukrudt, jf. vedlagte bilag.
4. Forslag til vandtryk på Østerbakke, jf. Vedlagte bilag
5. Forslag til forbud mod parkering på Østerbakke 4-14, jf. vedlagte bilag
6. Forslag til løsning af parkeringsproblemer i 3. række, jf. vedlagte bilag
7. Forslag til udlejning af garager, når man ingen bil har, jf. vedlagte bilag
8. Forslag til opsætning af skilte om boldspil og leg mellem biler forbudt, jf. vedlagte bilag

Der er fra administrationen indgået følgende forslag:

9. Forslag til lademulighed i afdelingen, jf. vedlagte bilag

MØD FREM OG GØR DIN INDFLYDELSE GÆLDENDE.

Med venlig hilsen
p.f.v.

Lars B. Riemann
direktør

Til beboerne i afd. 71
Østerbakke 4-38

12. januar 2024

Hermed indkaldes til afdelingsmøde

Mandag, den 19. februar 2024, kl. 18.00

I Broager Borgerhus, lokale 203, Allégade 4, 6310 Broager

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
3. Behandling af indkomne forslag.
5. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.
Formanden er ikke på valg.
6. Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
På valg: Debbie Cordes

Suppleanter på valg: Aase Petersen og Glenn Poulsen

7. Eventuelt.

NB: Indkomne forslag, der skal behandles på afdelingsmødet, skal være boligforeningen i hænde senest 14 dage før afdelingsmødet. Indkomne forslag **SKAL** afleveres skriftligt i vores postkasse/ i udlejning eller mailes til post@b42.dk.

Budgetforslag samt indkomne forslag, kan hentes på vores hjemmeside www.b42.dk under "Afdelingsmøder 2024", 8 dage før mødet.

Man har dog også mulighed for at hente et eksemplar på kontoret i Sønderborg 8 dage før afdelingsmødet.

Adgang til mødet har alle boligtagere i afd. 71, disses ægtefælle samt hermed sidestillede.

Med venlig hilsen
p.f.v.

Lars B. Riemann
direktør

AFDELING 71 Østerbakke 4-38

Afdelingen og dens ledelse

Som retningslinjer for afholdelse af det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde gælder sammen med selskabets vedtægter følgende bestemmelser:

Under henvisning til vedtægternes § 14, stk.1 skal der hvert år inden 3 måneder før næste regnskabsårs begyndelse afholdes ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Dagsordenen for afdelingsmødet i **afd. 71** skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
- 3) Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.
- 6) Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter.
- 7) Eventuelt.

Ad 5) *Det er vedtaget, at formanden for afdelingsbestyrelsen vælges direkte på afdelingsmødet.*

Ad 5-6) *Det er vedtaget, at afdelingsbestyrelsen skal bestå af 3 medlemmer.*

Ad repræsentantskabsmedlemmer: *Afdelingen har 1 medlem i foreningens repræsentantskab, nemlig formanden.*

Ad Antenneforeningen B42-repræsentanter: *Afdelingen har 1 medlem i Antenneforeningen B42's repræsentantskab. Det er vedtaget, at det overlades til afdelingsbestyrelsen at udpege afdelingens medlem til Antenneforeningen B42's repræsentantskab af og blandt afdelingsbestyrelsens medlemmer og suppleanter.*

Ad afdelingsmøder: *Det er vedtaget, at der kun afholdes ét årligt afdelingsmøde, hvor afdelingens budgetforslag forelægges til godkendelse og regnskabet for det forløbne år forelægges til orientering.*

Afdelingsmødets forløb

Afdelingsmødet ledes af en på mødet valgt dirigent.

Dirigenten sørger for, at mødet afvikles i god ro og orden samt sørger for en værdig forhandlingsform.

Dirigenten afgør alle spørgsmål vedrørende mødets lovlighed, forhandlinger og afstemninger.

Vedttaget 14.09.2005, tilrettet den 1.7.2010, samt 4.1.2013. Tilrettet jf. vedtægtsændringer den 26.11.2020.

Driftsbudget
for perioden 2024/2025

Boligforeningen B42

Afdeling 71
Østerbakke 4 - 38

Holger Drachmanns Gade 1
6400 Sønderborg

Afdelingsdata		Lejemålsart	Antal lejemål	Areal
		Familiebolig	18	1,902
lbrugtagning	1/1/1949	Erhverv	0	0
		Ungdomsbolig	0	0
Brutto kvm.	1902 m ²	Institutioner	0	0
		Seniorbolig	0	0
Afdelings fmd. Carsten Hansen		HABEgnet	0	0
Inspektør Torben Thygesen		Diverse	0	0
		Ældrebolig	0	0
		Garager	0	0
		I alt	18	1,902

Afdeling 71	Driftsbudgetter		Regnskab
	2024/2025 Forslag	2023/2024 Gældende	2022/2023

Nettokapitaludgifter

105100	Udamort.ydelser til Dispositionsfonden	56,462	56,462	56,463
105200	Nom.lån/ Andel til Landsbyggefonden	112,926	112,926	112,926
	Nettokapitaludgifter i alt	169,388	169,388	169,389

Offentlige og andre faste udg.

106100	Ejendomsskatter	43,000	42,000	41,105
107100	Faste vandudgifter	-	-	331
109300	Renovationsudgifter	68,000	68,000	69,397
110100	Forsikringer	20,000	20,000	18,134
111100	El og varme til fællesarealer	-	1,000	-
111300	Målerpasning mv.	3,000	6,000	594
112100	Administrationsbidrag i afd.	84,365	81,529	77,385
112101	Adm. bidrag - garage/carporte/P	3,540	3,306	3,138
112200	Dispositionsfondsbidrag	13,500	11,210	11,799
113100	A-indskud	24,960	24,960	24,960
113200	G-indskud	154,000	148,000	136,706
	Offentlige og andre faste udg. i alt	414,365	406,005	383,550

Variable udgifter

Renholdelse

114126	Beboerservice	5,000	5,000	2,018
114155	Grønne områder, eksterne omkostninger	15,640	17,825	12,765
	Renholdelse i alt	20,640	22,825	14,783

Afdeling 71		Driftsbudgetter		Regnskab
		2024/2025	2023/2024	2022/2023
		Forslag	Gældende	
Alm. vedligeholdelse				
115110	Terræn, konstruktion	1,000	1,000	2,322
115220	Bygning, klimaskærm, facade	-	-	770
115230	Bygning, klimaskærm, tag	-	-	1,000
115260	Bygning, klimaskærm, døre/vindue/port	3,000	3,000	7,958
115310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	1,000	1,000	5,492
115320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	1,000	1,000	579
115410	Bygning, Fælles, indvendig	1,000	1,000	-
115510	Bygning, Tekn. Install, afløb	1,000	1,000	6,969
115520	Bygning, Tekn. Install, el, belysn.	2,000	2,000	498
115540	Bygning, Tekn. Install, vand	4,000	4,000	5,841
115550	Bygning, Tekn. Install, varme	3,000	3,000	1,385
115560	Bygning, Tekn. Install, vaskeri fælles	1,000	1,000	-
Alm. vedligeholdelse i alt		18,000	18,000	32,814
Planl. Vedligeholdelse				
116110	Terræn, konstruktion	30,000	51,000	14,206
116120	Terræn, tekn. anlæg	15,000	5,000	26,957
116130	Terræn, inventar	60,000	50,000	298,188
116140	Terræn, beplantning	28,000	5,000	3,031
116230	Bygning, Klimaskærm, tag	45,000	15,000	11,000
116260	Bygning, Klimaskærm, døre/vindue/port	28,000	15,000	-
116310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	260,000	60,000	-
116320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	18,000	18,000	-
116410	Bygning, Fælles, indvendig	-	-	6,754
116510	Bygning, Tekn. Install, afløb	15,000	15,000	7,902
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning	5,000	5,000	8,711
116540	Bygning, Tekn. Install, vand	5,000	5,000	16,779
116550	Bygning, Tekn. Install, varme	5,000	5,000	11,553
116570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	-	-	57,399
116999	Dækket af henlæggelser (401)	-514,000	-249,000	-462,479
Planl. Vedligeholdelse i alt		-	-	-
Istandsættelse ved fraflytning				
117100	Afholdte udgifter A-ordning	30,000	50,000	-
117200	Dækket af henlæggelser (401+402+403)	-30,000	-50,000	-
Istandsættelse ved fraflytning i alt		-	-	-
Øvrige variable udg.				
119101	Kontingent BL	3,200	2,800	2,883
119103	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	4,000	4,000	505
Øvrige variable udg. i alt		7,200	6,800	3,388
Henlæggelser				
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse	375,000	285,000	250,000
124100	Andre henlæggelser	1,000	100,000	-
Henlæggelser i alt		376,000	385,000	250,000

Afdeling 71		Driftsbudgetter		Regnskab
		2024/2025 Forslag	2023/2024 Gældende	2022/2023
Ekstraordinære udgifter				
125100	Afdrag (303.1)	55,000	55,000	54,788
125200	Renter mv.	34,000	35,000	33,653
Ydelser for forbedringslån i alt		89,000	90,000	88,440
Afskrivninger				
126100	Afskr. Forbedringsarbejder (303.1)	610,000	260,000	638,332
Afskrivninger i alt		610,000	260,000	638,332
Øvrige				
129100	Tab ved lejeledighed	-	-	-1,642
129200	Dækket af disp.fond mv.	-	-	1,642
131100	Renter af gæld til boligorganisationen	6,000	6,000	10,776
140200	Årets overskud overf. til opsaml. res.	-	-	13,907
Øvrige i alt		6,000	6,000	24,683
Udgifter i alt		1,710,593	1,364,018	1,605,379

Afdeling 71	Driftsbudgetter		Regnskab	
	2024/2025	2023/2024	2022/2023	
	Forslag	Gældende		
	Ordinære indtægter			
201100	Almene familieboliger	1,005,952	944,776	904,242
201108	Råderetsforbedringer	238,311	310,310	310,311
201700	Garager/Carporte	6,000	6,000	6,000
	Boligafgifter og lejer i alt	1,250,263	1,261,086	1,220,553
	Andre indtægter			
203100	Tilskud fra boligorganisationen	400,000	100,000	350,000
203600	Overført fra opsamlet resultat	13,907	2,932	34,826
	Andre indtægter i alt	413,907	102,932	384,826
	Indtægter i alt	1,664,170	1,364,018	1,605,379
	ÅRETS UNDERSKUD	46,423	-	0
	Foreslået huslejeforhøjelse	4.61%		

U Drift og vedligehold

Selskabnr : 1
 Ejendomnr : 171
 Periode fra : 01-07-2024
 Budgetafgrænsning : 30-06-2025
 Budgetnr : 1
 Antal år til : 1
 TilAntalAar : 10
 ArealType : Bruttoareal
 RegAktiviteter : Nej
 Opdel pr. bygning : Nej
 Kontogrupper : 12
 Antal år fra : Nej
 OpdelPaaBygning : Nej
 UdskUafloftetMoms : Nej
 UdskLikviditetsopgorelse : Ja
 InklIkkeAfloftetMoms : Ja
 Filter : <Intet filter>

Konto Kontotekst		Regnskab Budget												
Type	Navn	Vedl.type	Regns Budget	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34	Total

Ejendom 1 - 171 Østerbakke 4 - 38

U Drift og vedligehold

Konto	Kontotekst	Vedl.type	Regnskab Budget														
			Regns	Budget	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34	Total		
A110	Normalstandsættelse	Planlagt			60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	600,0		
A123	Tatal renovering				200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	2.000,0		
116320	Bygning, Bolig/Erhv, installation														18,0		
A32	Emhætter	Planlagt			3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	30,0		
A105	Ovne	Planlagt			5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	50,0		
A106	Køle/Fryseskabe	Planlagt			5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	50,0		
A107	Kogeplader	Planlagt			5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	50,0		
116410	Bygning, Fælles, indvendig														6,8		
116510	Bygning, Tekn. Install, afløb														7,9 15,0		
A74	Sanitet og indiv. afløb	Planlagt			15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	150,0		
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning														8,7 5,0		
A75	EL-installationer	Planlagt			5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	50,0		
116540	Bygning, Tekn. Install, vand														16,8 5,0		
A71	Vandinstallation	Planlagt			5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	50,0		
116550	Bygning, Tekn. Install, varme														11,6 5,0		
A77	Varmeinstallation	Planlagt			5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	50,0		
116570	Bygning, Tekn. Install, ventilation														57,4		
A114	Udluftningsventiler i kælder	Planlagt											72,0		72,0		
116999	Dækket af henlæggelser (401)				-462,5	-249,0											
120100	Henlæggelser Drift og vedligeholdelse				250,0	285,0											
401100	Saldo primo - planl./period. vedligeh.														82,5		
401200	Forbrug, planl./period. vedligeh. (116)														95,0		
401300	Årets henlæggelser (120)														35,0		
I alt Drift og Vedligeholdelse					462,6	285,0	514,0	431,0	1.426,0	661,0	564,0	571,0	416,0	443,0	424,0	411,0	5.861,0
Udgift kr/m2 (1902 m2)					243,2	149,8	270,2	226,6	749,7	347,5	296,5	300,2	218,7	232,9	222,9	216,1	3.081,5
I alt 1: Budget 2024/25					462,6	285,0	514,0	431,0	1.426,0	661,0	564,0	571,0	416,0	443,0	424,0	411,0	5.861,0

U Drift og vedligehold

Konto	Kontotekst	Vedl.type	Regnskab Budget												
			Regns	Budget	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34	Total
Type	Navn														
I alt Ejendom 1 - 171	Østerbakke 4 - 38		462,6	285,0	514,0	431,0	1.426,0	661,0	564,0	571,0	416,0	443,0	424,0	411,0	5.861,0
	Uafløftet moms i alt Ejendom: 171														
	Ialt Inkl uafløftet moms Ejendom: 171		462,6	285,0	514,0	431,0	1.426,0	661,0	564,0	571,0	416,0	443,0	424,0	411,0	5.861,0
	Udgift kr/m2 (1902 m2)		243,2	149,8	270,2	226,6	749,7	347,5	296,5	300,2	218,7	232,9	222,9	216,1	3.081,5

U Drift og vedligehold

Konto Kontotekst			Regnskab Budget												
Type	Navn	Vedl.type	Regns Budget	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34	Total	
Likviditetsopgørelse : 1 - 171 Østerbakke 4 - 38															
116000-116998	Planlagt forbrug i alt (-)		462,5	249,0	514,0	431,0	1.426,0	661,0	564,0	571,0	416,0	443,0	424,0	411,0	5.861,0
120100	Henlæggelser		250,0	285,0	375,0	375,0	375,0	375,0	375,0	375,0	375,0	375,0	375,0	375,0	3.750,0
401100-401300	Anden finansiering						1.000,0								1.000,0
	Tilgang (+) / Afgang (-)		-212,5	36,0	-139,0	-56,0	-51,0	-286,0	-189,0	-196,0	-41,0	-68,0	-49,0	-36,0	-1.111,0
401100-401300	Saldo primo		1.272,5	1.060,0	1.096,0	957,0	901,0	850,0	564,0	375,0	179,0	138,0	70,0	21,0	
	Korrektioner														
	Uafsluttede aktiviteter (-)														
401100-401300	Saldo ultimo		1.060,0	1.096,0	957,0	901,0	850,0	564,0	375,0	179,0	138,0	70,0	21,0	-15,0	

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 71, modtaget 31.1.2024

1. Når der laves p pladser, synes jeg, at dem der har haven, hvor der tages fra, får 2 p pladser. De fleste har enten 2 biler, eller 1 bil og 1 anhænger.

Istedet for at lave skilt med nummerplade nr, så lave med husnummer istedet. Så er man fri for at skifte ved flytning eller anden bil.

2. Vejsalt på alle 3 gader

3. Ens udendørslamper ved fordøren.

4. Generelt fjerning af ukrudt, især ved hække.

Mvh

Pia Demuth (samtykke til navn ok)



Forslag til afdelingsmøde i afdeling 71, modtaget 30.1.2024

Vi vil gerne hører hvad der skal ske med vores vandtryk eller mangel på det.

Man kan næsten ikke gå i bad, samtidig med at andre bruger vand. Dette gælder i huset og nabohuset.

Mvh. Lene og René Jacobsen (samtykke til navn ok)

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 71, modtaget 5.2.2024

Følgende forslag bedes behandlet på afdelingsmøde i afdeling 71:

Generelt forbud mod parkering på Østerbakke på vejen mellem nr 4 - 14

Løsning på parkerings problemer i 3 række mellem nr 26 - 38

Herunder et forslag om at de der ikke har parkering foran eller ved huset, får tildelt 2 p-pladser med skilt og at gæsteparkering henvises til række 2, når disse er færdigetableret.

Udlejning af garager: Kan man leje garage når man ingen bil har? (kunne også løse lidt af parkeringsproblemet)

Opsætning af skilte om at "boldspil og leg mellem bilerne er forbudt" (række 3) 26 - 38

Rengøring af vejen efter massivt oliespild i række 3 (26 - 38)

På vegne af afdelingsbestyrelsen

Installation af individuel lademulighed via afdelingens råderet

Der kan efter godkendt ansøgning til B42 opsættes egen ladeboks/stander i egen carport. Der er 2 muligheder som beskrevet herunder. Fælles for begge muligheder A og B er:

- Der skal søges om tilladelse ved B42 inden igangsætning.
- Installationer skal udføres af autoriseret installatør og overholde gældende lovgivning.
- Der opkræves administrationsgebyr efter gældende takster inden igangsætning.
- Den overordnede elkapacitet i afdelingen samt installationerne frem til de enkelte boliger skal kunne klare, at der udføres ladeinstallationer generelt i afdelingen. B42 har igangsat undersøgelse.
- Administrationen kan stille krav om godkendes inden ibrugtagning.
- Installationen frem til ladeboks/stander vedligeholdes af afdelingen.
- Ved endt brug eller ved flytning skal beboer nedtage selve ladeboks/stander med mindre denne overdrages til næste beboer. Dette kræver korrekt udfyldt ejerskabserklæring.

Mulighed A – Individuel råderet – ændring af lejemål (ikke forbedring)

Pakkeløsning ved eksternt leverandør – Ingen godtgørelse:

Beboer kan få fuldmagt ved B42 til at bestille en pakkeløsning ved en leverandør. Der findes et utal af forskellige pakkeløsninger på markedet. Følgende krav til pakkeløsningen skal være opfyldt:

- Installation skal opfylde administrationens krav til udførelse.
- Installationen frem til lade boks/stander skal være permanent og overgår til afdelingen uden godtgørelse ved flytning.

Mulighed B – Kollektiv råderet

Kun forsyningsinstallation – Mulighed for finansiering over husleje

Beboer kan ved ansøgning til B42 få etableret en forsyningsinstallation fra egen elmåler og frem til egen lade boks/stander. Udgifterne hertil kan betales via huslejestigning over 5 år. Følgende krav skal være opfyldt:

- Installation skal opfylde administrationens krav til udførelse.
- Det er B42 der står for installation.
- Installationen frem til lade boks/stander skal være permanent og overgår til afdelingen ved flytning.
- Beboer skal selv levere, montere og vedligeholde boks/stander.