

Til beboerne

**Onsdag den 13. september 2023**

**Endelig indkaldelse til ordinært afdelingsmøde i  
Afd. 450, Stejlepladsen**

**Onsdag 20. september 2023, kl. 18:00.**

**i fælleshuset "Kulturhuset", Baunebjergvej 420 A, 3050 Humlebæk**

**Mødet afholdes med følgende dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Orientering fra servicecentret:
  - Carporte
  - Installationstilladelse
  - Glas- og kummeforsikring
4. Afdelingsbestyrelsens beretning
5. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab for 2022 til orientering
6. Forelæggelse af afdelingens budget for 2024 til godkendelse
7. Indkomne forslag:  
Der er modtaget 1 forslag fra servicecentret og 7 forslag fra beboere
8. Valg af formand for 2 år frem til 2025
9. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år frem til 2025
10. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for 1 år frem til 2024

Afdelingsbestyrelsen har før valgene følgende sammensætning:

<b>Navn</b>	<b>Post</b>	<b>Periode</b>
Annett Kjær-Andersen	Bestyrelsesmedlem	2023
Emilie Holm Hjortlund	Bestyrelsesmedlem	2023
Vakant	Bestyrelsesmedlem	2023
Marie Møller Andersen Græm	Bestyrelsesmedlem	2024
Michael Bakhaug	Bestyrelsesmedlem	2024
Susanne Hansen	Suppleant 1	2023
Maria Gyldsø	Suppleant 2	2023

11. Valg af 4 repræsentanter til Humlebæk Boligselskabs repræsentantskab
12. Eventuelt

**VEND**

Servicecenter  
Humlebæk Boligselskab  
Baunebjergvej 283  
3050 Humlebæk  
Tlf 4919 2324  
sc.humlebaek@domea.dk

# \* Stejlepladsen \*



*"Særligt om persondata: Vær opmærksom på, at fx dit navn og din adresse vil kunne fremgå af materialet til eller fra afdelingsmødet. Det kan ske, hvis du fx stiller op til bestyrelsen eller stiller forslag. Disse oplysninger vil ikke kunne slettes eller anonymiseres".*

**Med venlig hilsen  
På afdelingsbestyrelsernes vegne**

**Kristine Jacobsen  
Kundechef  
Humblebæk Boligselskab**

./ . Regnskab for 2022, budget 2024 samt forslag.

Servicecenter  
Humblebæk Boligselskab  
Baunebjergvej 283  
3050 Humlebæk  
Tlf 4919 2324  
sc.humblebaek@domea.dk

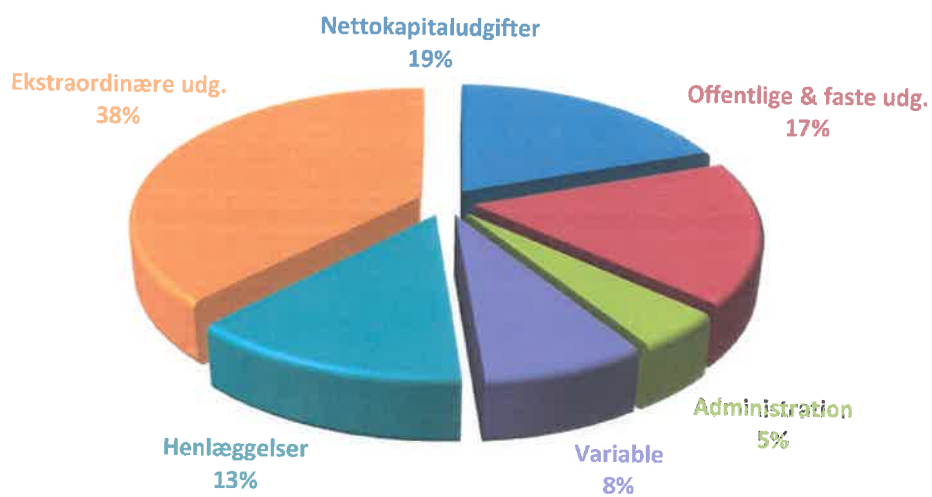
Humblebæk Boligselskab  
Afdeling 450 - Stejlepladsen  
Regnskabsperiode 01.01.2022 - 31.12.2022

Beboerregnskab



Årets resultat er et underskud på kr. -986.291, svarende til kr. -82,55 pr. m<sup>2</sup>.

## OMKOSTNINGSFORDELING



Ønskes specificeret regnskab, kan dette hentes i servicecenteret/ejendomskontoret.

**Humlebæk Boligselskab**  
**Afdeling 450 - Stejlepladsen**  
**Regnskabsperiode 01.01.2022 - 31.12.2022**

Konto	Kontonavn	Regnskab 2022	Budget 2022
<b>UDGIFTER</b>		(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
101-105	Ydelser på prioritetslån	2.675	2.687
106	Ejendomsskatter	1.546	1.531
107	Vandafgift	0	25
109	Renovation	444	409
110	Forsikringer	242	378
111	El og varme i fællesarealer	100	95
112	Administration, bidrag til boligorganisationen	691	722
114	Renholdelse	817	741
115	Almindelig vedligeholdelse	168	105
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse (udgift)	641	618
116	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-641	-618
118	Fællesfaciliteter	52	109
119	Diverse udgifter	57	185
	Henlæggelser:		
120	Vedligeholdelse	1.706	1.706
121	Istandsættelse fraflytning A-ordning	100	100
123	Tab ved lejeledighed	41	41
125-128, 131-132	Kurstab samt ydelser på andre lån	5.288	4.812
133-137	Ekstraordinære udgifter	43	0
<b>Samlede udgifter</b>		<b>13.970</b>	<b>13.646</b>
201	Husleje	11.595	12.101
202	Renter	257	0
203	Andre indtægter	324	119
204-208	Ekstraordinære indtægter	807	1.426
<b>Samlede indtægter</b>		<b>12.983</b>	<b>13.646</b>
	Underskud	986	0
<b>Indtægter og underskud i alt</b>		<b>13.970</b>	<b>13.646</b>

Konto	Kontonavn	Regnskab 2022
<b>HENLÆGGELSER (opsparing)</b>		(i 1.000 kr.)
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.176
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	489
405	Tab ved fraflytninger	139
407	Opsamlet resultat (+/-)	-1.379
<b>Henlæggelser inkl. opsamlet resultat (+/-) i alt</b>		<b>1.425</b>

# 450 - Stejlepladsen

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024



### Huslejestigning pr. 1. januar 2024

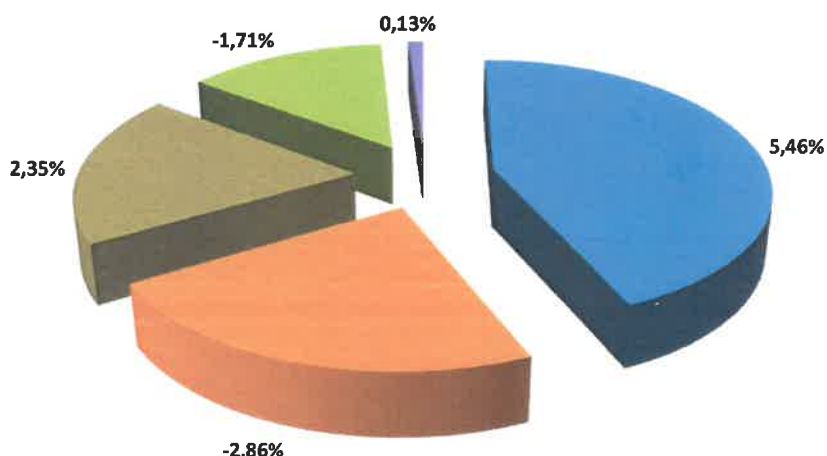
3,37%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 3,37%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 407.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2024.

	Nuværende husleje Gennemsnitlig m <sup>2</sup>	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2024 Gennemsnitlig m <sup>2</sup>
Lejligheder	1.010	34	1.044

Ovenstående leje er en gennemsnitlig BBR m<sup>2</sup>. Ønsker du at se, hvad budgetforslaget betyder for din husleje, henviser vi til varslingsbrevet.

### Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ ➡ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 659.000
- ★ ➡ Almindelig vedligeholdelse falder med kr. 345.000
- ★ ➡ Ekstraordinære indtægter falder med kr. 284.000
- ★ ➡ Renholdelse falder med kr. 207.000
- ★ ➡ Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 16.000

## 450 - Stejlepladsen

### Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024

➤ Beboerindflydelse    
 ➤ Mindre beboerindflydelse    
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2022	Budget 2023	Nyt budget 2024
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
<b>UDGIFTER</b>					
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	2.675	2.685	2.678
<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>			<b>2.675</b>	<b>2.685</b>	<b>2.678</b>
➤	106	Ejendomsskatter	1.546	1.546	1.546
➤	109	Renovation	444	416	488
➤	110	Forsikringer	242	347	256
➤	111	El og varme i fællesarealer	100	88	108
➤	112	Administration	691	785	797
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>			<b>3.023</b>	<b>3.182</b>	<b>3.195</b>
➤	114	Renholdelse	817	888	681
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	168	523	178
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	641	1.141	564
		- Dækket af afdelingens opsparing	-641	-1.141	-564
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	57	0	0
		- Dækket af afdelingens opsparing	-57	0	0
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	52	75	55
➤	119	Diverse udgifter	57	166	172
<b>Variable udgifter i alt</b>			<b>1.094</b>	<b>1.652</b>	<b>1.086</b>
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	1.706	741	1.400
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	100	0	0
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	41	0	0
<b>Henlæggelser i alt</b>			<b>1.847</b>	<b>741</b>	<b>1.400</b>
➤	125	Afdrag og renter på forbedringslån	5.049	5.020	5.067
➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	7	10	7
➤	129	Tab ved lejeledighed	13	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-13	0	0
➤	131	Andre renter	233	0	0
➤	133	Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år	0	129	0
➤	134-137	Andre ekstraordinære udgifter	43	0	0
<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>			<b>5.332</b>	<b>5.159</b>	<b>5.074</b>
<b>Udgifter i alt</b>			<b>13.971</b>	<b>13.419</b>	<b>13.433</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
➤	201	Husleje	11.595	12.263	12.283
➤	202	Renter	257	0	0
➤	203	Andre indtægter	324	150	21
<b>Ordinære indtægter i alt</b>			<b>12.176</b>	<b>12.413</b>	<b>12.304</b>
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	807	1.006	722
<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>			<b>807</b>	<b>1.006</b>	<b>722</b>
➤	210	Årets underskud	986	0	0
<b>Indtægter i alt</b>			<b>13.969</b>	<b>13.419</b>	<b>13.026</b>
Nødvendig huslejestigning			0	0	407
<b>Balance</b>			<b>13.969</b>	<b>13.419</b>	<b>13.433</b>

## 450 - Stejlepladsen

### Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024

**Ændring af antennebidrag med virkning fra 1. januar 2024:**

**Stejlepladsen**

Type	Nugældende bidrag	Ændring	Bidrag pr. 1. januar 2024
Antennebidrag	178	23	201
Copy-dan	55	4	59
Administration mv.	8	1	9
Resultat tidligere år	4	18	22
<b>Antenne udgift pr. måned</b>	<b>245</b>	<b>46</b>	<b>291</b>

Ønsker du et antennebudget, kan det hentes på ejendomskontoret.

Antennebidraget dækker udgifterne til abonnementet hos antenneudbyderen, Copy-Dan, evt. afskrivning på antenneanlæg samt det foregående års over- eller underskud.

Købet af TV signalet hos antenneudbyderen sker igennem den kollektive aftale, som boligorganisationen har med antenneudbyderen.

Domea.dk kan én gang årligt, i forbindelse med varsling af huslejeændring, også varsle ændring af antennebidraget, ud fra de forudsætninger, der er på dette tidspunkt.

Det skal bemærkes, at Domea.dk på dette tidspunkt ikke har kendskab til, hvor meget antenneudbyderen vil opkræve fremover.

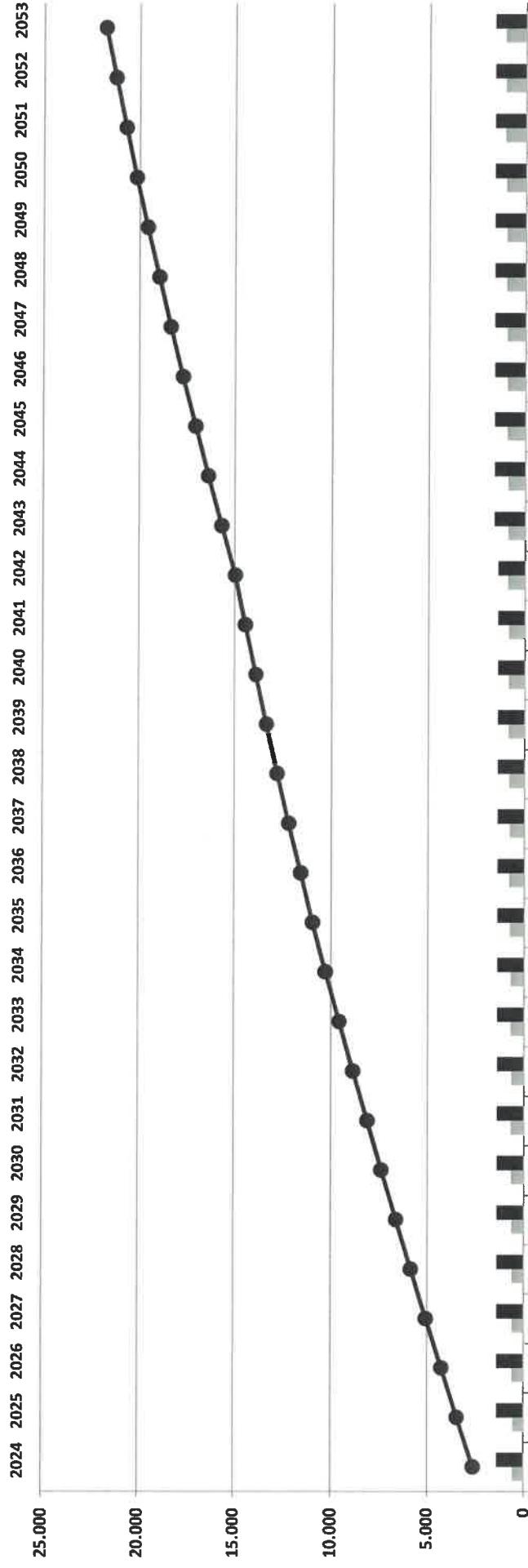
Da vi ikke må budgettere med over- eller underskud på antenneregnskabet, bliver der budgetteret med den sidst kendte sats tillagt en tilladt procentstigning. Dette kan medføre et over- eller underskud, som så skal indregnes i næste års antennebidrag. Ifølge lovgivningen skal hele over- eller underskuddet indgå i næste års antenneregnskab.

Herudover skal der, såfremt afdelingen har eget antenneanlæg, ske en afskrivning på eventuelle forbedringer. Forbedringer på antenneanlægget skal ifølge lovgivningen afskrives over maksimalt 10 år.

Ovenstående antennebidrag kan således ikke sammenlignes med priserne på antennepakker købt direkte hos antenneudbyderen, idet disse priser er her og nu priser og ikke indeholder tidligere års efterslæb i prisen, afskrivning på antenneanlæg m.m.

# 30-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

■ Planlagt forbrug ■ Årets opsparing ● Opsparing ultimo



	Regnskab 2022	Budget 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	
Opsparing primo	1,344	2,176	1,776	2,612	3,451	4,267	5,070	5,861	6,640	7,399	8,124	8,886	9,574	10,289	10,941	11,555	12,176	12,773	13,338	13,910	14,466	14,981	15,703	16,405	17,085	17,722	18,370	18,971	19,579	20,165	20,704	21,249	
Planlagt forbrug	641	1,141	564	561	585	596	610	621	641	675	658	691	885	749	786	779	803	834	829	844	885	878	898	940	943	952	999	983	1,014	1,061	1,055	1,065	
Årets opsparing	1,473	741	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Opsparing ultimo</b>	<b>2,176</b>	<b>1,776</b>	<b>2,612</b>	<b>3,451</b>	<b>4,267</b>	<b>5,070</b>	<b>5,861</b>	<b>6,640</b>	<b>7,399</b>	<b>8,124</b>	<b>8,886</b>	<b>9,574</b>	<b>10,289</b>	<b>10,941</b>	<b>11,555</b>	<b>12,176</b>	<b>12,773</b>	<b>13,338</b>	<b>13,910</b>	<b>14,466</b>	<b>14,981</b>	<b>15,703</b>	<b>16,405</b>	<b>17,085</b>	<b>17,722</b>	<b>18,370</b>	<b>18,971</b>	<b>19,579</b>	<b>20,165</b>	<b>20,704</b>	<b>21,249</b>	<b>21,783</b>	

Saldo pr. bolig	16,984	13,357	19,642	25,950	32,081	38,124	44,087	49,924	55,631	61,081	66,658	71,987	77,364	82,262	88,876	91,546	96,034	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####
Saldo pr. m <sup>2</sup>	182	149	219	289	357	424	491	556	619	660	742	801	861	916	967	1,019	1,069	1,116	1,164	1,211	1,254	1,314	1,373	1,428	1,463	1,537	1,588	1,639	1,688	1,733	1,778	1,823	
Opsparing pr. m <sup>2</sup>	123	62	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117

## Kommentarer til drifts- og vedligeholdelsesplan

\*Årets opsparing er i regnskab 2022 fratrukket saldo på kursregulering svarende til t.kr. 233,-.



## **7. Indkomne forslag:**

**Der er modtaget 1 forslag fra servicecentret og 7 forslag fra beboere**

### **7.1. Forslag 1, TDC NET Fiber, stillet af Humlebæk Boligselskab, Servicecentret**

Organisationsbestyrelsen i Humlebæk Boligselskab har besluttet at alle afdelinger skal tilbydes ledningsføring til fibernet gennem TDC NET.

Etableringen af fibertilslutning er gratis og giver hver bolig mulighed for valg mellem 13 udbydere af fiberinternet på markedet. Der er ingen forpligtelse til at tage fibertilslutningen i brug.

Etableringen vil betyde gravearbejde i afdelingens område til kabelføring og der skal etableres en fiberboks i hver bolig.

Afdelingens beboere skal beslutte, om der skal etableres fibertilslutning fra TDC NET i alle afdelingens boliger.

### **7.2. Forslag 2, Ændring af beplantning ved fælleshuset, stillet af Helle Kampmann, 370**

Forslag til ændring af beplantning ved fælleshus. Synes det skal fjernes, da det ikke bliver holdt og se kedelig ud.

Forslag at der laves et lille hegn eller der lægges fliser i stedet for hækken.

### **7.3. Forslag 3, Varmetjek af mure og mulighederne for fremtidig hulmursisolering, stillet af Wivi Seydel, 366 st.**

1) Varmetjek af mure og mulighederne for fremtidig hulmursisolering:

Hvad er mulighederne for dette? Som en start måske bare varmetjek---?

Kunne man starte med gavlene, der er særligt udsatte for vind og vejr?

Hvor mange oplever, at deres lejlighed er kold i vinterhalvåret?

Hvor mange oplever, at mur isoleringen i ydervæggene er sunket sammen?

### **7.4. Forslag 4, Beplantning af området omkring vores huse, stillet af Wivi Seydel, 366 st.**

2) Beplantning af området omkring vores huse:

Hvor mange penge er der sat af årligt til dette?

Gartner udgiftiger?

Særlige problemer lige nu:

Beboerne i 1. sals gavlejlighederne kæmper med massivt ukrudt (en særligt genstridig græsart) omkring rødderne på deres meget lange hækstykke: Kan problemet løses?

Det skrånende jordstykke ud mod 300 parkeringen: Her er beplantningen med små lave vækster slået fejl. De fleste af væksterne er visnet og bedene er efterhånden udelukkende ukrudt. Kunne der sættes penge af til beplantning allerede i år? Forslag: Lave Fairy-roser (som barrodsroser (billigere) og blåilla storkenæb som beplantningen ved legepladsen ved Baunebjergvej. Denne beplantning er meget levedygtig og vil også mindske behovet for lugning (Gartnerudgift).

Er der stemning for at nedsætte et udvalg, der løbende tager sig af at vurdere beplantningen i vores område?

## **7.5. Forslag 5, Aktivitetsudvalg, stillet af Lone Andersen, 416**

1, Aktivitetsudvalg:

Vi har et skønt Kulturhus, men det bliver sjældent brugt til andet end udlejning.

Jeg foreslår, at der oprettes et aktivitetsudvalg, som skal stå for at afholde forskellige aktiviteter for beboerne. Det kan fx være krea-hygge, brædspilsaftener, fællesspisning, jule-klippe-klister, halloween græskarudskæring, sommerfest, loppemarked osv.

## **7.6. Forslag 6, Ønske om mere åbenhed og synlighed fra bestyrelsen, stillet af Lone Andersen, 416**

2, Ønske om mere åbenhed og synlighed fra bestyrelsen:

Som beboer i Stejlepladsen er det svært at følge med i hvad der foregår i bebyggelsen.

Der kan ikke findes nogen referater på vores beboerside under domea.dk, hverken fra bestyrelsesmøder eller fra ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder.

Det nyeste der ligger derinde er fra marts 22.

Hvornår holder bestyrelsen egentligt møder og har vi åbent møde hvor beboerne kan komme og snakke med bestyrelsen?

## **7.7. Forslag 7, Æbletræerne langs med Skovgårdsstien, stillet af Lone Andersen, 416**

3, Æbletræerne langs med skovgårdsstien:

Det er for nylig gået op for mig at æbletræerne langs med stien tilhører Stejlepladsen.

Det ville klæde bebyggelsen hvis træerne i fremtiden blev passet og beskåret på en måde så de ikke er til gene for de cyklister der benytter cykelstien.

Det har i ugevis været umuligt at køre under flere af træerne, da grenene som hænger ud over stien har været så tynget af æbler, at man som cyklist har fået dem i hovedet, hvis man har forsøgt.

## **7.8. Forslag 8, Grøntcontainer, stillet af Lone Andersen, 416**

4, Grønt container:

I 2022 havde vi en grøn container stående ved kulturhuset den sidste weekend i juni.

Lidt naivt gik jeg ud fra at den også skulle komme i år, men det gjorde den ikke.

Det ville være rart at vide om den kun kommer nogle år, om den kommer hvert år eller om den er blevet afskaffet.