

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 3

Løgumklostervej 31-43
Toften 20-22

DEN 03.09.2024 KL. 17.00

Mødested: Folkehjem, Haderslevvej 7

Vi glæder os til at byde jer alle velkommen til årets afdelingsmøde. Både et hovedbestyrelsesmedlem og inspektøren deltager.



DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Forretningsorden for afdelingsmøde
3. Afdelingens beretning
4. Forelæggelse af regnskab 2023
5. Gennemgang af budget 2025 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejde
6. Godkendelse af budget 2025
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg er:
Henrik N Christiansen
Hanne Kjeldbjerg
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende nyt layout til ordensregler
12. 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

- 1: Gård / fællesarealer renoveres

Tilmelding til afdelingsmødet er ikke nødvendig. Men tilmelding til forplejning foretages til Tove Christensen toch_kb4@salus-bolig.dk, eller tlf. 21 20 19 60 senest den 29.08 2024

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 3

Løgumklostervej 31 – 43
Toften 20 -22

1. Afdelingsmøderne afholdes i overensstemmelse med lov om almene boliger, og de dertil knyttede vejledninger, samt foreningens vedtægter.
2. Ordinært afdelingsmøde afholdes en gang årligt i perioden 01.08 - 30.09.
3. Afdelingsbestyrelsen består af 3,5,7 medlemmer incl. formanden.
4. Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig efter afdelingsmødet.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til orientering. Budget og vedligeholdelsesplan for næste år godkendes.
7. Forretningsordenen for afdelingsmødet er gældende indtil den, efter de gældende regler for behandling af forslag, er ændret på et ordinært afdelingsmøde.

Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde den

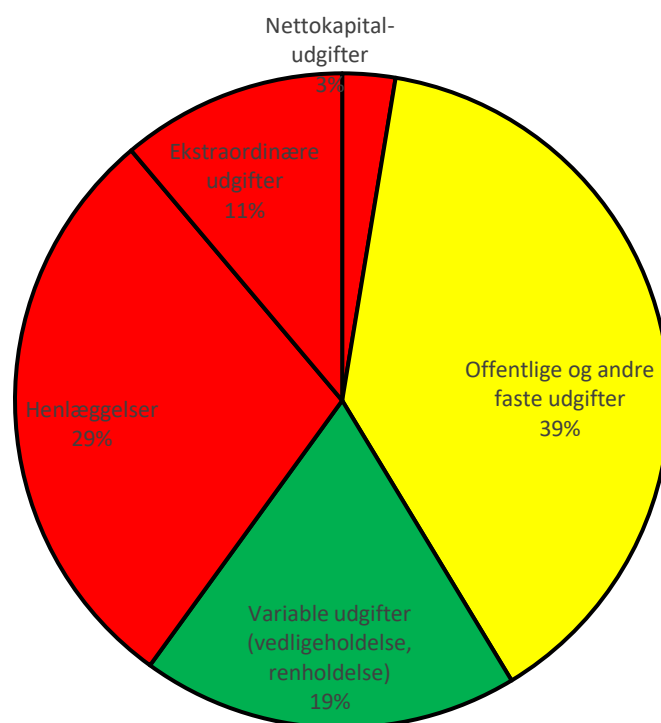
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 129.372 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	115.578	115.600	115.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.712.586	1.596.600	1.664.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	417.848	410.000	419.500
115	Almindelig vedligeholdelse	347.756	300.000	300.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	59.554	44.000	71.200
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.276.000	1.276.000	1.135.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	493.316	413.600	402.900
Udgifter I alt		4.422.637	4.155.800	4.108.700
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.004.340	4.003.600	4.003.600
202	Renter	144.950	20.800	18.200
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	143.975	131.400	86.900
210	Årets underskud	129.372	-	-
Indtægter I alt		4.422.637	4.155.800	4.108.700

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Kolstrup Boligforening
Afd. 81-03
Afd. 3 - Løgumklostervej og Toften - Aabenraa
Budget for perioden: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
 Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
 udarbejdet budgetforslaget for 2025
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.
1. januar 2025 stiger med kr. 125.500, hvilket
svarer til 3,30%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.099	99
4.000	4.132	132
5.000	5.165	165
6.000	6.198	198
7.000	7.231	231
8.000	8.264	264
9.000	9.297	297

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	115.600	115.600	-	115.578
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.789.600	1.664.500	125.100	1.712.586
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	429.300	419.500	9.800	417.848
115	Almindelig vedligeholdelse	300.000	300.000	-	347.756
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	57.500	71.200	-13.700	59.554
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.078.400	1.135.000	-56.600	1.276.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	449.300	402.900	46.400	493.316
	Udgifter I alt	4.219.700	4.108.700	111.000	4.422.637
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.004.000	4.003.600	400	4.004.340
202	Renter	15.400	18.200	-2.800	144.950
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	74.800	86.900	-12.100	143.975
210	Årets underskud	-	-	-	129.372
	Indtægter I alt	4.094.200	4.108.700	-14.500	4.422.637

125.500
 3,30%

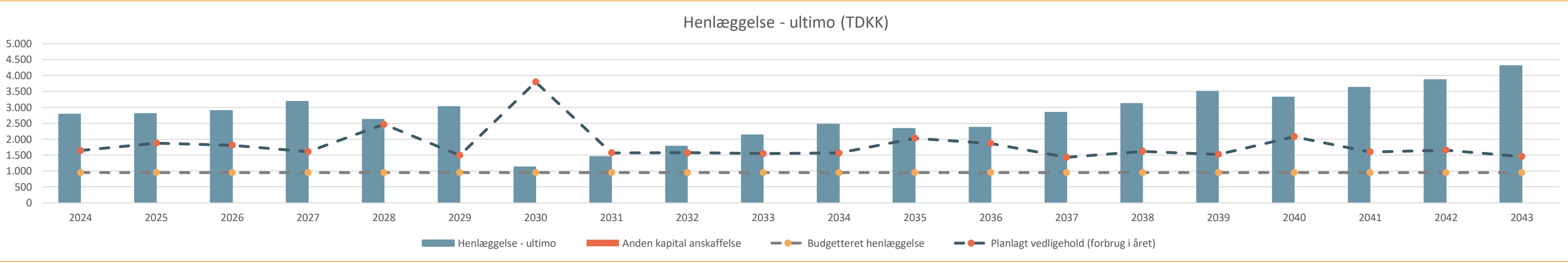
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 38.819 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2019	2020	2021	2022	2023
B120_00 Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	590.000	750.000	800.000	1.000.000	1.100.000
S116_02 Budgetteret henlæggelse (2024)	952.000				
Gennemsnit - seneste fem år	848.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	950.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 158 pr. m ²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	121	108	101	121	101	101	943	101	101	121	101	214	121	101	101	121	463	101	121	101
116200	Klimaskærm	86	186	277	66	150	91	86	152	111	50	86	231	212	26	135	26	86	177	86	50
116300	Boligenheder	326	196	291	266	256	196	1.532	196	256	266	256	196	361	196	256	266	412	196	326	196
116400	Fællesarealer	-	281	-	-	-	-	11	-	-	-	-	281	-	-	-	-	11	-	-	-
116500	Tekniske installationer	141	141	173	141	993	141	258	156	141	141	158	141	156	141	158	141	141	156	158	141
116600	Materiel	18	18	18	68	18	18	18	18	18	18	18	18	68	18	18	18	18	18	18	18
Henlæggelse - primo		2.523	2.785	2.807	2.897	3.186	2.620	3.024	1.127	1.455	1.780	2.135	2.467	2.337	2.370	2.839	3.122	3.501	3.322	3.625	3.867
Budgetteret henlæggelse		952	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950
Anden k #I/T		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud € #I/T		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)		-690	-928	-859	-661	-1.517	-546	-2.847	-622	-625	-595	-618	-1.080	-917	-481	-667	-571	-1.129	-647	-708	-505
Henlæggelse - ultimo		2.785	2.807	2.897	3.186	2.620	3.024	1.127	1.455	1.780	2.135	2.467	2.337	2.370	2.839	3.122	3.501	3.322	3.625	3.867	4.312



Forslag 1

Kolstrup Boligforening

Forslag til generalforsamling i Afdeling 3 tirsdag den 3. september 2024 kl. 17.00 på Folkehjem

Generalforsamlingen pålægger Kolstrup Boligforening at få udarbejdet en langsigtet gårdrenovering.

Den eksisterende gård er nedslidt, trist og tager ikke hensyn til fremtidige behov og krav.

Der udvælges en arkitekt/ekspert med viden om, hvordan en gård/fællesarealer indrettes, så den tager hensyn til beboernes ønsker om affaldshåndtering, grønne arealer (der kan opsamle regnvand, der genbruges), krav til legearealer, opholdsrum, parkeringsforhold efter nutidens bilstørrelser, elladestander, vedligeholdelse, og meget andet.

Der afholdes et dialogmøde mellem beboerne, arkitekten og Kolstrup Boligforening, hvorefter en fornyelsesplan udarbejdes.

Finansiering: Huslejestigning, Landsbyggefonden, Fonde og andre støttemuligheder i forhold til bæredygtighed, grøn omstilling, etc.



Forslag 1



Forslag 1



Forslag 1



Affaldssortering ved Blegen i Aabenraa



Affaldssortering ved Løgstør Boligforening

Venlig hilsen

Bent Thomsen

Løgumklostervej 31, 1., th.

HUSORDEN

AFD. 3 - LØGUMKLOSTERVEJ OG TOFTEN - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD.

3 - LØGUMKLOSTERVEJ OG TOFTEN -

AABENRAA

En boligafdeling fungerer som et miniatursamfund og derfor er det nødvendigt at opstille nogen leveregler for, hvordan vi færdes i vores fælles afdeling.

Disse leveregler tager udgangspunkt i, at det skaber tryghed og tilfredshed når alle tager hensyn til og tager ansvar for hinanden og afdelingen.

Levereglerne er et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

Som lejer har du selv ansvaret for at hele din husstand, dine logerende, gæster og andre der kommer hos dig, overholder husordenen.

Husordenen fortæller ikke om f.eks. vedligeholdelse, fremleje, råderet m.m. Det kan du læse om i vedligeholdelsesreglementet, råderetskataloget, i lov om leje af almene boliger m.v. eller på hjemmesiden www.salus-bolig.dk.

Husk, som en god nabo er du forpligtet til at overholde reglerne i husordenen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Dyr	5
Hund.....	5
Kat.....	5
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	6
Udendørs arealer	7
Snerydning.....	7
Spil og leg.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb.....	8
Fælles døre og vinduer.....	8
Tekniske installationer.....	8
Trappeopgang.....	8
Udluftning.....	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	10
Fælles vaskeri.....	10
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.....	10
Tørrerum.....	10
Trafik og parkering	11
Barnevogne, cykler o.l.....	11
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	11
El-biler.....	11
Garager og carporte.....	11
Kørsel på området.....	11
Parkering.....	11
Affald og renholdelse	12
Sortering.....	12
Storskrald.....	12
Skadedyr	13
Fodring.....	13
Brug af altan og terrasse	14

Daglig vedligehold	14
Luftning, bankning og rystning	14
Tørring af tøj.....	14
Parabol, radio, tv og pc	15
Opsætning.....	15
Pulterum, kælderrum og bi-lejemål	16
Aflåsning.....	16
Andet.....	17
Droner	17
Forsikring.....	17
Fravær.....	17
God husorden skal iagttages.....	17
Hærværk	17
Klager	17

DYR

HUND

- Der må ikke holdes hund i afdelingen.

KAT

- Der må holdes en kat pr. lejemål. må ikke være til gene for de øvrige beboer

MASKINER

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22.00-07.00.

- Brug kun støjende værktøj og maskiner i tidsrummet:
Hverdage mellem kl. 8 - 19.
Lørdag mellem kl. 10 - 12.
Søn- og helligdage mellem kl. 10 - 12.
- Det er godt naboskab ikke at støje med maskiner om morgenen og om aftenen - og heller ikke for længe ad gangen.

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 24 - 07

- Benyttelse af musikanlæg samt sang eller lignende, skal foregå således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere, og må ikke foregå mellem kl. 24 og kl. 7, medmindre de øvrige beboere i særlige tilfælde samtykker deri.
- Der må ikke støjes, så det er til gene for de omkringboende. Støjende adfærd - f.eks. fra selskabelighed, musik, radio og andet - skal begrænses mest muligt, også her med hensyntagen til de omkringboende.

UDENDØRS AREALER

SNERYDNING

- Ejendomsfunktionær rydder sne fra kl. 7

SPIL OG LEG

- Farligt legetøj som bue og pil, luftbøsser o.l. er ikke tilladt på fællesarealerne.
- Boldspil må ikke forgå op ad hegn, skure, facader og gavle mm.

INDENDØRS AREALER

AFLØB

- Vær opmærksom på, hvad du skyller ud i vask og toilet, så de ikke tilstopper. Kom aldrig flydende fedtstof eller olie i afløbet.

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Døre der er forsynet med automatluk eller dørpumpe, må ikke forhindres i at lukke på nogen måde.
- Defekte ruder skal straks anmeldes til administrationen

TEKNISKE INSTALLATIONER

- For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer, bør du læse brugsanvisningen grundigt.
- Hvis der er uregelmæssigheder ved tekniske installationer, så kontakt boligselskabet.
- Beboeren hæfter selv for misbrug eller fejlagtig brug.
- For at undgå frostsprængninger bør radiatorerne i vintertiden aldrig være helt slukket.
- Alle brugsanvisninger til emhætte, køleskab, komfur, udluftning, fyrret og andet teknisk i lejemålet, skal forblive ved fraflytning.

TRAPPEOPGANG

- Der må ikke forefindes effekter af nogen art i trappeopgangen jf. brandmyndighederne. Du må dog godt have en dørmåtte foran din dør.
- Aviser og reklamer må ikke efterlades i opgangene, Hovedtrappe og Køkkentrappe men skal smides ud i de korrekte containere.

UDLUFTNING

- Husk at lufte ud og have ventilatoren i gang så meget som muligt i badeværelser uden vinduer.
- Ved mistanke om fugtskader, så kontakt boligselskabet med det samme.
- Gør det til en god vane 2-3 gange hver dag at lufte grundigt ud 10-15 min ad gangen.

VANDSPILD

- Hvis toilettet løber eller vandhanen drypper, så kontakt boligselskabet, så det kan blive ordnet. Det kan koste meget vand at lade det løbe. Du hæfter som lejer selv for vandspild.

VASK OG TØRRING

FÆLLES VASKERI

Ophold uden formål er ikke tilladt.

- For info om bookning og betaling se i vaskeriet.
- Vi er så heldige at have et godt og velfungerende vaskeri. Men som alt andet er det kun godt og velfungerende, hvis vi alle sammen værner om det og rydder op efter os.
- Hvis du opdager, at maskinerne ikke fungerer efter hensigten, så giv venligst besked til boglignelskabet.
- Filter i tørretumbler renses efter brug
- Husk at lukke vinduer og døre efter dig
- Maskinerne må kun bruges til almindelig tøjvask, farvning af tøj er ikke tilladt.
- Vaskemaskinerne rengøres efter brug

OPVASKEMASKINE/VASKEMASKINE/TØRRETUMBLER I LEJEMÅLET.

- Opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler skal fjernes ved fraflytning.
- Boligselskabet skal godkende eventuel opsætning af opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler, inden maskinen installeres. Det skal være en autoriseret håndværker, der skal stå for installationen. Husk aquastop og drypbakke.

TØRRERUM

- Tøj skal tages ned, så snart det er tørt. indenfor 48 timer

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Vis hensyn og kør langsomt på området stier.
- Cykler skal stilles i cykelkælder.
- Barnevogne skal sættes i barnevognsrummet.
- Knallerter og scootere må henstilles i skuret til højre for garagerne ud mod Tofte

CAMPINGVOGN, TRAILER, BILER OVER 3500 KG O.L.

- Uindregistrerede køretøjer må ikke holde på afdelingens område.
- Campingvogne, trailere, biler over 3500 kg o.l. må ikke holde på afdelingens område.

EL-BILER

- Der må ikke trækkes ledninger fra boligen til parkeringspladsen for opladning.

GARAGER OG CARPORTE

- Garager og carporte må kun bruges til indregistrerede biler. registreringsattest skal forefindes

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.

PARKERING

- Biler og motorcykler skal parkeres i afmærkede båse. se skiltning

AFFALD OG RENHOLDELSE

SORTERING

- Det er ikke tilladt at stille affald uden for boligen.
- Det er vigtigt at sortere affaldet rigtigt efter de kommunale anvisninger.
- Dit husholdningsaffald skal afleveres i en lukket pose i de opstillede containere.
- Boligselskabet har ansvar for at holde området pænt, men ikke for at rydde op efter os hver især. Ryd derfor op efter dig selv.

STORSKRALD

- Storskrald kan afleveres på Miljøstationen Forsyningsvejen 2, 6200 Aabenraa

SKADEDYR

FODRING

- Man må ikke fodre vilde dyr, da det tiltrækker skadedyr som rotter.

BRUG AF ALTAN OG TERRASSE

DAGLIG VEDLIGHOLD

- Det skal sikres at indhold på terrasse og altan ikke flyver væk ved kraftig vind.

LUFTNING, BANKNING OG RYSTNING

- Der må ikke bankes og rystes tæpper, duge o.l. fra altanen eller vinduerne.

TØRRING AF TØJ

- Der må kun tørres tøj på altanen, hvis det er under altankanten.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Paraboler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.

PULTERRUM, KÆLDERRUM OG BI-LEJEMÅL

AFLÅSNING

- Du er som lejer selv ansvarlig for at holde dit lokale aflåst.

ANDET

DRONER

- Det er forbudt at flyve med droner i afdelingen.

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

FRAVÆR

- Når du rejser på ferie, så fortæl det gerne til naboerne. Derved undgår du, at de bliver unødigt bekymrede.

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

- Boligtager er ansvarlig for, at husstanden, husmedhjælpere og gæster overholder foranstående regler.

HÆRVÆRK

- Det er lejers pligt at erstatte eventuelle skader, som er opstået på grund af installationer, som lejer uden fagkundskab har foretaget.
- Udbedring efter hærværk sker for den ansvarlige beboeres regning.

KLAGER

- Føler du dig generet af dine medbeboere, er det bedst for bevarelse af det gode forhold beboerne imellem, at du først henvender dig personligt til vedkommende. Hjælper dette ikke, må du naturligvis rette henvendelse til boligselskabet.