

<INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 4

Lindsnakkevej 41-89

DEN 10.09.2024 KL. 18.00

Mødested: Deutschverein, Strandvej 1

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:
Freddy Toft
Hanne Boe Pedersen
Dorte Holm
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende nyt layout til ordensregler
12. Eventuelt

INDKOMNE FORSLAG

- a) Ingen indkomne forslag

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.

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 4

Lindsnakkevej 27 - 43

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.
6. 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

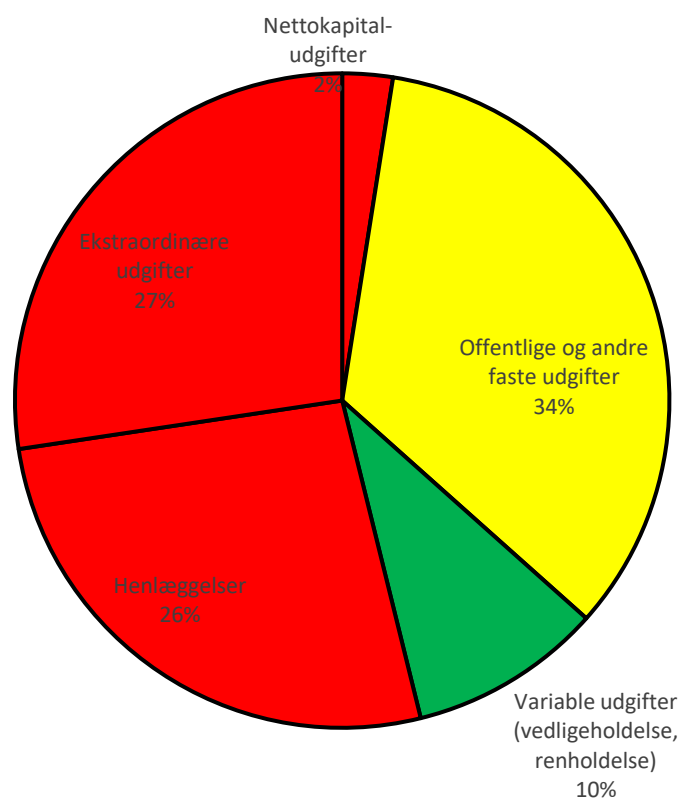
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 111.109 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

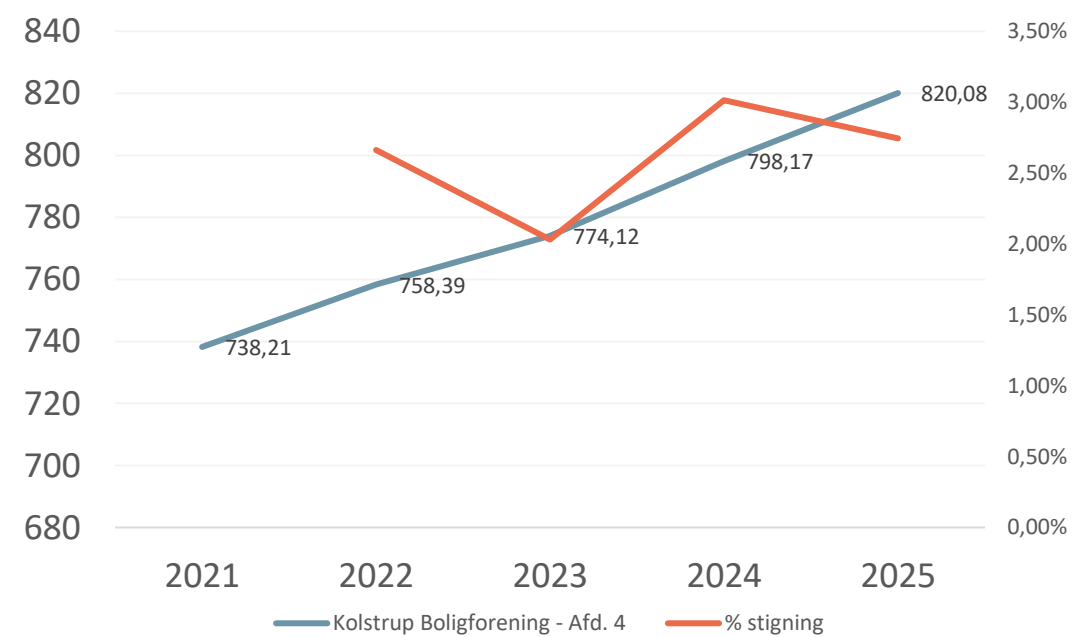
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	44.174	44.200	44.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	605.074	559.900	587.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	70.528	63.000	63.000
115	Almindelig vedligeholdelse	92.176	100.000	90.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	6.678	6.300	9.600
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	470.000	470.000	493.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	485.634	421.900	429.100
Udgifter I alt		1.774.265	1.665.300	1.716.300
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.653.516	1.655.600	1.707.400
202	Renter	9.641	9.700	8.900
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-
210	Årets underskud	111.109	-	-
Indtægter I alt		1.774.265	1.665.300	1.716.300

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. 81-04
Afd. 4 - Lindsnakkevej - Aabenraa
Budget for perioden: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
Det fulde budget kan bestilles 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. 46.800, hvilket svarer til 2,79%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.084	84
4.000	4.112	112
5.000	5.139	139
6.000	6.167	167
7.000	7.195	195
8.000	8.223	223
9.000	9.251	251

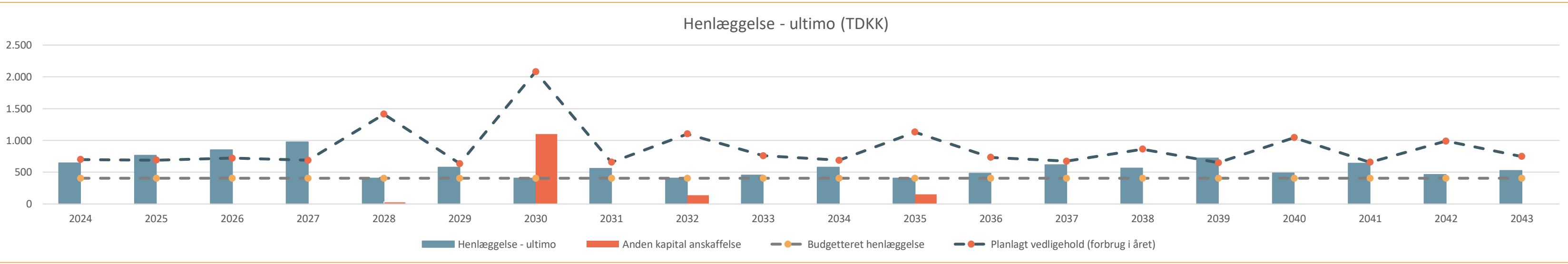
Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	44.200	44.100	100	44.174
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	643.800	587.500	56.300	605.074
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	72.500	63.000	9.500	70.528
115	Almindelig vedligeholdelse	91.800	90.000	1.800	92.176
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	7.000	9.600	-2.600	6.678
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	476.200	493.000	-16.800	470.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	424.400	429.100	-4.700	485.634
	Udgifter I alt	1.759.900	1.716.300	43.600	1.774.265
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.704.900	1.707.400	-2.500	1.653.516
202	Renter	8.200	8.900	-700	9.641
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	-
210	Årets underskud	-	-	-	111.109
	Indtægter I alt	1.713.100	1.716.300	-3.200	1.774.265
		46.800			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 17.049 ændres huslejen med +/- 1%.	2,79%			



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2019	2020	2021	2022	2023
B120_00 Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	200.000	290.000	410.000	410.000	400.000
S116_02 Budgetteret henlæggelse (2024)	404.600				
Gennemsnit - seneste fem år	342.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	404.600				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 189 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	12	12	12	12	50	12	12	12	12	12	12	12	12	12	50	12	12	12	12	12
116200	Klimaskærm	67	52	62	103	183	52	1.367	60	92	175	54	244	74	90	183	65	357	60	105	162
116300	Boligenheder	113	113	125	63	363	63	163	63	113	63	113	363	125	63	113	63	163	63	363	63
116400	Fællesarealer	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-
116500	Tekniske installationer	99	99	111	99	408	99	127	111	474	99	99	99	111	99	108	99	99	111	99	99
116600	Materiel	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Henlæggelse - primo		535	644	764	853	976	405	578	405	558	405	455	577	405	481	616	563	724	489	642	463
Budgetteret henlæggelse		405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405
Anden k #I/T		0	0	0	0	32	0	1.099	0	138	0	0	150	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)		-295	-285	-316	-282	-1.008	-231	-1.677	-251	-696	-354	-283	-727	-328	-269	-458	-243	-640	-251	-584	-341
Henlæggelse - ultimo		644	764	853	976	405	578	405	558	405	455	577	405	481	616	563	724	489	642	463	526



HUSORDEN

AFD. 4 - LINDSNAKKEVEJ - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD.

4 - LINDSNAKKEVEJ - AABENRAA

En boligafdeling fungerer som et miniaturessamfund 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
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	6
Spil og leg.....	6
Udendørs arealer	7
Grill og ild.....	7
Snerydning.....	7
Spil og leg.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb.....	8
Fælles døre og vinduer.....	8
Tekniske installationer.....	8
Udluftning.....	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	9
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.....	9
Trafik og parkering	10
Barnevogne, cykler o.l.....	10
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	10
El-biler.....	10
Kørsel på området.....	10
Parkering.....	10
Affald og renholdelse	11
Sortering.....	11
Storskrald.....	11
Skadedyr	12
Fodring.....	12
Brug af altan og terrasse	13
Daglig vedligehold.....	13
Grill.....	13

Have	14
Daglig vedligehold	14
Grill	14
Andet	15
Dørskilte	15
Forsikring	15
Fravær	15
God husorden skal iagttages	15
Hærværk	15
Klager	15

HUND

- Alle hunde skal være registreret hos boligselskabet
- Hunde skal altid være ansvarsforsikret og registreret i hunderegistret.
- Husk, at ifølge hundeloven er der visse hunderacer og krydsninger heraf, som ikke er tilladt.
- Hunde må ikke være til gene med lugt, støj eller lignende. Overtrædelse vil medføre, at hunden straks skal fjernes.
- Der må holdes en hund eller en kat pr. lejemål. som ikke må være til gene for 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 - 16.
Søn- og helligdage mellem kl. 10 - 16.
- 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 22 - 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.

SPIL OG LEG

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

- Boldspil og støjende leg skal stoppe senest kl. 19.

UDENDØRS AREALER

GRILL OG ILD

- Grill og bål må ikke være til gene for de andre beboer.
- De til enhver tid gældende regler hos brandmyndighederne skal overholdes.

SNERYDNING

- Ejendomsfunktionær rydder sne fra kl. 7
- Lejer skal rydde sne på egen sti til lejligheden.

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

- 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, fyret og andet teknisk i lejemålet, skal forblive ved fraflytning.

UDLUFTNING

- Husk at lufte ud og have ventilatoren i gang så meget som muligt i badeværelser uden vinduer.
- Et godt indeklima er meget vigtigt for dig og din families velbefindende og er med til at forebygge skimmelsvamp.
- Gør det til en god vane 2-3 gange hver dag at lufte grundigt ud 10-15 min ad gangen.
- Luft grundigt ud, når du bader, laver mad og vasker, da det giver store mængder fugt.

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

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.

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Der må ikke cykles på fællesarealer og gangstier.

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.
- Campingvogne o.l. må holde 48 timer i forbindelse med klargøring og nedtagning.

EL-BILER

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

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.

PARKERING

- Parkering skal ske på egen grund. Parkering på vejarealer skal følge de lokale parkeringsregler.
- Leg og boldspil er ikke tilladt på parkeringspladsen.
- Motorcykler og knallerter må ikke parkeres i kælder

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

- Der er ikke afhentning af storskrald i vores afdeling. Du skal selv sørge for at komme af med dit 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.

GRILL

- Vis altid hensyn, når du griller.
- Der må gerne grilles i egen have, dog så langt fra bygningen at de øvrige beboere ikke bliver generet af røgen.

HAVE

DAGLIG VEDLIGEhold

- Hold altid pæn orden i din have. Se vedligeholdelsesreglementet.
- Klipping af hæk Bemærkning: Klipping af hæk, der er plantet omkring haven, påhviler beboeren. Beboerne i nr. 49-51-53-55-57-59-61 klipper den del af hækken der vender ud mod deres hoveddør. Højden må max. være 1,80 m. Renholdelse og snerydning til fællesvej/sti, påhviler ligeledes beboeren. Ved manglende overholdelse af vedligeholdelsespligten, kan arbejdet udføres ved boligorganisationens foranledning, men for beboerens regning. Dette kan dog først ske efter at forudgående pålæg ikke er blevet fulgt.

GRILL

- Vis altid hensyn når du griller.

ANDET

DØRSKILTE

- For at skåne dørene må navneskilte kun opsætte i den udførelse, som er godkendt af administrationen

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.