

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 11

Blegen 8-16

DEN 21.08.2024 KL. 17.00

Mødested: Solgården Festsal

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:
Tanja Davidsen
Karl Funda
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Eventuelt

INDKOMNE FORSLAG

- 1: Tilladelse til hund.
- 2: Ny legeplads.
- 3: Maling af garager.
- 4: Lys på lille P-plads
- 5: Maling af tørrestativ, samt ny snor.

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. 11

Blegen 8 - 16

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

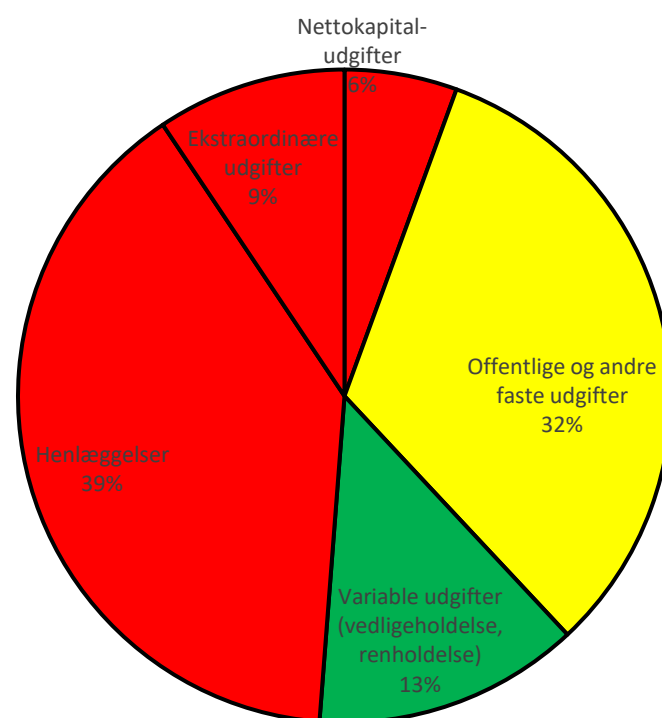
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 25.769

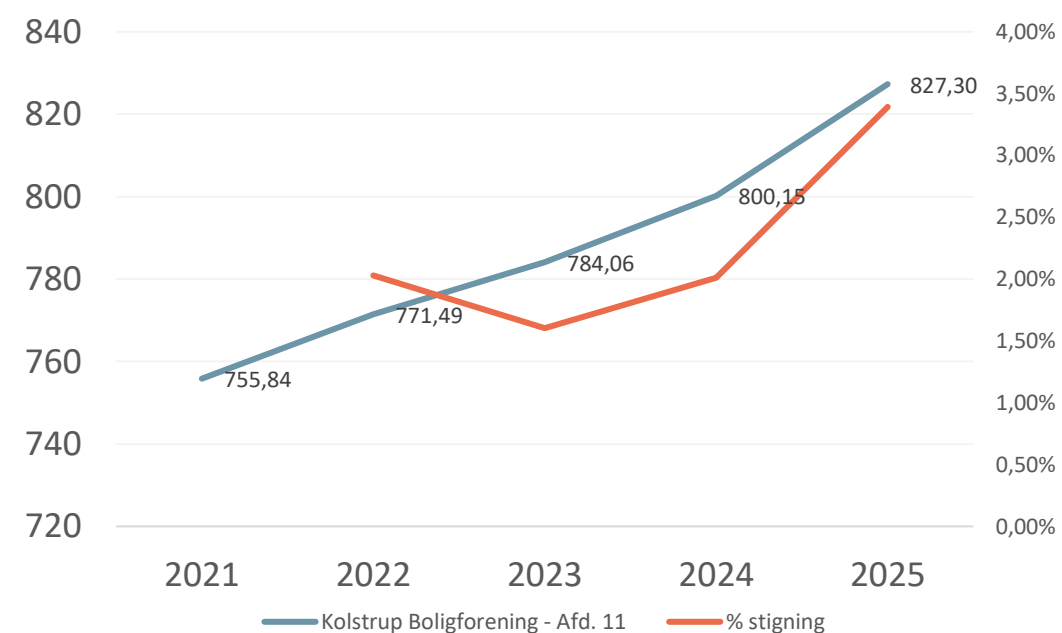
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	103.218	103.200	103.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	600.957	585.400	600.300
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	135.656	142.000	144.600
115	Almindelig vedligeholdelse	89.826	70.000	75.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	18.673	15.100	15.700
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	729.200	729.200	706.500
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	173.883	113.500	103.100
140	Overført til opsamlet resultat	25.769	-	-
	Udgifter I alt	1.877.181	1.758.400	1.748.400
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.562.652	1.565.200	1.597.700
202	Renter	126.355	9.700	8.800
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	188.174	183.500	141.900
	Indtægter I alt	1.877.181	1.758.400	1.748.400

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. 81-11
Afd. 11 - Blegen 8-16 - 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.

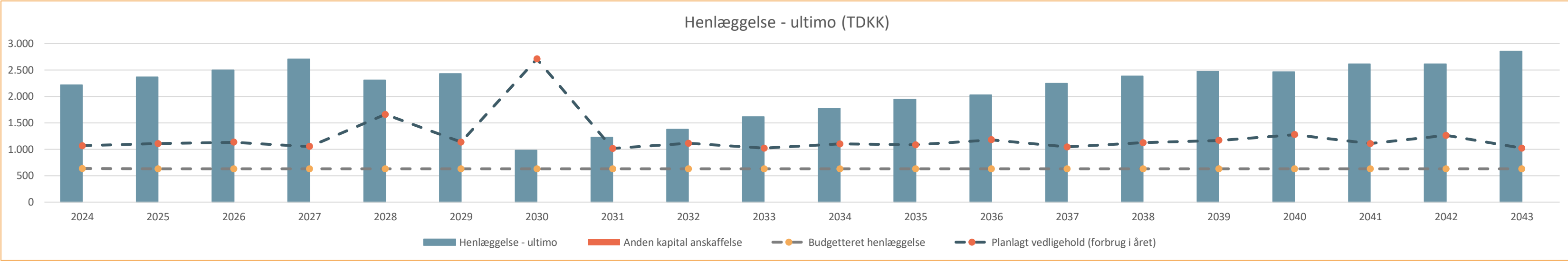
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening udarbejdet budgetforslaget for 2025
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2025 stiger med kr. 53.800, hvilket svarer til 3,47%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.104	104
4.000	4.139	139
5.000	5.173	173
6.000	6.208	208
7.000	7.243	243
8.000	8.277	277
9.000	9.312	312

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejustering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	103.200	103.200	-	103.218
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	640.700	600.300	40.400	600.957
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	139.300	144.600	-5.300	135.656
115	Almindelig vedligeholdelse	75.000	75.000	-	89.826
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	19.000	15.700	3.300	18.673
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	676.300	706.500	-30.200	729.200
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	104.400	103.100	1.300	173.883
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	25.769
	Udgifter I alt	1.757.900	1.748.400	9.500	1.877.181
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.594.600	1.597.700	-3.100	1.562.652
202	Renter	7.900	8.800	-900	126.355
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	101.600	141.900	-40.300	188.174
	Indtægter I alt	1.704.100	1.748.400	-44.300	1.877.181
		53.800			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 15.859 ændres huslejen med +/- 1%.	3,47%			

	2019	2020	2021	2022	2023
B120_00 Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	250.000	492.000	492.000	590.000	660.000
S116_02 Budgetteret henlæggelse (2024)	635.500				
Gennemsnit - seneste fem år	496.800				
Budgetteret henlæggelse (2025)	630.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 318 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	78	68	78	58	78	100	373	58	78	58	78	68	78	58	78	100	88	58	278	58
116200	Klimaskærm	25	20	25	15	285	15	1.233	15	25	24	25	20	25	15	35	128	225	15	25	24
116300	Boligenheder	228	228	277	228	228	263	228	228	263	228	228	263	242	228	263	228	228	263	228	228
116400	Fællesarealer	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-
116500	Tekniske installationer	90	146	110	110	426	87	230	74	107	70	130	87	194	70	107	70	90	131	90	70
116600	Materiel	10	10	10	10	10	40	10	10	10	10	10	10	10	40	10	10	10	10	10	10
Henlæggelse - primo		2.011	2.215	2.368	2.497	2.705	2.308	2.433	984	1.229	1.375	1.614	1.772	1.950	2.030	2.249	2.386	2.479	2.463	2.616	2.614
Budgetteret henlæggelse		636	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630	630
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)		-432	-477	-501	-422	-1.027	-506	-2.079	-385	-483	-391	-472	-453	-549	-412	-493	-537	-646	-477	-632	-391
Henlæggelse - ultimo		2.215	2.368	2.497	2.705	2.308	2.433	984	1.229	1.375	1.614	1.772	1.950	2.030	2.249	2.386	2.479	2.463	2.616	2.614	2.853



FORSLAG

1

Forslagets emne: Tilladelse til hund i afdelingen

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget: Der er nogen der gerne vil have et kæledyr

Økonomi:

Forslagsstiller: Karl Funda Blegen 10 1. m.

FORSLAG

2

Forslagets emne: Ny legeplads

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget: Der er kommet flere børn i afdelingen

Økonomi:

Forslagsstiller: Karl Funda Blegen 10 1. m.

FORSLAG

3

Forslagets emne: Maling af garager udvendig

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget:

Økonomi: Trænger til maling

Forslagsstiller: Karl Funda Blegen 10 1. m.

FORSLAG

4

Forslagets emne: Lys på lille P-plads

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget:

Økonomi: Der er mørkt

Forslagsstiller: Karl Funda Blegen 10 1. m.

FORSLAG

5

Forslagets emne: Ny snor, samt maling af tørrestativ

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget:

Økonomi: Trænger til maling

Forslagsstiller: Karl Funda Blegen 10 1. m.

HUSORDEN

AFD. 11 - BLEGEN 8-16 - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 11 - BLEGEN 8-16 - 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
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

Grill	14
Luftning, bankning og rystning	14
Tørring af tøj.....	14
Parabol, radio, tv og pc	15
Opsætning.....	15
Andet	16
Forsikring.....	16
Fravær	16
God husorden skal iagttages.....	16
Hærværk	16
Klager	16

DYR

KAT

- Man må passe en hund eller kat ad gangen i 3 uger af gangen om året.
- Der må holdes en kat pr. lejemål. uden 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 24 - 7

- Vi skal hygge os i vores hjem og samtidig tage hensyn til hinanden. Musik, tv, radio, instrumenter o.l. skal nydes i et leje, så det ikke generer andre beboere.
- 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
- Døre til kælder skal holdes lukkede og lås.

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.
- Det er meget vigtigt, at du ikke lukker ventilationskanalerne/ventilerne.

TRAPPEOPGANG

- Der må ikke forefindes effekter af nogen art i trappeopgangen jf. brandmyndighederne. Du må dog godt have en dørmatte foran din dør.
- Aviser og reklamer må ikke efterlades i opgangen, 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.
- 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.

UDKAST

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 bogligsselskabet.
- Filter i tørretumbler renses efter brug
- Husk at lukke vinduer og døre efter dig
- Husk at rydde op efter dig selv, efterladt tøj fjernes.
- 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. inden 48 timer

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Vis hensyn og kør langsomt på området stier.
- Der må ikke cykles på fællesarealer og gangstier.
- Vis hensyn og sæt cyklen ind til siden. Vis særligt hensyn om vinteren, så snerydningen kan foregå uden at viceværten skal flytte cyklerne først.
- Barnevogne skal sættes barnevognsrummet.

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

- Uindregistrerede køretøjer 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.

GARAGER OG CARPORTE

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

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.

PARKERING

- Leg og boldspil er ikke tilladt på parkeringspladsen.
- Biler og motorcykler skal parkeres i afmærkede båse. se skiltningen

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.
- De fælles affaldscontainere er kun til almindeligt husaffald. Der må altså ikke fyldes storskrald i containerne.
- Haveaffald må aldrig komme i containerne.

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

- Der må gerne grilles på altanen, med el eller gas, men må ikke være til gene for de øvrige beboer..
- Vis altid hensyn, når du griller.

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.

ANDET

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.