

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 15

Hørgaard 6-40
Uglekær 2-16
Frøeløkke 1-16

DEN 11.09.2024 KL. 17.00

Mødested: Cafe Udsigten, Frøeløkke 16 3.S.

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:
Sabina Klarholt Gant
Dorthe Gernhøfer Clemmesen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Orientering vedr. afregning af el
12. Godkende nyt layout til ordensregler
13. Eventuelt

INDKOMNE FORSLAG

- 1: Forslag om at holde kat.
- 2: Forslag om at holde hund.
- 3: Flere Cykelskure.
- 4: At Rygning bliver forbudt i trappeopgange, Kældergange, vaskekælder og kælderrum.
- 5: Opførelse af rygestationer.
- 6: Fjerne lås i døren fra trappeopgang til kælder.
- 7: Udvidelse af bestyrelsen fra 5 til 7 medlemmer

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. 15

Hørgaard 6 – 40
Uglekær 2 – 16
Fruehøj 1 – 15 + 2 - 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 inklusive formanden.
4. Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges af afdelingsmødet.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til orientering.
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

Kolstrup Boligforening
Afd. 81-15
Afd. 15 - Hørgaard, Frueløkke og Uglekær - Aabenraa
Regnskab for 2023

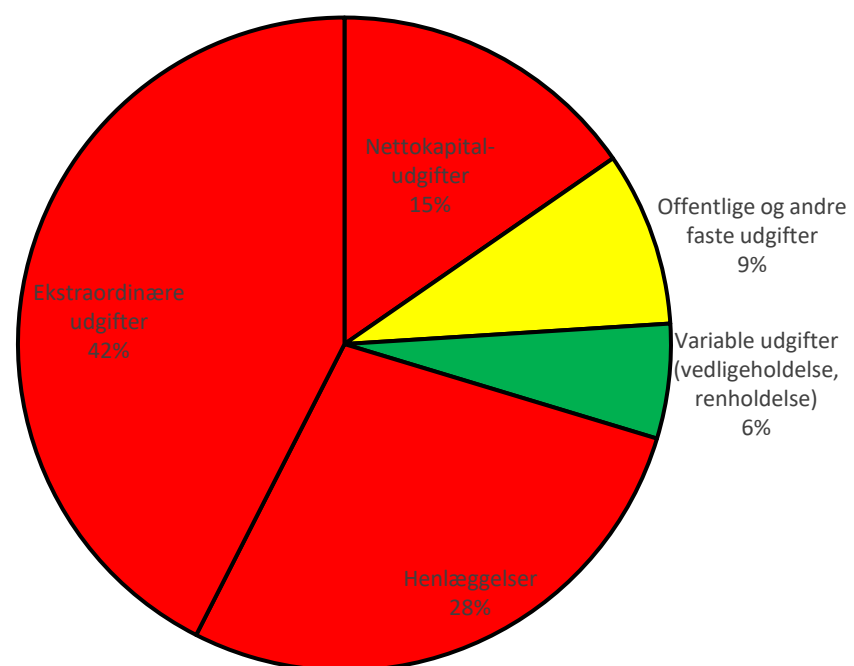
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 1.176.112

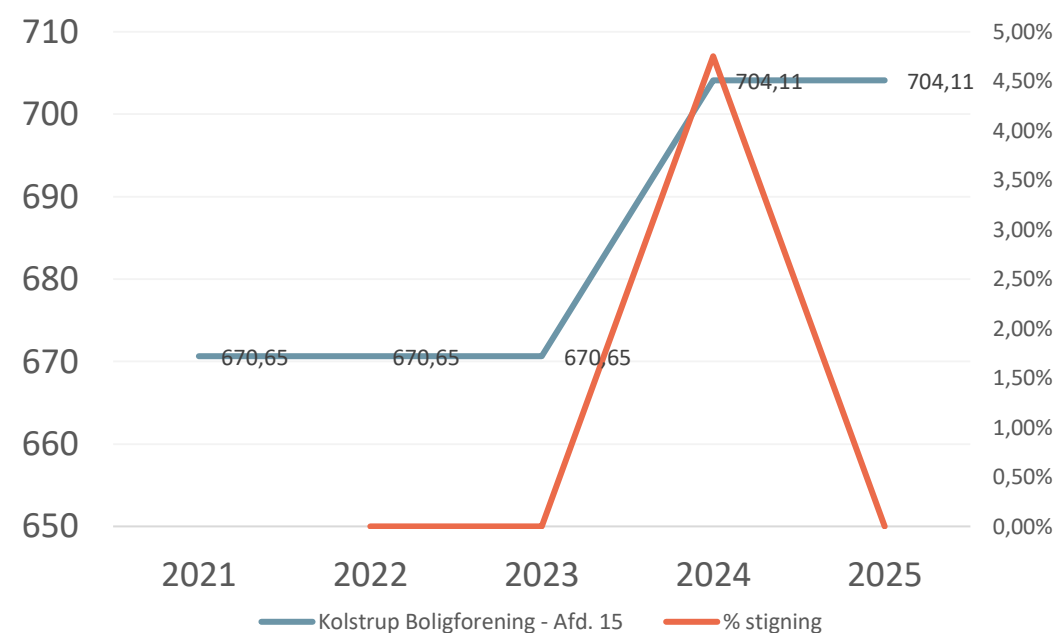
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	7.150.272	7.333.500	7.150.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	4.014.788	3.854.100	4.057.600
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	1.243.894	1.250.000	1.307.800
115	Almindelig vedligeholdelse	1.177.886	980.000	1.100.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	217.507	206.900	242.300
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	12.948.320	12.188.700	13.186.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	19.769.780	15.961.800	15.763.000
140	Overført til opsamlet resultat	1.176.112	-	-
	Udgifter I alt	47.698.558	41.775.000	42.806.900
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	19.192.488	19.171.400	19.171.500
202	Renter	3.999.381	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	24.506.690	22.603.600	23.635.400
	Indtægter I alt	47.698.558	41.775.000	42.806.900

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. 81-15
Afd. 15 - Hørgaard, Frueløkke og Uglekær - 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 falder med kr. 0, hvilket
svarer til 0,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.000	0
4.000	4.000	0
5.000	5.000	0
6.000	6.000	0
7.000	7.000	0
8.000	8.000	0
9.000	9.000	0

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejustering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	7.644.600	7.150.200	494.400	7.150.272
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	4.187.500	4.057.600	129.900	4.014.788
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	1.275.300	1.307.800	-32.500	1.243.894
115	Almindelig vedligeholdelse	1.122.000	1.100.000	22.000	1.177.886
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	241.500	242.300	-800	217.507
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	12.508.600	13.186.000	-677.400	12.948.320
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	16.360.000	15.763.000	597.000	19.769.780
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	1.176.112
	Udgifter I alt	43.339.500	42.806.900	532.600	47.698.558
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	20.114.300	19.171.500	942.800	19.192.488
202	Renter	-	-	-	3.999.381
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	23.225.200	23.635.400	-410.200	24.506.690
	Indtægter I alt	43.339.500	42.806.900	532.600	47.698.558

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 198.390 ændres huslejen med +/- 1%.

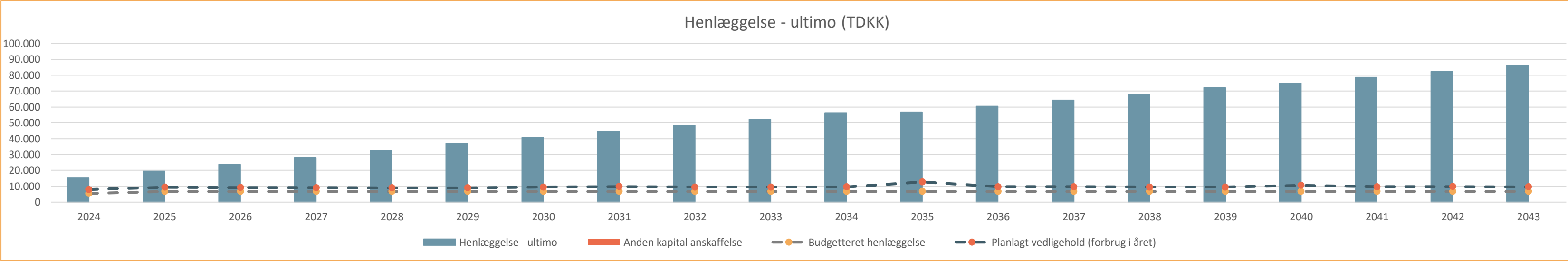
0,00%



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2019	2020	2021	2022	2023
B120_00 Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.400.000	1.400.000	1.900.000	2.500.000	5.243.500
S116_02 Budgetteret henlæggelse (2024)	5.454.000				
Gennemsnit - seneste fem år	2.488.700				
Budgetteret henlæggelse (2025)	6.693.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 238 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	546	392	330	330	392	330	330	392	330	330	392	330	330	392	330	330	392	330	650	392
116200	Klimaskærm	156	466	376	156	156	156	656	876	656	656	656	656	876	656	656	656	1.656	876	656	656
116300	Boligenheder	594	594	594	694	594	594	594	594	594	594	594	594	594	694	594	594	594	594	594	594
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	1.127	1.137	1.127	1.127	1.127	1.127	1.137	1.127	1.127	1.127	1.127	4.337	1.127	1.127	1.127	1.127	1.137	1.127	1.127	1.127
116600	Materiel	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
Henlæggelse - primo		12.563	15.529	19.568	23.769	28.090	32.449	36.870	40.781	44.420	48.341	52.262	56.121	56.832	60.533	64.292	68.213	72.134	74.983	78.684	82.285
Budgetteret henlæggelse		5.454	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693	6.693
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)		-2.488	-2.654	-2.492	-2.372	-2.334	-2.272	-2.782	-3.054	-2.772	-2.772	-2.834	-5.982	-2.992	-2.934	-2.772	-2.772	-3.844	-2.992	-3.092	-2.834
Henlæggelse - ultimo		15.529	19.568	23.769	28.090	32.449	36.870	40.781	44.420	48.341	52.262	56.121	56.832	60.533	64.292	68.213	72.134	74.983	78.684	82.285	86.144



Forslag 1

At må holde kat

Forslagsstiller: Birgit Saxer Schmidt Hørgaard 30 1. th.

Forslag 2

At må holde hund

Forslagsstiller: Ole Schmidt

Forslag 3

Flere Cykelskure på Hørgaard 6-40

Forslagsstiller: Tina og Henning Hørgaard 16 st. th.

Forslag 4

Rygning forbud i trappeopgange, kældergange, vaskekælder og kælderrum

Forslagsstiller: Tina og Henning Hørgaard 16 st. th.

Forslag 5

Etablering af rygestationer

Forslagsstiller: Tina og Henning Hørgaard 16 st. th.

Forslag 6

Fjerne lås fra kældertrappen til kælder

Forslagsstiller: Pia Nielsen Hørgaard 24 st. tv.

Forslag 7

Udvidelsen af bestyrelsen fra 5 – 7 medlemmer.

Forslagsstiller: Bettina Andersen Bestyrelsen

HUSORDEN

AFD. 15 - HØRGAARD,
FRUELØKKE OG UGLEKÆR -
AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 15 - HØRGAARD, FRUELØKKE OG UGLEKÆR - 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
Andre dyr.....	5
Hund.....	5
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	6
Udendørs arealer	7
Grill og ild	7
Snerydning	7
Spil og leg.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb	8
Elevator	8
Fælles døre og vinduer	8
Tekniske installationer.....	8
Trappeopgang	8
Udluftning	8
Vandspild.....	9
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
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
Have	15
Daglig vedligehold	15
Grill	15
Parabol, radio, tv og pc	16
Opsætning	16
Andet	17
Erhverv	17
Forsikring	17
Fravær	17
God husorden skal iagttages	17
Hærværk	17
Klager	17

DYR

ANDRE DYR

- Kun rækkehusene på Frueløkke må have en hund eller en kat vedtaget på afdelingsmødet 21.02.2018.

HUND

- Hunde skal altid være ansvarsforsikret og registreret i hunderegistret.
- Hunde må ikke være til gene med lugt, støj eller lignende. Overtrædelse vil medføre, at hunden straks skal fjernes.

MASKINER

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

- 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 - 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.
- 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.

UDENDØRS AREALER

GRILL OG ILD

- Det er tilladt at grille på altan og terrasse.
- De til enhver tid gældende regler hos brandmyndighederne skal overholdes.

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.

ELEVATOR

- Leg med elevatoren er ikke tilladt.

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.

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.
- 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.

- Det er meget vigtigt, at du ikke lukker udsugningsventilen på dit badeværelse, og tænder for emhætten under madlavning., ellers kan det give fugtproblemer i din bolig – som resulterer i dårligt indeklima og beskadiger bygningen. Har du problemer med ventilationsanlægget i afdelingen, kontakt da områdekontoret.

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
- 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. indenfor 48 timer

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Vis hensyn og kør langsomt på områdets stier.
- 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 i barnevognsrum.

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.

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.
- Kørsel og af/pålæsning på fliser og fællesarealer er ikke tilladt
- Af hensyn til børnenes sikkerhed anmoder vi beboerne om at køre forsigtigt på boligvejene

PARKERING

- 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.

STORSKRALD

- Storskrald kan afleveres på Miljøstationen Forsyningsvejen 2, 6200 Aabenraa
- Haveaffald skal 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.
- Hold altid pæn orden på din altan, i din have og på din terrasse. Se vedligholdelsesreglementet.
- Har du en underbo skal altankasser hænge på indersiden af altanen, så de ikke er til fare for underboer eller så der ikke kommer vand ned i underboens have.

GRILL

- Der må gerne grilles på altanen, med gas eller el.
- 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.

HAVE

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- Hold altid pæn orden i din have. Se vedligeholdelsesreglementet.
- Haver skal holdes i pæn almindelig stand. Herved forstås, at græsset skal slås regelmæssigt, hækken klippes og ukrudt fjernes. Der skal holdes rent på begge sider af hæk eller hegn. Alle hække skal være klippet senest 1. oktober. Lejerne skal renholde fortovene, der støder op til grunden.

GRILL

- Vis altid hensyn når du griller.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Paraboler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.

ANDET

ERHVERV

- Du må ikke drive nogen former for erhverv fra lejemålet.

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.