

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 20

Persillegade 8
Callesensgade 28-30

DEN 11.09.2024 KL. 14.30

Mødested: Fælleshus Højgade

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
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende nyt layout til ordensregler
12. Eventuelt

INDKOMNE FORSLAG

- 1: Opsætning af overvågningskarma

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. 20

Persillegade 8
Callesensgade 28 – 30
Forstalle 10

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

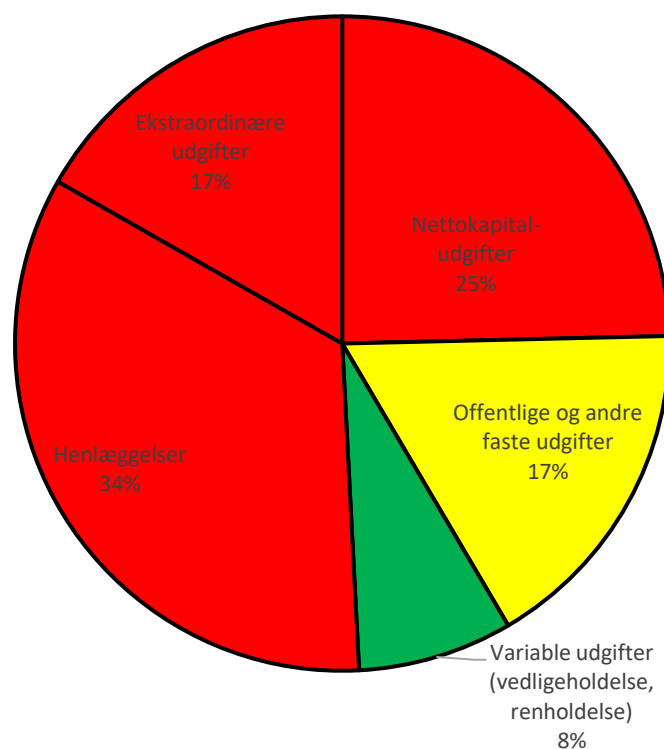
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 306.857 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

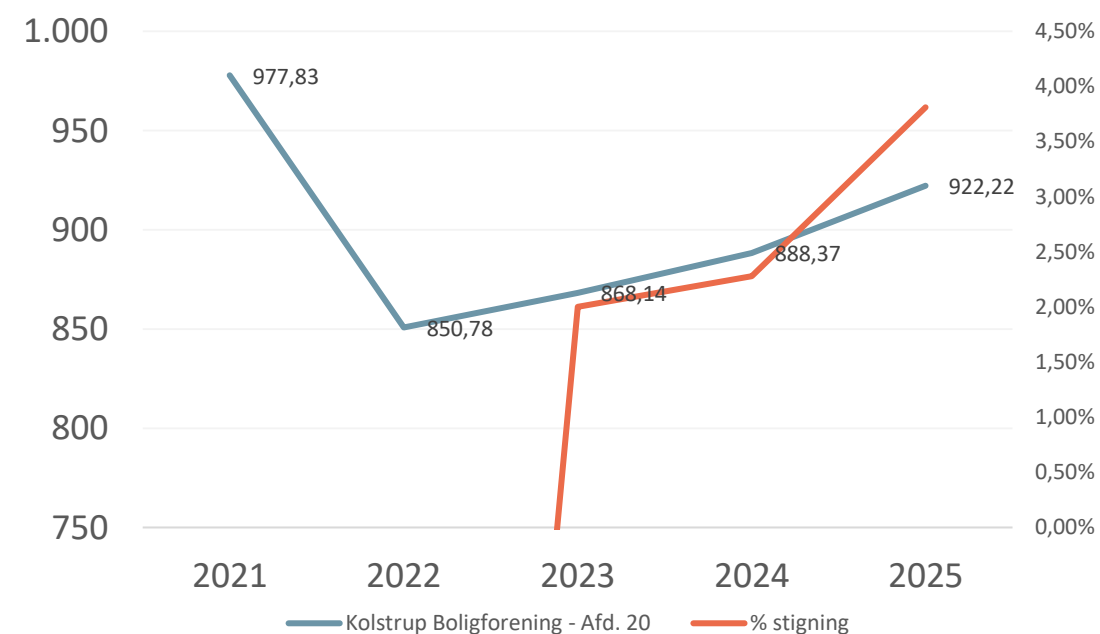
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	757.194	757.200	757.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	519.481	373.200	428.900
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	130.700	130.000	144.500
115	Almindelig vedligeholdelse	96.523	60.000	60.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	7.890	7.600	16.600
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.047.070	930.000	1.407.600
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	515.220	416.800	581.800
Udgifter I alt		3.074.078	2.674.800	3.396.600
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.672.032	1.972.700	2.018.700
202	Renter	48.871	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.046.318	702.100	1.377.900
210	Årets underskud	306.857	-	-
Indtægter I alt		3.074.078	2.674.800	3.396.600

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. 81-20
Afd. 20 - Callesens- Persillegade m.fl. - 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. 65.200, hvilket svarer til 3,81%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.114	114
4.000	4.152	152
5.000	5.191	191
6.000	6.229	229
7.000	7.267	267
8.000	8.305	305
9.000	9.343	343

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	757.200	757.200	-	757.194
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	456.700	428.900	27.800	519.481
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	134.400	144.500	-10.100	130.700
115	Almindelig vedligeholdelse	60.000	60.000	-	96.523
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	8.100	16.600	-8.500	7.890
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	379.700	1.407.600	-1.027.900	1.047.070
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	704.900	581.800	123.100	515.220
	Udgifter I alt	2.501.000	3.396.600	-895.600	3.074.078
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.711.000	2.018.700	-307.700	1.672.032
202	Renter	-	-	-	48.871
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	724.800	1.377.900	-653.100	1.046.318
210	Årets underskud	-	-	-	306.857
	Indtægter I alt	2.435.800	3.396.600	-960.800	3.074.078

65.200
3,81%

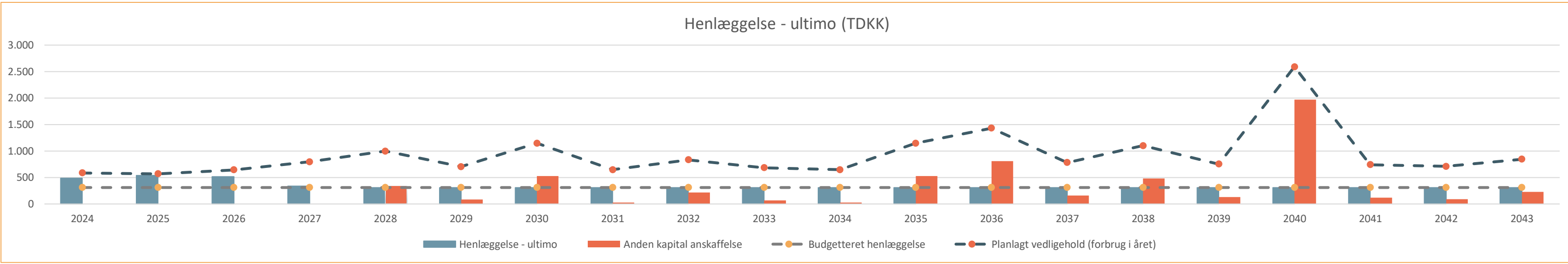
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 17.110 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2019	2020	2021	2022	2023
B120_00 Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	140.000	200.000	290.000	340.000	370.000
S116_02 Budgetteret henlæggelse (2024)	310.000				
Gennemsnit - seneste fem år	268.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	310.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 161 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	53	41	53	41	53	77	293	41	53	41	53	41	53	41	53	77	53	41	53	41
116200	Klimaskærm	8	61	8	167	70	6	264	6	73	55	8	479	318	151	430	87	1.064	6	73	215
116300	Boligenheder	108	62	60	62	48	62	48	62	108	62	48	62	60	62	48	62	903	122	48	62
116400	Fællesarealer	-	28	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-
116500	Tekniske installationer	64	54	200	204	502	238	214	216	248	204	214	238	676	204	248	204	214	250	214	204
116600	Materiel	43	13	13	13	13	13	13	13	43	13	13	13	13	13	13	13	43	13	13	13
Henlæggelse - primo		452	486	538	514	338	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310
Budgetteret henlæggelse		310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310
Anden k #I/T		0	0	0	0	348	85	526	27	214	65	26	526	810	160	482	132	1.971	121	91	225
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)		-276	-258	-333	-486	-686	-395	-836	-337	-524	-375	-336	-836	-1.120	-470	-792	-442	-2.281	-431	-401	-535
Henlæggelse - ultimo		486	538	514	338	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310



FORSLAG 1

Forslagets emne: Opsætning af overvågningskamera

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget:

Økonomi:

Forslagsstiller: Ole Bisgaard Persillegade 8B

HUSORDEN

AFD. 20 - CALLESENS-
PERSILLEGADE M.FL. -
AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 20 - CALLESENS- PERSILLEGADE M.FL. - 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
Snerydning	7
Indendørs arealer	8
Afløb	8
Elevator	8
Tekniske installationer.....	8
Trappeopgang	8
Udluftning	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	9
Fælles vaskeri	9
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.	9
Trafik og parkering	10
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	10
El-biler	10
Kørsel på området.....	10
Affald og renholdelse	11
Sortering	11
Storskrald	11
Skadedyr	12
Fodring	12
Brug af altan og terrasse	13
Daglig vedligehold	13
Luftning, bankning og rystning	13
Parabol, radio, tv og pc	14
Opsætning.....	14

Andet.....	15
Forsikring.....	15
Fravær.....	15
God husorden skal iagttages.....	15
Hærværk	15
Klager	15

DYR

ANDRE DYR

- Der må holdes husdyr i afdeling, der må kun være 2 dyr pr. lejemål, hund skal altid være i snor når den luftes..

HUND

- 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.

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 - 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

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.

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.
- 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

FÆLLES VASKERI

Ophold uden formål er ikke tilladt.

- For info om bookning og betaling se i vaskeriet.
- Vaskeriet er åbent alle ugens dage kl. 7 - 20, kun til beboerens eget tøjvask.
- 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 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.

TRAFIK OG PARKERING

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.

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.

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.