

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 22

Haderslevvej 69
Gl. Kongevej 2

DEN 26.08.2024 KL. 17.00

Mødested: Beboerlokalet, Haderslevvej 69

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: 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. 22

Gl. Kongevej 2
Haderslevvej 69

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

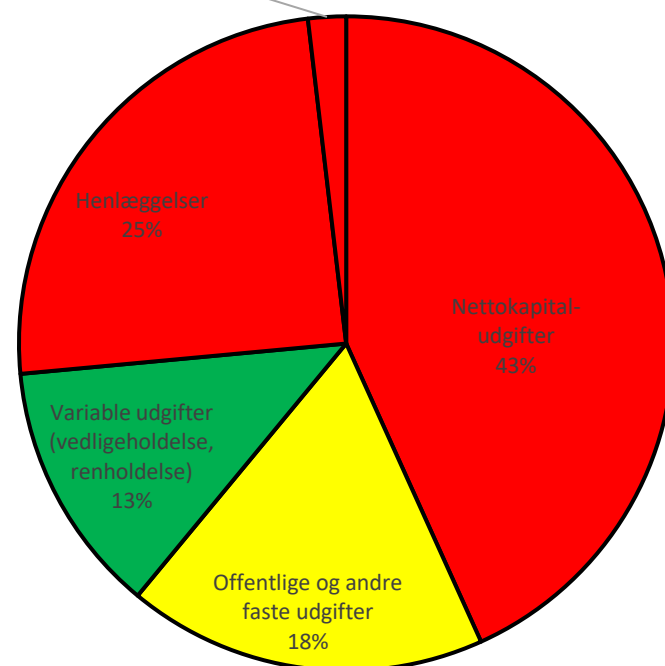
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 56.526 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

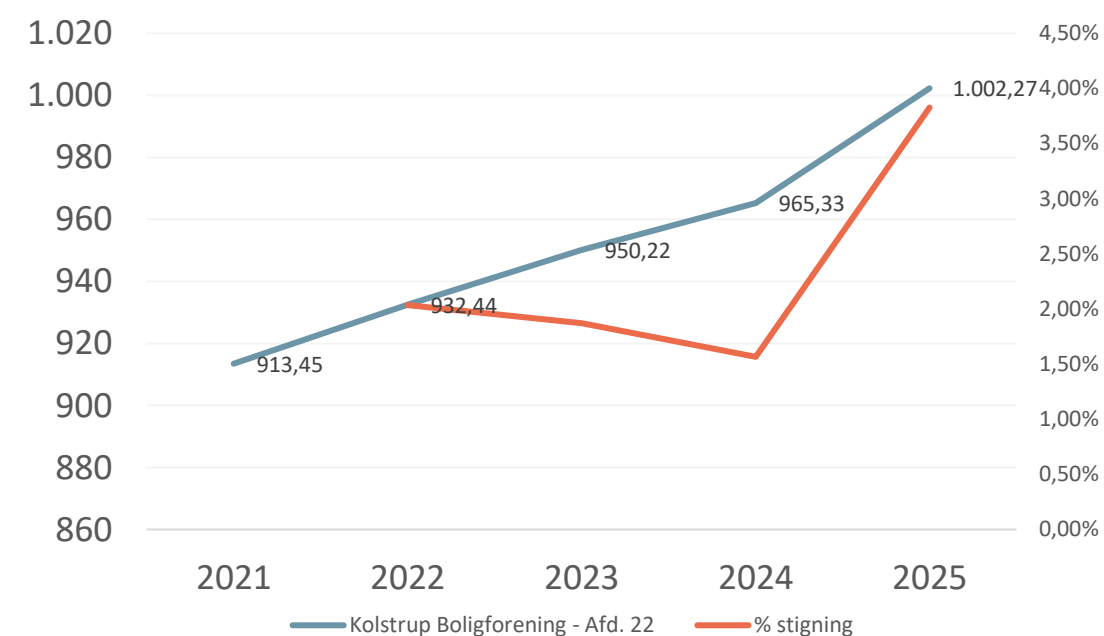
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	500.774	485.300	503.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	205.691	196.200	195.700
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	63.150	60.000	62.500
115	Almindelig vedligeholdelse	75.619	35.000	35.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	6.277	7.300	9.400
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	285.000	285.000	276.900
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	21.663	4.400	-
Udgifter I alt		1.158.174	1.073.200	1.082.700
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.057.248	1.061.100	1.077.800
202	Renter	32.400	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	12.000	12.100	4.900
210	Årets underskud	56.526	-	-
Indtægter I alt		1.158.174	1.073.200	1.082.700

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

Hvad går udgifterne til i 2023?
Ekstraordinære udgifter 2%



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Kolstrup Boligforening
Afd. 81-22
Afd. 22 - Haderslevvej og Gl. Kongevej - 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. 40.600, hvilket
svarer til 3,83%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.115	115
4.000	4.153	153
5.000	5.191	191
6.000	6.230	230
7.000	7.268	268
8.000	8.306	306
9.000	9.344	344

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	524.600	503.200	21.400	500.774
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	215.300	195.700	19.600	205.691
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	65.000	62.500	2.500	63.150
115	Almindelig vedligeholdelse	35.000	35.000	-	75.619
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	5.600	9.400	-3.800	6.277
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	251.100	276.900	-25.800	285.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	17.900	-	17.900	21.663
	Udgifter I alt	1.114.500	1.082.700	31.800	1.158.174
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.073.900	1.077.800	-3.900	1.057.248
202	Renter	-	-	-	32.400
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	4.900	-4.900	12.000
210	Årets underskud	-	-	-	56.526
	Indtægter I alt	1.073.900	1.082.700	-8.800	1.158.174

40.600
 3,83%

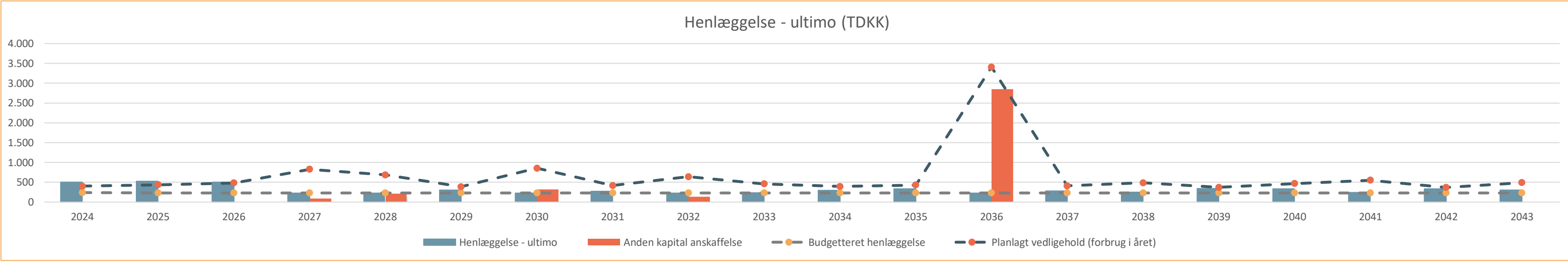
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 10.609 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2019	2020	2021	2022	2023
B120_00 Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	100.000	140.000	175.000	200.000	250.000
S116_02 Budgetteret henlæggelse (2024)	240.000				
Gennemsnit - seneste fem år	173.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	230.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 209 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	28	50	28	478	73	28	28	50	28	28	50	28	28	50	50	28	50	103	28	50
116200	Klimaskærm	11	49	37	27	98	35	500	24	33	107	11	74	2.962	27	113	20	50	39	18	107
116300	Boligenheder	36	36	44	36	36	36	36	36	36	36	36	36	44	36	36	36	36	111	36	36
116400	Fællesarealer	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-
116500	Tekniske installationer	53	53	138	53	233	53	53	63	278	53	53	53	138	53	53	53	53	63	53	53
116600	Materiel	35	15	5	5	15	5	5	15	35	5	15	5	5	15	5	5	45	5	5	15
Henlæggelse - primo		424	502	528	506	230	230	304	230	271	230	232	298	331	230	279	253	342	337	246	336
Budgetteret henlæggelse		240	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230
Anden k #I/T		0	0	0	92	224	0	319	0	138	0	0	0	2.846	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)		-162	-204	-252	-598	-454	-156	-623	-189	-409	-228	-164	-197	-3.177	-181	-257	-141	-236	-321	-139	-260
Henlæggelse - ultimo		502	528	506	230	230	304	230	271	230	232	298	331	230	279	253	342	337	246	336	306



HUSORDEN

AFD. 22 - HADERSLEVVEJ OG GL. KONGEVEJ - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 22 - HADERSLEVVEJ OG GL. KONGEVEJ - 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
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	6
Udendørs arealer	7
Snerydning.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb.....	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
Affald og renholdelse	11
Sortering.....	11
Storskrald.....	11
Skadedyr	12
Fodring.....	12
Brug af altan og terrasse	13
Daglig vedligehold.....	13
Have	14
Daglig vedligehold.....	14
Parabol, radio, tv og pc	15
Opsætning.....	15
Beboerlokaler	16

Anvendelse.....	16
Andet.....	17
Forsikring.....	17
Fravær.....	17
God husorden skal iagttages.....	17
Hærværk	17
Klager	17

DYR

ANDRE DYR

- Man må passe en hund eller en kat i max 3 uger
- Der må ikke holdes husdyr i afdelingen.

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.

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.
- 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

OPVASKEMASKINE/VASKEMASKINE/TØRRETUMBLER I LEJEMÅLET.

- Opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler skal fjernes ved fraflytning.

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- 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.

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.

HAVE

DAGLIG VEDLIGEhold

- Vi ønsker, at vores afdeling ser pæn ud. Derfor skal haverne se rene og velholdte ud. Se vedligeholdelsesreglement for regler for vedligehold. Se råderetskatalog for evt. lokalplaner der skal overholdes.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Paraboler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.

BEBOERLOKALER

ANVENDELSE

- Fælleslokalet er udelukkende for afdelingens beboere, og kan ikke udlejes til udefrakommende.

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.