

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 23

Fjordløkke 40-64

DEN 28.08.2024 KL. 18.00

Mødested: Beboerlokalet på Fjordløkke

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:
Morten Hansen Petersen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Eventuelt

INDKOMNE FORSLAG

- 1: Ny gulv i mødelokale
- 2: Nye køkkener

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. 23

Fjordløkke 40 - 64

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

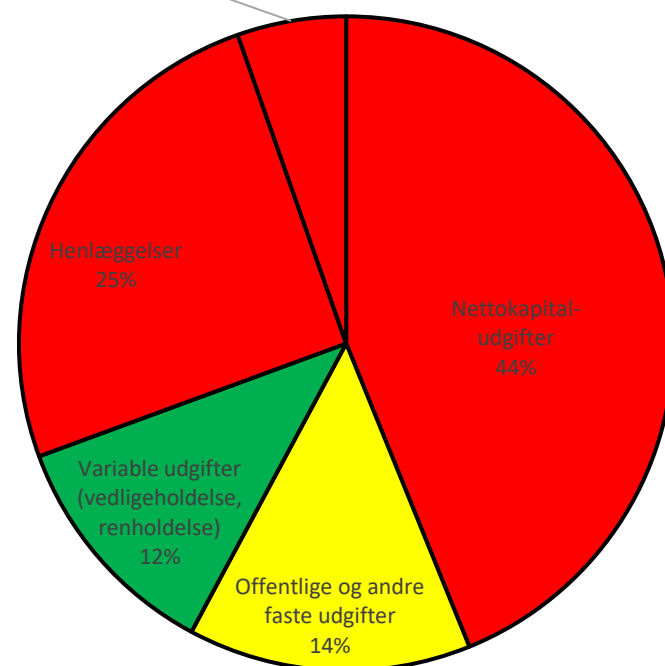
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 12.338 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

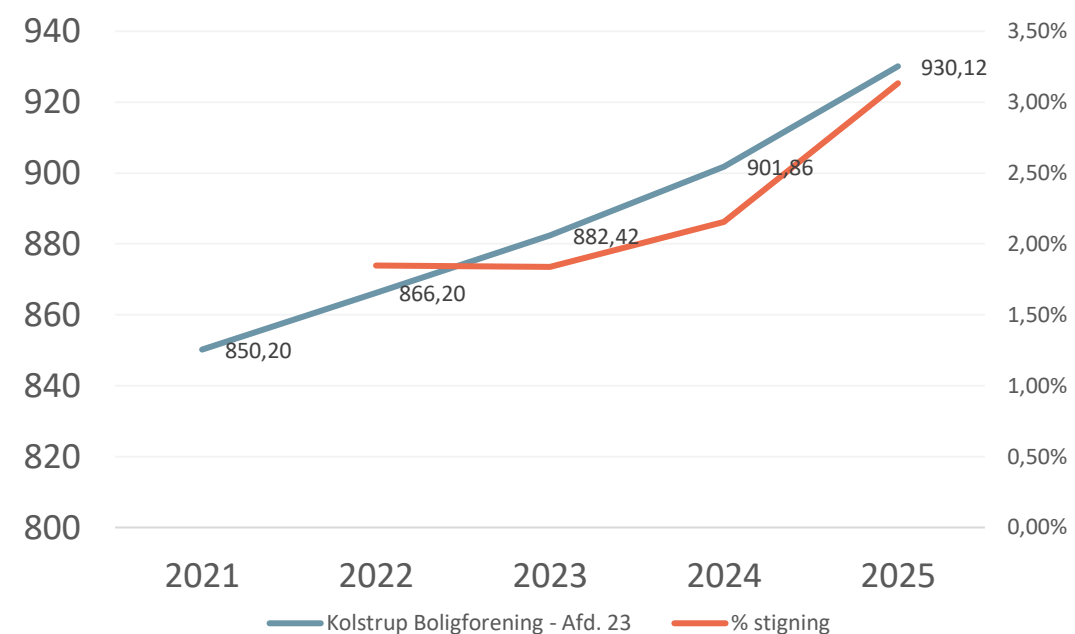
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	629.464	609.800	631.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	200.711	204.200	205.000
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	89.386	86.000	86.000
115	Almindelig vedligeholdelse	62.525	50.000	50.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	14.018	18.200	21.400
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	362.000	362.000	360.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	77.203	47.400	40.900
Udgifter I alt		1.435.307	1.377.600	1.394.700
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.334.952	1.329.500	1.358.600
202	Renter	40.218	300	-200
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	47.800	47.800	36.300
210	Årets underskud	12.338	-	-
Indtægter I alt		1.435.307	1.377.600	1.394.700

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

Hvad går udgifterne til i 2023?
Ekstraordinære udgifter 5%



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Kolstrup Boligforening
Afd. 81-23
Afd. 23 - Fjordløkke - 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. 42.500, hvilket svarer til 3,13%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.094	94
4.000	4.125	125
5.000	5.157	157
6.000	6.188	188
7.000	7.219	219
8.000	8.251	251
9.000	9.282	282

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	657.100	631.400	25.700	629.464
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	211.700	205.000	6.700	200.711
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	91.900	86.000	5.900	89.386
115	Almindelig vedligeholdelse	51.000	50.000	1.000	62.525
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	13.300	21.400	-8.100	14.018
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	356.300	360.000	-3.700	362.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	41.700	40.900	800	77.203
	Udgifter I alt	1.423.000	1.394.700	28.300	1.435.307
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.364.200	1.358.600	5.600	1.334.952
202	Renter	100	-200	300	40.218
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	16.200	36.300	-20.100	47.800
210	Årets underskud	-	-	-	12.338
	Indtægter I alt	1.380.500	1.394.700	-14.200	1.435.307

42.500
3,13%

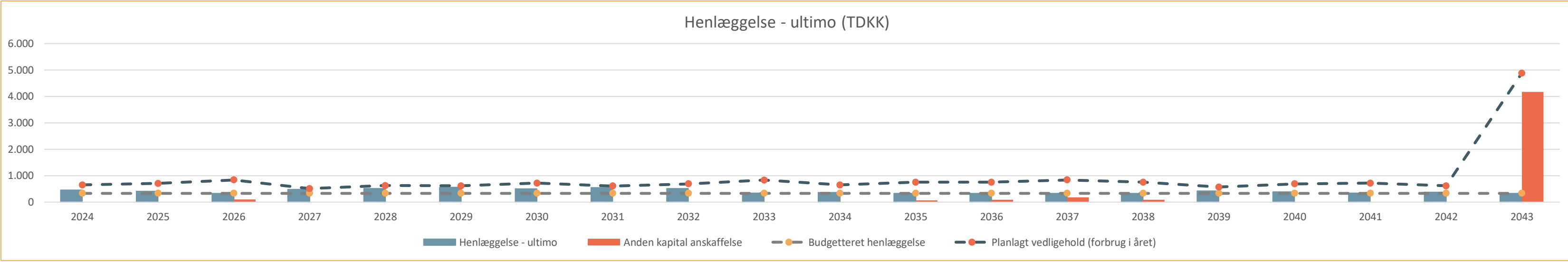
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 13.564 ændres huslejen med +/- 1%.



BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2019	2020	2021	2022	2023
B120_00 Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	160.000	180.000	258.000	300.000	325.000
S116_02 Budgetteret henlæggelse (2024)	330.000				
Gennemsnit - seneste fem år	244.600				
Budgetteret henlæggelse (2025)	330.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 219 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	32	85	27	20	57	33	32	45	27	60	57	155	32	285	27	38	57	15	32	45
116200	Klimaskærm	129	138	212	22	24	63	49	24	98	13	44	73	72	27	89	13	54	169	48	4.305
116300	Boligenheder	55	45	55	45	105	95	105	95	105	95	105	95	105	95	205	95	105	95	105	95
116400	Fællesarealer	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-
116500	Tekniske installationer	63	97	204	87	103	87	193	108	93	327	103	87	204	97	93	87	103	98	93	97
116600	Materiel	38	8	8	8	8	8	8	8	38	8	8	8	8	8	8	8	38	8	8	8
Henlæggelse - primo		442	456	410	330	479	513	557	498	548	518	346	360	330	330	330	330	420	391	336	380
Budgetteret henlæggelse		330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
Anden k #I/T		0	0	96	0	0	0	0	0	0	0	0	61	91	181	91	0	0	0	0	4.169
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)		-316	-375	-506	-181	-296	-285	-389	-280	-360	-502	-316	-420	-421	-511	-421	-240	-359	-385	-285	-4.550
Henlæggelse - ultimo		456	410	330	479	513	557	498	548	518	346	360	330	330	330	330	420	391	336	380	330



FORSLAG 1

Forslagets emne: Ny gulv i mødelokalet

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget: Det nuværende gulv er slidt og ikke til at rengøre mere

Økonomi:

Forslagsstiller: Manfred Bødewardt Sørensen Fjordløkke 56

FORSLAG 2

Forslagets emne: Ny køkkener

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget:

Økonomi:

Forslagsstiller: Manfred Bødewardt Sørensen Fjordløkke 56

HUSORDEN

AFD. 23 - FJORDLØKKE - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 23 - FJORDLØKKE - 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
Fælles vaskeri.....	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
Parkering.....	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
Have.....	14
Daglig vedligehold.....	14
Grill.....	14
Parabol, radio, tv og pc.....	15

Opsætning	15
Beboerlokaler	16
Anvendelse	16
Andet	17
Dørskilte	17
Forsikring	17
Fravær	17
God husorden skal iagttages	17
Hærværk	17
Klager	17

DYR

ANDRE DYR

- Man må passe en hund eller kat i max. 3 uger
- Det er ikke tilladt at holde husdyr i afdelingen.
- Det er tilladt at holde mindre dyr som hamstere, små skildpadder, stue-fugle, akvariefisk, hvide mus o.l. uden tilladelse.

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.
- 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

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.
- 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

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.

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.

PARKERING

- Biler og motorcykler skal parkeres i afmærkede båse. se skiltning.

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 er særlige lokaliteter til tæppebankning, som kun må foretages på disse steder, og kun i tidsrummet 8 - 20

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.
- Klipping af hæk påhviler beboeren, max. højde 1.80 m.

GRILL

- Vis altid hensyn når du griller.

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

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.