

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 25

Reberbanen 2
H.P. Hanssens Gade 3

DEN 27.08.2024 KL. 14.30

Mødested: Beboerlokalet, H.P. Hanssens Gade 3

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

INDKOMNE FORSLAG

- 1: Installation af lys ved affaldsplads.
- 2: Forslag til placering af el ladestander.

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. 25

H. P. Hanssens Gade 3
Reberbanen 2

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.

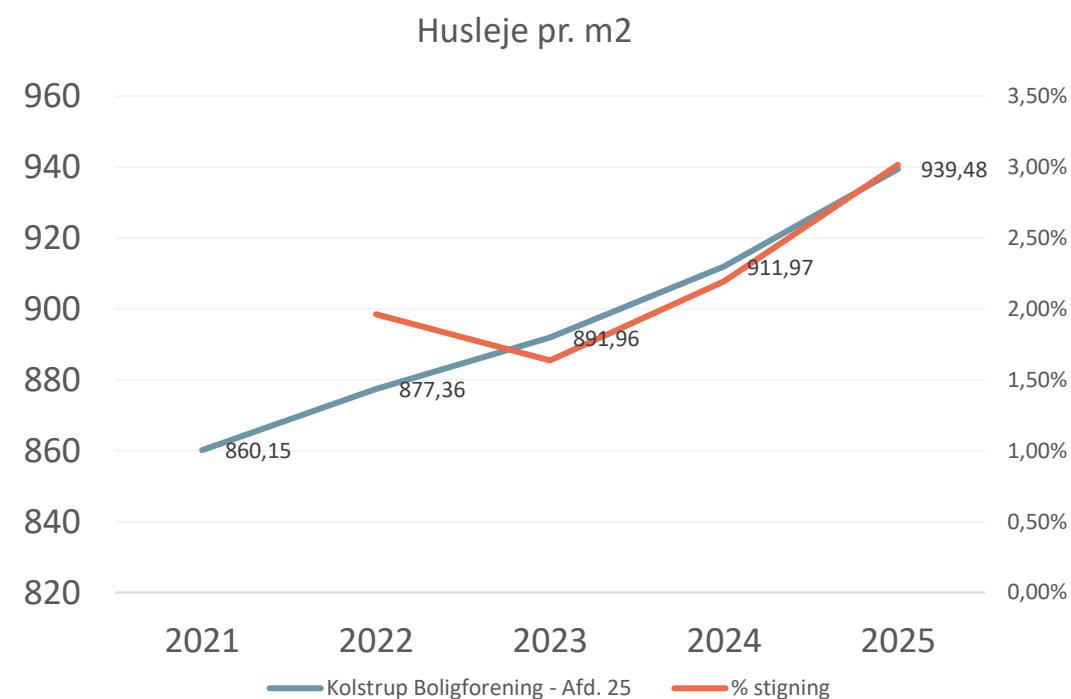
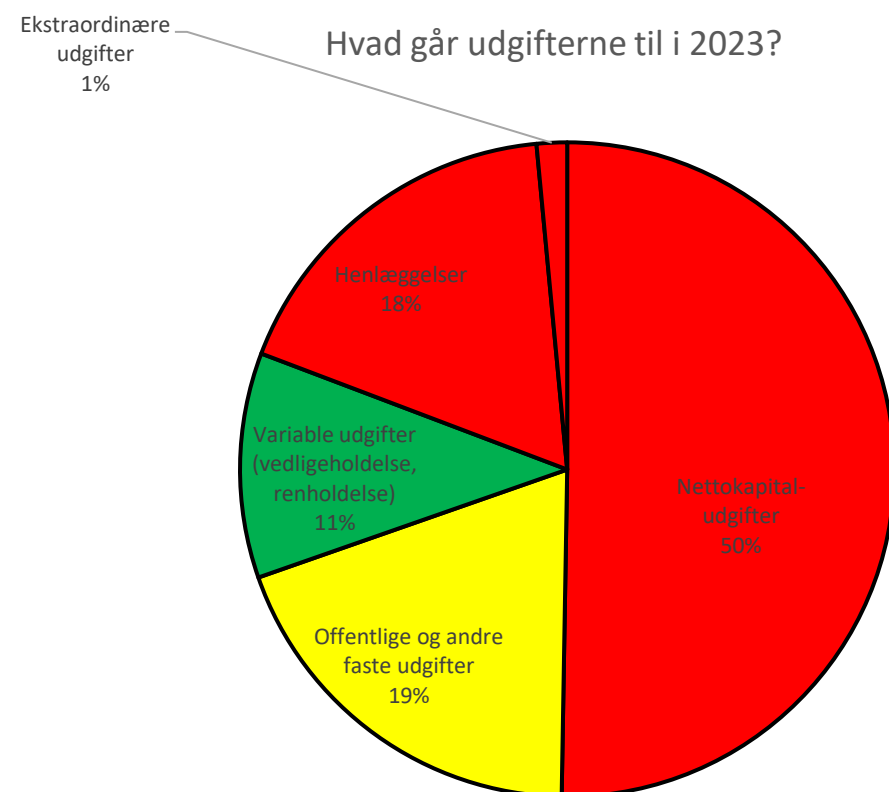
Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde den

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

Der er realiseret et tab på kr. 60.539 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.381.131	2.350.500	2.404.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	917.892	839.200	892.400
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	255.479	270.000	272.100
115	Almindelig vedligeholdelse	237.679	150.000	150.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	33.543	27.900	42.200
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	840.000	840.000	833.400
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	71.040	20.200	13.700
Udgifter I alt		4.736.764	4.497.800	4.607.800
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.457.112	4.402.900	4.501.700
202	Renter	70.966	3.900	3.600
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	148.147	91.000	102.500
210	Årets underskud	60.539	-	-
Indtægter I alt		4.736.764	4.497.800	4.607.800

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Kolstrup Boligforening
Afd. 81-25
Afd. 25 - H. P. Hanssens Gade og Reberbanen - 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.

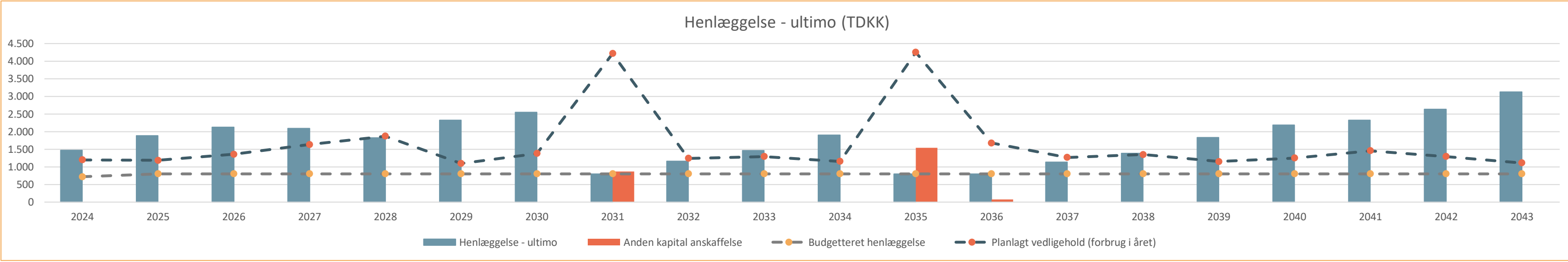
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2025
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.
1. januar 2025 stiger med kr. 137.500, hvilket
svarer til 3,03%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.091	91
4.000	4.121	121
5.000	5.151	151
6.000	6.182	182
7.000	7.212	212
8.000	8.242	242
9.000	9.272	272

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.480.100	2.404.000	76.100	2.381.131
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	956.300	892.400	63.900	917.892
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	262.100	272.100	-10.000	255.479
115	Almindelig vedligeholdelse	150.000	150.000	-	237.679
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	33.800	42.200	-8.400	33.543
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	858.300	833.400	24.900	840.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	30.100	13.700	16.400	71.040
	Udgifter I alt	4.770.700	4.607.800	162.900	4.736.764
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.557.100	4.501.700	55.400	4.457.112
202	Renter	3.300	3.600	-300	70.966
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	72.800	102.500	-29.700	148.147
210	Årets underskud	-	-	-	60.539
	Indtægter I alt	4.633.200	4.607.800	25.400	4.736.764
		137.500			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 45.571 ændres huslejen med +/- 1%.	3,03%			

	2019	2020	2021	2022	2023
B120_00 Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	195.000	388.100	530.000	680.000	770.000
S116_02 Budgetteret henlæggelse (2024)	720.000				
Gennemsnit - seneste fem år	512.620				
Budgetteret henlæggelse (2025)	800.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 160 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	52	20	50	23	50	20	134	20	50	23	50	235	52	20	90	23	50	20	52	20
116200	Klimaskærm	50	31	170	355	71	21	111	3.106	100	65	65	31	155	71	86	21	50	126	115	65
116300	Boligenheder	148	131	178	131	148	160	148	131	148	131	148	3.081	178	131	178	131	148	131	148	131
116400	Fællesarealer	-	109	-	150	-	-	9	-	-	100	-	9	-	150	-	-	9	220	-	-
116500	Tekniske installationer	169	86	153	169	794	86	169	153	86	169	86	86	485	86	186	169	136	153	169	86
116600	Materiel	58	8	8	8	8	8	8	8	58	8	8	8	8	8	8	8	58	8	8	8
Henlæggelse - primo		1.228	1.471	1.887	2.129	2.094	1.823	2.327	2.549	800	1.158	1.463	1.907	800	800	1.134	1.386	1.835	2.185	2.327	2.636
Budgetteret henlæggelse		720	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
Anden k #I/T		0	0	0	0	0	0	0	869	0	0	0	1.543	78	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)		-477	-385	-558	-835	-1.071	-295	-578	-3.418	-442	-495	-357	-3.450	-878	-466	-548	-351	-451	-658	-492	-310
Henlæggelse - ultimo		1.471	1.887	2.129	2.094	1.823	2.327	2.549	800	1.158	1.463	1.907	800	800	1.134	1.386	1.835	2.185	2.327	2.636	3.126



FORSLAG 1

Forslagets emne: Installation af lys ved affaldsplads

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget: Der er meget mørkt om vinteren
Økonomi:

Forslagsstiller: Ritha Helweg H.P. Hanssens Gade 3 1.11

FORSLAG 2

Forslagets emne: Placering af el ladestander

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget:
Økonomi:

Forslagsstiller: Ledelsen

Birgit Andreassen

Til: Birgit Andreassen
Emne: VS: Placering af El lader 81 25

Sendt: 9. juli 2024 09:57

Til: Birgit Andreassen <bia@salus-bolig.dk>

Emne: VS: Placering af El lader

Vil du sørge for at nedenstående punkt kommer med som indkommet forslag på dagsordenen på førstkommande afdelingsmøde i afdeling 25.

Du kan på nedenstående billede kan se planlagte placering. Evt. øvrige bilag følger jfr. Lisbeths mail fra Buskmose.



HUSORDEN

AFD. 25 - H. P. HANSSENS GADE OG REBERBANEN - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 25 - H. P. HANSSENS GADE OG REBERBANEN - 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
Elevator	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
Trafik og parkering	11
Barnevogne, cykler 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

Parabol, radio, tv og pc	15
Opsætning.....	15
Beboerlokaler	16
Anvendelse.....	16
Pulterrum, kælderrum og bi-lejemål	17
Aflåsning.....	17
Andet	18
Forsikring.....	18
Fravær.....	18
God husorden skal iagttages.....	18
Klager	18

DYR

ANDRE DYR

- Man må passe en hund eller kat i max. 3 uger.
- Det er ikke tilladt at holde 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 - 17.
Søn- og helligdage mellem kl. Ingen larm fra boremaskiner.
- 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.

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Døre der er forsynet med automatluk eller dørpumpe, må ikke forhindres i at lukke på nogen måde.

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

- Foran din dør må du have en dørmåtte. Det er ikke tilladt at have andre ting foran/ved døren, jf. brandmyndighederne.

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..
- 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.

EL-BILER

- Der må ikke trækkes ledninger fra boligen til parkeringspladsen for opladning.

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.

PARKERING

- Parkering må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser af ejendommens beboere, som har gyldig parkeringskort. Gæster henvises til den store P – plads ved siden af.

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.

GRILL

- 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.

BEBOERLOKALER

ANVENDELSE

- Har du ideer til aktiviteter, skal du henvende dig til bestyrelsen.
- Fælleslokalet er udelukkende for afdelingens beboere, og kan ikke udlejes til udefrakommende.

PULTERRUM, KÆLDERRUM OG BI-LEJEMÅL

AFLÅSNING

- Du er som lejer selv ansvarlig for at holde dit lokale aflåst.

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.

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.