

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 28

Barsøvænget 64-102

DEN 12.09.2024 KL. 17.00

Mødested: Løjt Forsamlingshus

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:
Karen Bodil Andersen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Orientering ang. revner i vægge og udvendig beklædning
12. Orientering om beplantning af levende hegn
13. Godkende nyt layout til ordensregler
14. Eventuelt

INDKOMNE FORSLAG

- a) 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. 28

Barsøvænget 64 - 110

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

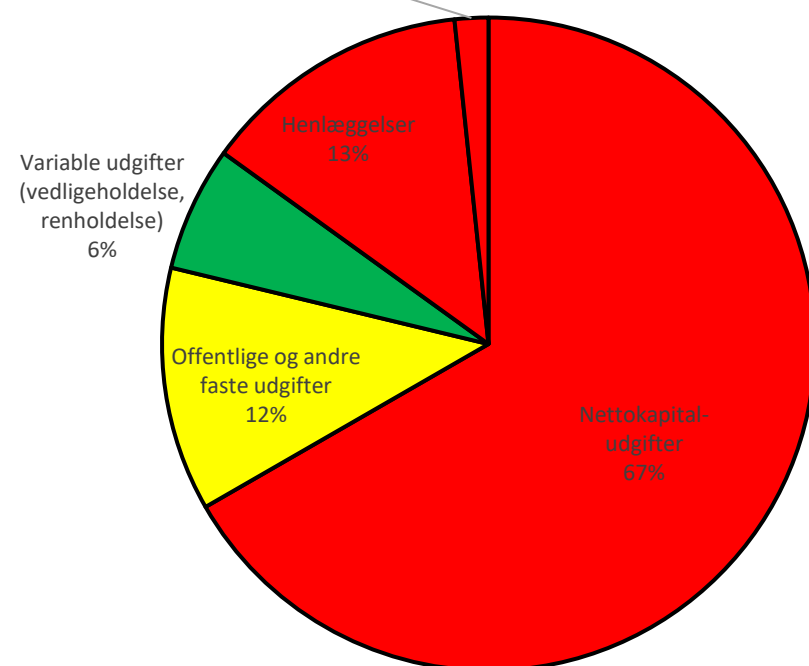
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 70.893

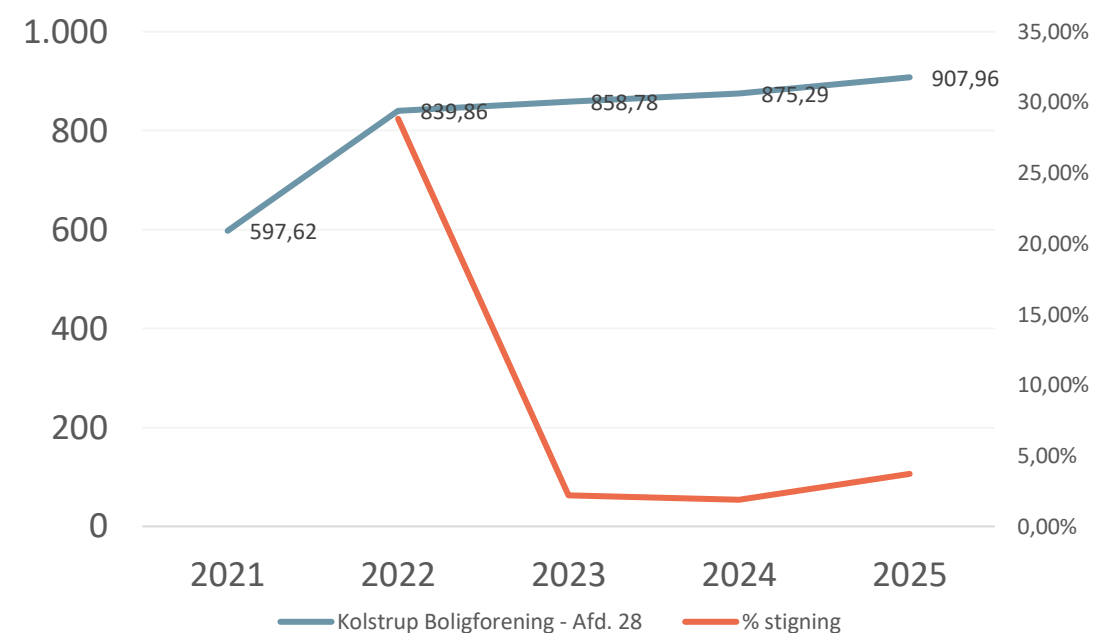
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.662.961	1.778.600	1.560.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	301.065	239.900	281.800
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	50.933	41.100	51.600
115	Almindelig vedligeholdelse	74.687	50.000	60.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	28.442	25.600	72.000
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	334.000	334.000	451.600
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	41.508	30.000	-
140	Overført til opsamlet resultat	70.893	-	-
	Udgifter I alt	2.564.488	2.499.200	2.477.200
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.353.056	2.352.900	2.398.000
202	Renter	65.332	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	146.100	146.300	79.200
	Indtægter I alt	2.564.488	2.499.200	2.477.200

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. 81-28
Afd. 28 - Barsøvænget - 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. 89.500, hvilket svarer til 3,73%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.112	112
4.000	4.149	149
5.000	5.187	187
6.000	6.224	224
7.000	7.261	261
8.000	8.299	299
9.000	9.336	336

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.729.000	1.560.200	168.800	1.662.961
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	315.500	281.800	33.700	301.065
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	52.300	51.600	700	50.933
115	Almindelig vedligeholdelse	60.000	60.000	-	74.687
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	18.300	72.000	-53.700	28.442
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	366.800	451.600	-84.800	334.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	-	-	-	41.508
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	70.893
	Udgifter I alt	2.541.900	2.477.200	64.700	2.564.488
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.398.300	2.398.000	300	2.353.056
202	Renter	-	-	-	65.332
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	54.100	79.200	-25.100	146.100
	Indtægter I alt	2.452.400	2.477.200	-24.800	2.564.488

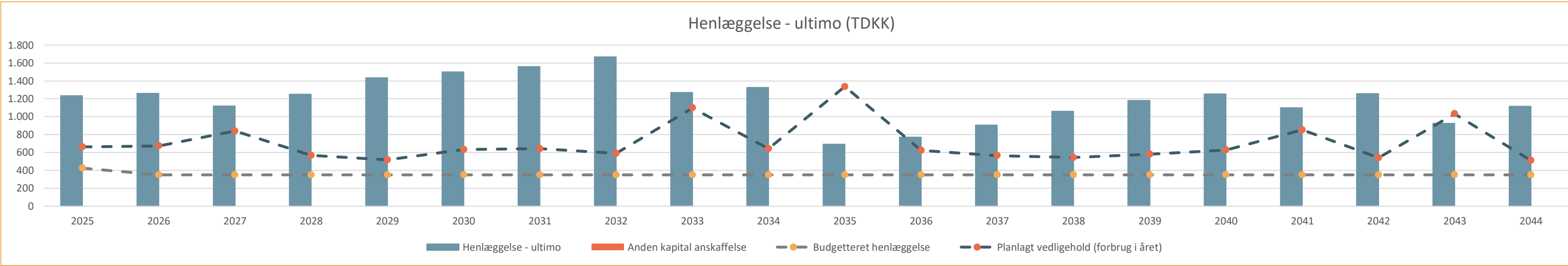
89.500
3,73%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 23.983 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	100.000	186.000	230.000	513.000	310.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	425.000				
Gennemsnit - seneste fem år	267.800				
Budgetteret henlæggelse (2025)	350.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 128 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	86	57	57	114	57	62	81	57	57	81	676	57	81	90	57	86	217	57	81	57
116200	Klimaskærm	27	107	163	1	-	58	18	1	30	110	27	56	24	1	30	28	127	31	-	1
116300	Boligenheder	49	45	205	37	45	41	45	37	45	37	209	45	45	37	45	41	45	37	205	37
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	59	100	51	51	51	107	133	131	601	51	59	100	51	51	84	107	100	51	381	51
116600	Materiel	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Henlæggelse - primo	1.045	1.233	1.260	1.120	1.252	1.435	1.501	1.560	1.669	1.271	1.328	691	770	904	1.061	1.180	1.252	1.099	1.259	927
	Budgetteret henlæggelse	425	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækingsret	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)	-236	-323	-490	-218	-167	-284	-291	-241	-747	-294	-986	-272	-215	-194	-230	-278	-503	-191	-681	-161
	Henlæggelse - ultimo	1.233	1.260	1.120	1.252	1.435	1.501	1.560	1.669	1.271	1.328	691	770	904	1.061	1.180	1.252	1.099	1.259	927	1.116



HUSORDEN

AFD. 28 - BARSØVÆNGET - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 28 - BARSØVÆNGET - AABENRAA

En boligafdeling fungerer som et miniaturessamfund 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
Udendørs arealer	6
Snerydning	6
Indendørs arealer	7
Afløb	7
Tekniske installationer	7
Udluftning	7
Vandspild.....	7
Vask og tørring	8
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.	8
Trafik og parkering	9
Barnevogne, cykler o.l.....	9
Affald og renholdelse.....	10
Sortering	10
Storskrald	10
Skadedyr	11
Fodring	11
Brug af altan og terrasse	12
Daglig vedligehold	12
Grill	12
Have	13
Daglig vedligehold	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

- Det må holdes en hund eller en kat pr. lejemål.

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.

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.
- 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.

- 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.

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.

HAVE

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- Den have, der naturligt hører til din bolig, sørger du selv for at vedligeholde. Er din have omkranset af hæk planter sørger du for at klippe denne.

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.