



Arbejdernes
Andels-Boligforening
Varde

17-09-2018

FORSLAG TIL AFDELINGSMØDET 27.9.2018

Der er indkommet flg. forslag:

1. godkendelse af pkt. 6 og pkt. 7 i vedligeholdelsesbestemmelserne for afd. 25 (vedhæftet og markeret med gult)



Vedligeholdelses Bestemmelser

Afd. 25
Åhaven

Arbejdernes Andels-
Boligforening
Varde





Vedligeholdelse i bo perioden.

1. I henhold til nærværende **vedligeholdelsesreglement** har lejeren pligt til at vedligeholde det lejede indvendigt i bo perioden.
2. Al vedligeholdelsesarbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Meget snavset sanitetsgenstande og hårde hvidevare vil blive betragtet som misligholdelse af det lejede.
3. Ved indflytning er der på malede og lakerede overflader anvendt vandbaserede malinger og lakker. Til vedligeholdelse skal anvendes tilsvarende materialer. Det er vigtigt at der foretages en grundig rengøring og slibning, før behandling foretages.
4. - Al malet træværk behandles med maling til træ,
- Til malede vægge anvendes væg maling, glans 10, eller højere.
- Til maling af vægge i badeværelse anvendes vådrums maling, glans 25, eller højere.
- Troldekt lofter kan normalt vedligeholdes ved støvsugning.
5. Komfurer, ovn, køle-/fryseskabe, emhætter, sanitetsgenstande og vinduer (såvel indvendig som udvendig inkl. rammer m.m.) vedligeholdes i hele bo perioden ved jævnlig rengøring. Der må ikke anvendes ætsende - eller slibende rengøringsmidler. Induktions kogeplader rengøres med produkter specielt beregnet hertil. Ved brug af pyrolyse i ovnen bør alle aluminiumsdelene udtages inden brug, da disse kan tage skade af høje varme.
6. Lejeren af boligen i stueetagen har pasningspligt af området under trappen til 1. sal, samt terrassen / have området, herunder også vinterbekæmpelse.
Lejeren af lejemål på 1. sal har pasningspligt af plateauområdet på trappen og egne altaner, herunder også vinterbekæmpelse.
Lejer af boligerne skal indbyrdes aftale fordelingen af pasningen af det fælles areal mellem skurerne ved egen bolig og til fortovskant ifht. fejning og vinterbekæmpelse.
7. Der må IKKE bruges salt på 1. sals plateauområdet, på trappen eller på altanen. Der må kun bruges SAND på disse områder.
Sand og salt står ved containerne, til fri afbenyttelse.
8. Er der tvivl bør varmemesteren eller administrationen altid kontaktes.





9. Ved uopsættelige fejl eller skader på tekniske installationer eller lignende uden for normal arbejdstid, kan vagttelefonen benyttes **70221174**, såfremt årsagen hertil ikke kan udskydes til førstkommande hverdag. Bestilles der en udkørsel, og arbejdet viser sig ikke at være uopsættelig, vil gebyret for udkaldet blive påført den enkelte lejer.

Beboerklagenævn.

1. Som hjælp til løsning af konflikter mellem lejer og udlejer er der i kommunen oprettet et beboerklagenævn.

Nævnet består af 3 medlemmer, nemlig en formand (jurist) en repræsentant for lejerne og en repræsentant for udlejerne.

2. Beboerklagenævnet kan tage sig af følgende sager:

- Boligens stand ved indflytning
- Husorden, chikane m.v.
- Råderet
- Lovlighed af beslutninger i beboerdemokratiet
- Varsling af lejeforhøjelser
- Vand- og varmregnskab
- Fællesantenne
- Afslag på ledig bolig
- Fremleje og bytte af bolig
- Syn og istandsættelse ved fraflytning
- Tilbagebetaling af indskud.

3. Beboerklagenævnet kan træffe afgørelse i følgende:

- Erklære om en beslutning i beboerdemokratiet er gyldig
- Afgøre om en klager har ret
- Sende advarsel til en lejer.
- Give en lejer en advarsel eller betinget advarsel.

4. Sager, der ønskes indbragt for beboerklagenævnet sendes til Varde Kommune. Det koster et mindre **gebyr, kr. 144 i 2018 niveau** - og reguleres én gang årligt, at få en sag behandlet. Sagen kan uploades elektronisk.

5. Lejer og udlejer kan lade afgørelsen, der er behandlet af beboerklagenævnet indbringe for boligretten. Dette gælder dog ikke for advarsler.





30.8.2018 Arbejdernes
Andels-Boligforening
Varde

Beboerne i
Afd. 21 Søndergade
Afd. 25 Åhaven

Vedr.: Afdelingsmøde.

Der indkaldes hermed til afdelingsmøde for alle beboerne i ovennævnte afdelinger

Torsdag den 27. september 2018 kl. 18:00 – 20:00

Humlehavens Festsal, Humlehaven 25.

Kl. 18:00 – alene for beboerne i Søndergade

Mødet starter med afd. 21 kl. 18:00 – 18:30, da afdelingen her har det 1. afdelingsmøde jf. vedtægternes § 14 stk. 1 og stk. 2,

kl. 18:30 for alle beboer i Søndergade og Åhaven

DAGSORDEN

- 1. Valg af dirigent.**
- 2. Godkendelse af budget 2019**
- 3. Vedligeholdelsesbudgettet.**
- 4. Behandling af indkomne forslag**
 1. Godkendelse af pkt. 6 og 7 i Vedligeholdelsesbestemmelserne for afd. 25
- 5. Valg til afdelingsbestyrelse afd. 21**
- 6. Eventuelt.**

Budgettet omdeles ca. 1 uge før mødet.

Forslag til mødet skal være Boligforeningen i hænde senest 2 uger før mødet, og indkomne forslag vil være tilgængelig på hjemmesiden www.aabvarde.dk samt ligge fremme på Boligforeningens kontor, Skansen 8, 1 uge før mødet.

Med venlig hilsen
Michael Kornager

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFORENING



Arbejdernes
Andels-Boligforening
Varde

Budget 2019

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFOREN.

25, Åhaven
Åhaven 1 - 29

Administrator:

Tilsynsførende kommune:

BLF-nr.: 0385

Kommunenr.: 573

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFOREN.

Varde Kommune

Skansen 8

Bytoften 2

6800 Varde

6800 Varde

Telefon 75 22 11 12

Telefon 79 94 68 00

	Antal rum	M ²	Antal lejemaal	a lejemålsenheder	Antal L-enheder
Boliger	1	0,0	0	1	0
	2	0,0	0	1	0
	3	1.609,0	16	1	16
	4	224,0	2	1	2
Afdelingen i alt		1.833,0	18	1	18

Beliggenhed	Åhaven 1 - 29
Matrikelnummer	19 a og n, Varde Markjorder
BBR-ejendomsnr	12763
Skæringsdato	15.01.2018
Tekniske installationer	Centralvarmeanlæg, ventilationsanlæg, antenneanlæg, vaskerianlæg og køleskabe og el-komfurer
Opvarmning	Fjernvarme
Varmeregnskabsår	

Ændring i boligafgift og leje

	Primo Kr./m ²	%	Stigning Kr./m ²	Dato	Ny Kr./m ²	
Boliger	802,04	0,01%	0,05	01.01.2019	802,09	

ARBEJDERNES ANDELS-BOLIGFOREN.

25, Åhaven

Ejendommens beliggenhed: Åhaven 1 - 29
6800 Varde

Budgettet viser en samlet lejeforhøjelse på kr. 100,00 svarende til 0,01 %.

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 01.01.2018 kr 802,04

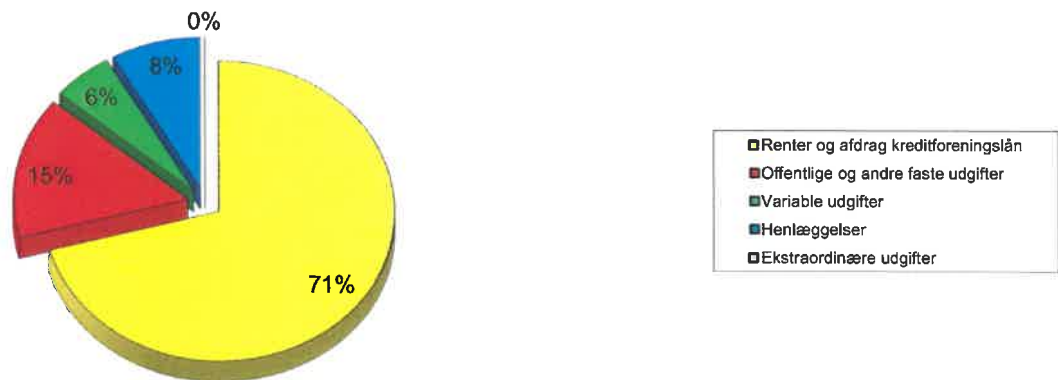
Stigning pr m² kr 0,05

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 01.01.2019 kr 802,09

Eksempler på ændring i leje efter dette budget (afrundet)

Antal m ²	Månedlig stigning	Årlig stigning
50,6	kr.	3 kr.
62	kr.	3 kr.
85	kr.	4 kr.
98	kr.	4 kr.

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2019

Udgifter	Budget 2018	Budget 2019	Forskel
105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.025.160	1.025.200	40
106 Ejendomsskat	80.000	80.000	
107 Vandafgift	0	0	
109 Renovation	40.000	41.000	1.000
110 Forsikring	15.000	15.400	400
111 El og varme fællesarealer	8.000	8.200	200
Målerpasning	0	0	
112 Administrationsbidrag	88.272	76.500	-11.772
Dispositionsfondsbidrag	10.050	10.200	150
Arbejdskapitalen	2.850	2.900	50
113 Bidrag til Byggefonden: A indskud	0	0	
Bidrag til Byggefonden: G indskud	0	0	
114 Gårdmandsudgifter	70.000	69.900	-100
Vask af trapper m.m.	0	0	
Andel af maskindrift	5.000	5.000	
Øvrige renholdelsesudgifter	600	600	
Lovpligtige personaleforsikring m.m.	1.500	1.500	
115 Almindelig vedligeholdelse	10.000	10.000	
116 Planlagt vedligeholdelse	0	10.300	10.300
- dækkes af henlæggelser	0	-10.300	-10.300
118 Drift af fællesvaskeri	0	0	
119 Afdelingsmøder	500	500	
Kontigent til Boligselskabernes Landsforening	2.400	2.500	100
Vedr. Antenneforeningen	0	0	
Andre udgifter	800	800	
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	100.000	100.000	
121 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	15.000	15.000	
123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning.	5.000	5.000	
124 Andre henlæggelser	0	0	
125 BRFKredit, varmemesterkontor og velfærdsloka	0	0	
RD, renovering af badeværelser 2005	0	0	
126 Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	
131 Renter af gæld til boligorganisationen	0	0	
133 Afvikling af underskud fra tidligere år	0	0	
Samlede udgifter	1.480.132	1.470.200	-9.932

Indtægter

201 Huslejeindtægter		1.470.100	1.470.100
Indtægt vedr. varmemesterkontor og velfærdsf.			
Leje, carporte/garager			
202 Renteindtægter			
203 Tilskud fra foreningen			
Vaskeriindtægter			
Overført fra opsamlet resultat			
208 Ekstraordinære indtægter			
Samlede indtægter		1.470.100	1.470.100
Nedsættelse/Forhøjelse	1.480.132	100	1.480.032



Indflydelse



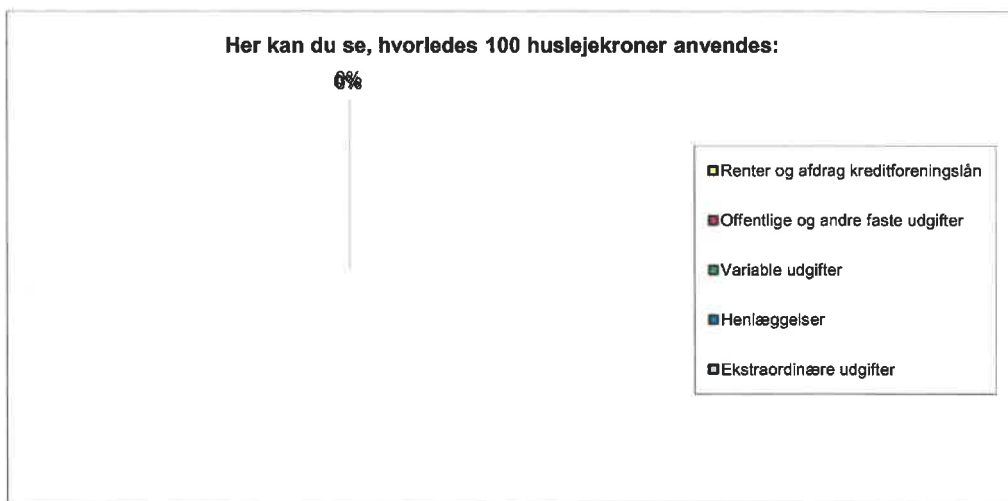
Ringe indflydelse



Ingen indflydelse

25, Åhaven

Regnskab for året 2017



Udgifter	Regnskab	Budget
	2017 (i hele kr.)	2017 (i 1.000 kr.)
105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	0	
106 Ejendomsskat	0	
107 Vand- og vandledningsafgift	0	
109 Renovation	0	
110 Forsikring	0	
111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	0	
112 Administrationsbidrag	0	
Dispositionsbidrag	0	
Arbejdskapitalbidrag	0	
113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	
114 Renholdelse	0	
115 Almindelig vedligeholdelse	0	
116 Planlagt vedligeholdelse	0	
- dækkes af henlæggelser	0	
117 Istandsættelse ved fraflytning	0	
- dækkes af henlæggelser	0	
118 Særlige aktiviteter	0	
119 Diverse udgifter	0	
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	0	
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning	0	
123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	0	
124 Andre henlæggelser	0	
125 Renter og afdrag på forbedringslån	0	
126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	0	
127 Ydelser vedr. lån til bygningsrenovering	0	
129 Tab ved lejeledighed	0	
- dækkes af henlæggelser	0	
130 Tab ved fraflytning	0	
- dækkes af henlæggelser	0	
Andre ekstraordinære udgifter	0	
Samlede udgifter	0	



Arbejdernes
Andels-Boligforening
Varde

Indtægter

201 Boligafgifter og lejer	0
202 Renteindtægter	0
203 Tilskud fra foreningen	0
Indtægter vedr. vaskeri m.m.	0
Indeksoverskud	0
Overført fra opsamlet resultat	0
208 Ekstraordinære indtægter	0
 Samlede indtægter	 0
 Over/underskud	 0

Balance

		Regnskab 2017	Regnskab 2016
		(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
Aktiver	Anlægsaktiver i alt	31.302	
	Omsætningsaktiver	-	
	Aktiver i alt	31.302	
Passiver	Henlæggelser til planlagt og per. Henlæggelser til istandsættelse Henlæggelser til tab ved lejeledig hed og fraflytninger Andre henlæggelser Underskud Langfristet gæld		-
	Kortfristet gæld i alt	-31.302	
	Passiver i alt	-31.302	