

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 1

Kongevej 6-24 og 7-25, Solbakken 1-35, Sjernevej 10-38, Orkangervej 1-8
og 11-19 og 10-22

Torsdag, den 28.08.2025 kl. 19.30-20.30

Mødested: Mødelokale 1. sal, kontoret Ahlefeldvej 1. Der forefindes elevator
Vi glæder os til at byde jer alle velkommen til årets afdelingsmøde. Både et hovedbestyrelsesmedlem og inspektøren deltager.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for 2024
4. Forelæggelse samt godkendelse af budget 2026
herunder redegørelse og godkendelse for
påtænkte vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af indkomne forslag*
6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
8. Eventuelt

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.

INDKOMNE FORSLAG

- a) Husorden i nyt format

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-01
Afd. 1 - Solbakken, Kongevej m.fl. - Gråsten
Regnskab for 2024

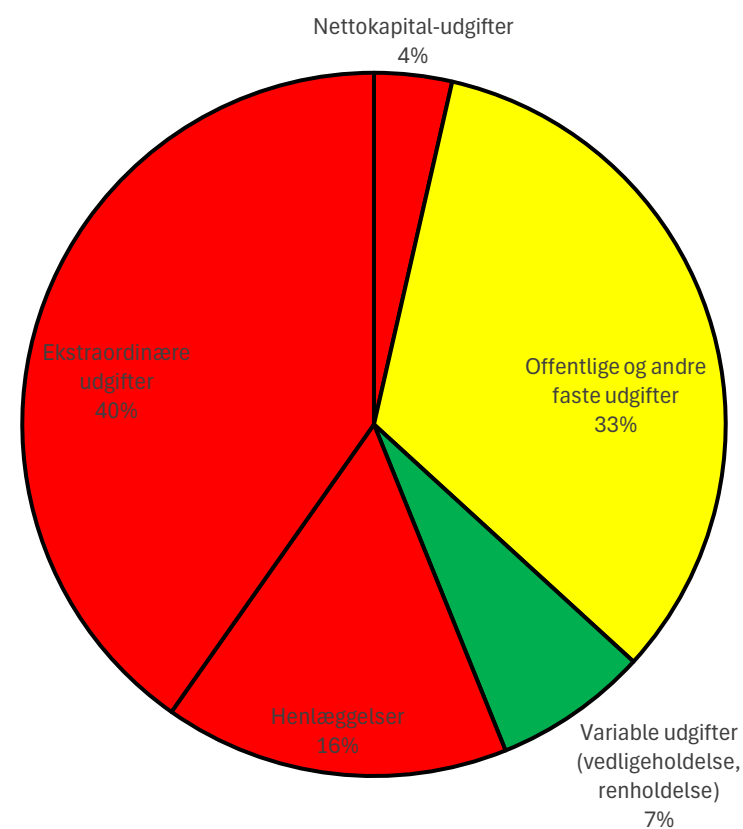
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 329.727

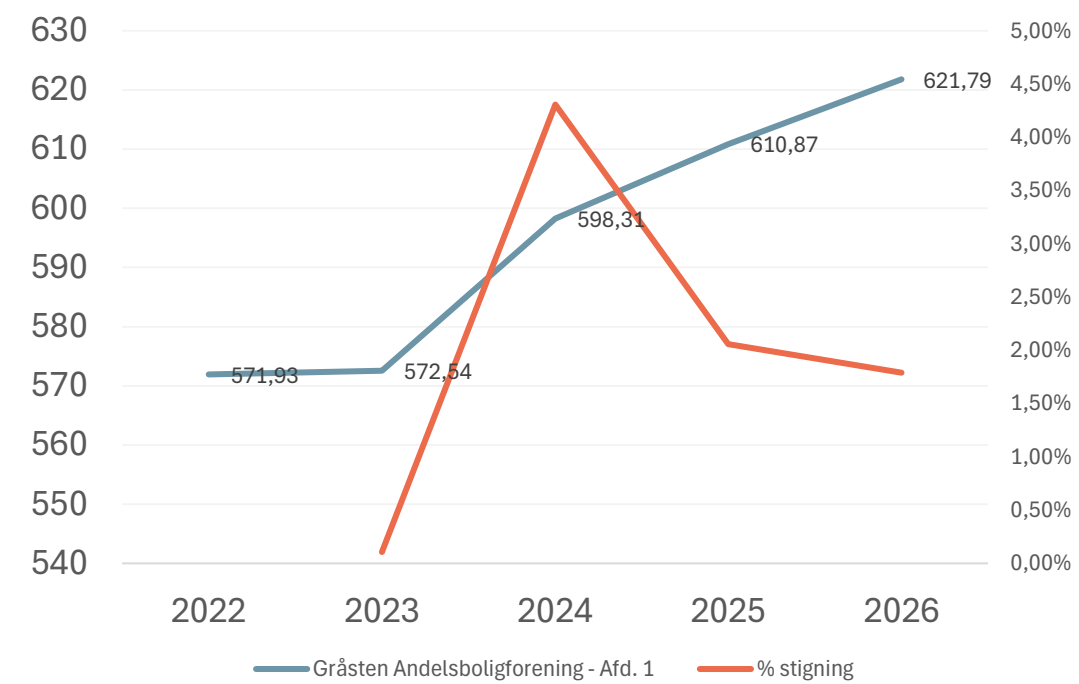
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	156.990	157.000	157.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.458.666	1.599.200	1.666.100
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	157.361	207.100	164.200
115	Almindelig vedligeholdelse	140.610	187.300	191.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	14.271	12.800	19.100
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	697.000	697.000	717.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.767.037	1.414.900	1.458.500
140	Overført til opsamlet resultat	329.727	-	-
	Udgifter I alt	4.721.662	4.275.300	4.372.900
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.265.616	4.251.700	4.360.700
202	Renter	297.567	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	158.479	23.600	12.200
	Indtægter I alt	4.721.662	4.275.300	4.372.900

Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husleje pr. m2



Gråsten Andelsboligforening
Afd. 58-01
Afd. 1 - Solbakken, Kongevej m.fl. - Gråsten
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

Dette er et uddrag af budgettet for 2026
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Gråsten Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2026 stiger med kr. 78.000, hvilket svarer til 1,79%.

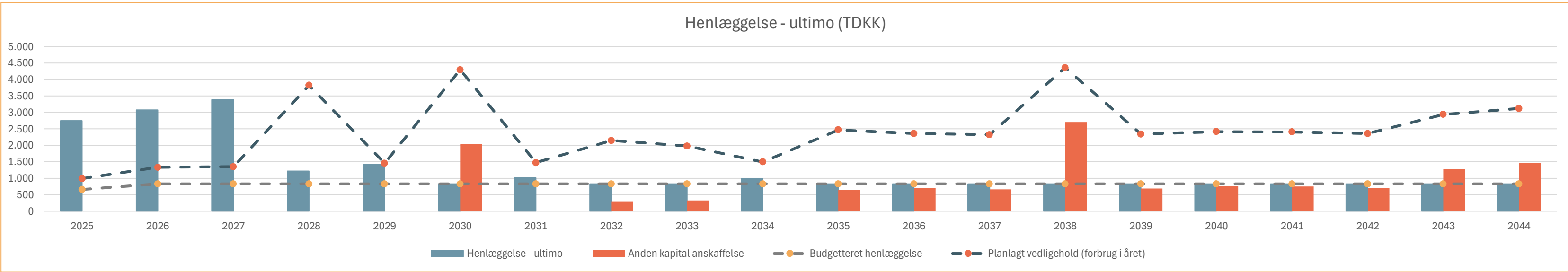
Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.054	54
4.000	4.072	72
5.000	5.089	89
6.000	6.107	107
7.000	7.125	125
8.000	8.143	143
9.000	9.161	161

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
■ 101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	157.000	157.000	-	156.990
■ 106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)</i>	1.583.600	1.666.100	-82.500	1.458.666
■ 114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	187.200	164.200	23.000	157.361
■ 115	Almindelig vedligeholdelse	304.800	191.000	113.800	140.610
■ 118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	15.700	19.100	-3.400	14.271
■ 120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	874.200	717.000	157.200	697.000
■ 125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	1.430.400	1.458.500	-28.100	1.767.037
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	329.727
	Udgifter I alt	4.552.900	4.372.900	180.000	4.721.662
201	Huslejeindtægter <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	4.360.700	4.360.700	-	4.265.616
202	Renter	-	-	-	297.567
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	114.200	12.200	102.000	158.479
	Indtægter I alt	4.474.900	4.372.900	102.000	4.721.662
		78.000			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 43.616 ændres huslejen med +/- 1%.	1,79%			

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	462.000	475.000	620.000	625.000	650.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	660.000				
Gennemsnit - seneste fem år	566.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	830.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 116 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	2	42	2	752	42	2	2	42	272	2	42	2	2	640	2	2	42	2	272	42
116200	Klimaskærm	25	64	25	303	64	1.719	25	64	129	26	64	62	25	349	25	58	64	62	129	64
116300	Boligenheder	84	178	172	930	178	234	172	178	216	172	241	172	172	971	172	234	178	172	216	178
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	188	188	188	875	210	1.253	189	772	277	210	188	188	188	466	210	188	189	188	277	794
116600	Materiel	32	32	135	135	135	259	259	259	259	259	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.106	1.216	1.216
	Henlæggelse - primo	2.427	2.755	3.081	3.389	1.224	1.426	830	1.013	830	830	991	830	830	830	830	830	830	830	830	830
	Budgetteret henlæggelse	660	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	2.042	0	302	323	0	649	700	663	2.702	685	758	748	700	1.280	1.464
	Tilskud egen trækningsret	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)	-332	-504	-522	-2.995	-628	-3.468	-647	-1.315	-1.153	-669	-1.640	-1.530	-1.493	-3.532	-1.515	-1.588	-1.578	-1.530	-2.110	-2.294
	Henlæggelse - ultimo	2.755	3.081	3.389	1.224	1.426	830	1.013	830	830	991	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830



FORSLAG

A

Forslagets emne:	Husorden i nyt format
Jeg/vi foreslår følgende:	Godkendelse af husorden i nyt format
Begrundelse for forslaget:	Nyt program til håndtering af husorden
Økonomi:	
Forslagsstiller:	Organisationsbestyrelsen

HUSORDEN

AFD. 1 - SOLBAKKEN, KONGEVEJ M.FL. - GRÅSTEN



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 1 - SOLBAKKEN, KONGEVEJ M.FL. - GRÅSTEN

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	4
Husdyr	4
Støj	5
Maskiner	5
Musik	5
Udendørs arealer	6
Spil og leg.....	6
Indendørs arealer	7
Afløb	7
Tekniske installationer	7
Udluftning	7
Vask og tørring	8
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.	8
Tørrerum	8
Trafik og parkering	9
Barnevogne, cykler o.l.	9
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.	9
Kørsel på området.....	9
Parkering	9
Affald og renholdelse	10
Sortering	10
Storskrald	10
Have	11
Daglig vedligehold	11
Parabol, radio, tv og pc	12
Opsætning.....	12
Andet	13
Forsikring.....	13
Klager	13

DYR

HUSDYR

- Husdyrhold er tilladt

MASKINER

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22.00-07.00.

- Brug af boremaskiner i forbindelse med ophængning af lamper, billeder, gardiner og lignende må kun finde sted mellem kl. 9.00 og 19.00. Symaskiner og lignende, der kan medføre støjgener for naboer, skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest muligt.

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 24.00 - 7.00

- Vi skal hygge os i vores hjem og samtidig tage hensyn til hinanden. Musik, tv, radio, instrumenter o.l. skal nydes for lukkede døre og vinduer og i et leje, så det ikke generer andre beboere.
- Benyttelse af musikanlæg samt sang eller lignende, skal foregå således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere, og må ikke foregå mellem kl. 24 og kl. 7, medmindre de øvrige beboere i særlige tilfælde samtykker deri.

UDENDØRS AREALER

SPILOG LEG

- Spil og leg skal foregå på på arealer der er beregnet hertil og må ikke være til gene for beboere. Børns leg med bue og pil, luftbøsser, salonrifler og lign. må ikke finde sted på boligforeningens område.
- Det er ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- og murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens haveanlæg i afdelingen.

INDENDØRS AREALER

AFLØB

- Vær opmærksom på, hvad du skyller ud i vask og toilet, så de ikke tilstopper.

TEKNISKE INSTALLATIONER

- Hvis der er uregelmæssigheder ved tekniske installationer, så kontakt Servicecenter eller boligorganisationen.
- For at undgå frostsprængninger bør radiatorerne i vintertiden aldrig være helt slukket.

UDLUFTNING

- Gør det til en god vane 2-3 gange hver dag at lufte grundigt ud 10-15 min ad gangen.

VASK OG TØRRING

OPVASKEMASKINE/VASKEMASKINE/TØRRETUMBLER I LEJEMÅLET.

- Vaskemaskine installeret i badeværelset må benyttes alle ugens dage i tidsrummet fra kl. 7.00 til kl. 19.00. Beboerne har efter nærmere bestemmelser adgang til vaske- tørre- og strygerum samt banke- og tørreplads.

TØRRERUM

- Tøj skal tages ned, så snart det er tørt .Tøjtørring må ikke foregå i lejligheden med undtagelse af badeværelse.

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Der må ikke cykles på fællesarealer og gangstier.
- Barnevogne skal sættes på de pladser og de rum der er indrettet hertil. Dette gælder også legeredskaber mv..

CAMPINGVOGN, TRAILER, BILER OVER 3500 KG O.L.

- Uindregistrerede køretøjer må ikke holde på afdelingens område.

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Der må ikke køres med knallert, motorcykel o.l. på fællesarealerne og gangstierne.
- Af hensyn til børnenes sikkerhed anmoder vi beboerne om at køre forsigtigt på boligvejene

PARKERING

- Biler og motorcykler skal parkeres i afmærkede båse. Last- og campingvogne samt uindregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles i boligområdet eller på afdelingens parkeringspladser uden særlig tilladelse.

AFFALD OG RENHOLDELSE

SORTERING

- Dit husholdningsaffald skal afleveres i en lukket pose i de opstillede containere.

STORSKRALD

- Der er ikke afhentning af storskrald i vores afdeling. Du skal selv sørge for at komme af med dit storskrald.

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- Hold altid pæn orden i din have. Se vedligeholdelsesreglementet.
- 1. Det påhviler den enkelte lejer at renholde, glatføre bekæmpe og snerydde adgangsvejene ved den enkelte lejers bolig, også ud til offentlig vej. Det omfatter også fortovet. 2. Haven skal holdes så den til enhver tid fremtræder pæn og ryddelig. For at fremme godt naboskab vil det sige efterfølgende retningslinje. - Hækken skal være klippet senest 1. August hvert år. (Højde ud til vej og offentlig sti efter hegnlovens bestemmelser. Imellem 2 boliger efter aftale med nabo. Bredden på følgende måde: Midt hæk = I, Venstre hæk kant = A, Højre hæk kant = B. Forskel imellem A til I og I til B må max være 15 cm.) 3. Fjernes en hæk ud til fortov eller offentlig sti, skal der enten planeres og sås græs, anlægges bed eller opsættes stakit. Bliver 2 lejer enige om at fjerne en hæk imellem deres boliger kan det kan ske på følgende måde: - At de begge underskriver en aftale desangående hos boligforeningen. - Er også gældende for den enkelte lejer i forhold til hække der vender ud til sti eller grønt område. 4. Ukrudt skal bekæmpes efter følgende retningslinje: - Ud mod fortov, sti og grønt område (fra kant, hele vejen ind under hækken og fra kant af hæk minimum en halv meter ind i haven.) - Imellem 2 haver (fra midt af hæk til kant af hæk og minimum en halv meter ind i haven.) - Ukrudt andre steder i haven skal bekæmpes. Jævnfør §5. stk. 2. Ukrudtet skal bekæmpes hele året. 5. Havens tilstand ved fraflytning: - Græs slået, hæk klippet og ukrudt fjernet. - Bygninger som ikke er en del af lejemålet, drivhuse m.m. og større haveanlæg såsom stenbede og havebassin, skal den nye lejer underskrive en aftale om på boligforeningen, at man vil overtage. Ellers skal de fjernes. Punkt 5 indgår som en del af fraflytningssynet og eventuelle økonomiske udgifter for boligforeningen for at bringe tingene i orden vil blive behandlet som misligholdelse af lejemålet og afregnes på samme måde. 6. I løbet af den første uge i august måned hvert år kontrolleres samtlige haver for at se om punkt 1 og 2 er efter retningslinjerne. Hvis ikke det er tilfældet vil den enkelte lejer få et påbud om at få tingene bragt i orden inden den 1. september. Hvis det da ikke er bragt i orden vil det uden yderlige varsel blive bragt i orden af boligforeningens viceværter eller en udefra købt til opgaven. Udgiften hertil vil blive opkrævet som en del af huslejen.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Tilladelse, opsætning og ændringer af antenneanlæg, parabolantenner samt hybridnet til radio og tv skal ansøges gennem boligorganisationen.

ANDET

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

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.