

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 2

Blegen 3-37

Tirsdag den 19. august 2025 kl. 15.30

Mødested: Solgårdens Festsal

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 2024
5. Gennemgang af budget 2026 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejde
6. Godkendelse af budget 2026
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg er:
Lilian Østergaard Hansen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende ny ordensreglement
12. Kloakseparering
13. Eventuelt

INDKOMNE FORSLAG

- 1: Mærkning af cykler, barnevogne, rollatorer og Lign. som står i fælles eller på fællesarealer.

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. 2

Blegen 3 - 37

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 22.08.2024

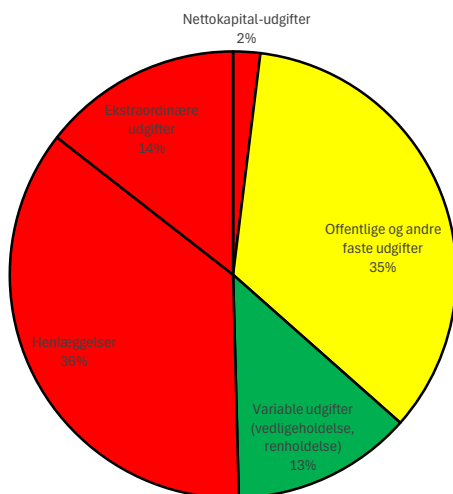
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 62.574 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

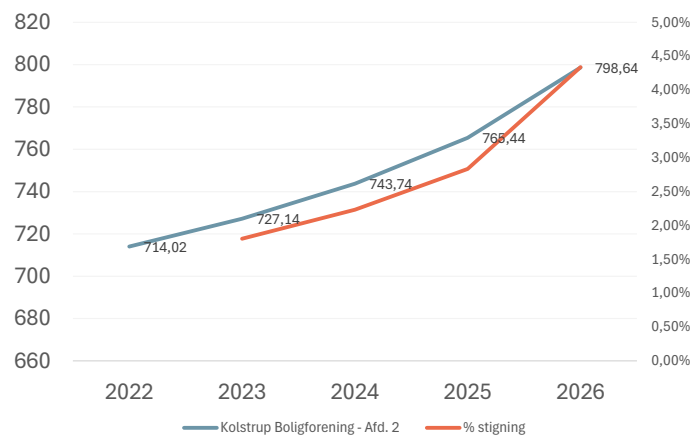
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	26.214	26.200	26.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	463.698	445.600	487.300
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	84.105	52.500	60.100
115	Almindelig vedligeholdelse	88.514	65.000	65.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	2.449	4.500	2.900
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	482.100	482.100	426.100
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	193.902	134.000	131.300
	Udgifter i alt	1.340.982	1.209.900	1.198.900
201	Boligaftifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	1.151.316	1.154.500	1.184.800
202	Renter	79.137	9.200	7.800
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	47.955	46.200	6.300
210	Årets underskud	62.574	-	-
	Indtægter i alt	1.340.982	1.209.900	1.198.900

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Kolstrup Boligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 51.400, hvilket svarer til 4,48%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.135	135
4.000	4.179	179
5.000	5.224	224
6.000	6.269	269
7.000	7.314	314
8.000	8.359	359
9.000	9.404	404

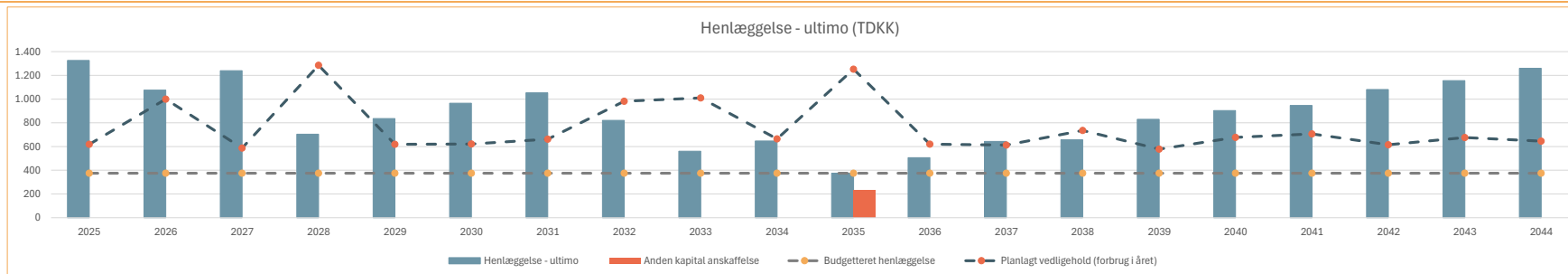
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	26.200	26.200	-	26.214
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	483.200	487.300	-4.100	463.698
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	87.000	60.100	26.900	84.105
115	Almindelig vedligeholdelse	67.400	65.000	2.400	88.514
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	3.000	2.900	100	2.449
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	405.000	426.100	-21.100	482.100
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	159.700	131.300	28.400	193.902
	Udgifter i alt	1.231.500	1.198.900	32.600	1.340.982
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.184.900	1.184.800	100	1.151.316
202	Renter	-6.700	7.800	-14.500	79.137
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.900	6.300	-4.400	47.955
210	Årets underskud	-	-	-	62.574
	Indtægter i alt	1.180.100	1.198.900	-18.800	1.340.982

51.400
4,48%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 11.849 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	300.000	320.000	390.000	450.000	405.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	375.000				
Gennemsnit - seneste fem år	373.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	375.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 242 pr. m²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	13	373	35	13	13	35	13	13	395	13	40	35	13	13	35	13	13	35	13	13
116200	Klimaskærm	53	43	51	505	35	83	59	99	114	101	15	70	49	152	15	81	21	79	112	63
116300	Boligenheder	57	77	7	57	77	7	57	77	7	57	701	7	57	77	7	57	167	7	57	77
116400	Fællesarealer	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	106	119	106	322	106	106	146	376	106	106	106	119	106	106	133	106	119	106	106	106
116600	Materiel	13	13	13	13	13	13	13	43	13	13	13	13	13	13	13	43	13	13	13	13
	Henlæggelse - primo	1.195	1.325	1.076	1.239	704	836	965	1.053	821	561	647	375	506	643	657	829	903	946	1.081	1.156
	Budgetteret henlæggelse	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	230	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	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)	-244	-625	-212	-910	-243	-246	-287	-607	-635	-289	-877	-244	-238	-361	-203	-302	-332	-240	-301	-271
	Henlæggelse - ultimo	1.325	1.076	1.239	704	836	965	1.053	821	561	647	375	506	643	657	829	903	946	1.081	1.156	1.260



Forslag 1

Forslagets emne:	Forslag til tilføjelse af Ordensreglementet lyder:
Jeg / vi foreslår følgende:	Mærkning og stand af cykler m.m. i fællesarealer Alle cykler, barnevogne, knallerter, rollatorer og lignende, som står i fællesarealer (cykel-kælder eller skur), skal være mærket med ejerens adresse. (eks. 12.2.th) – f.eks. med en label/Dymo et synligt sted eller "hundetegn" (på cykler under sadlen eller i det område.)
Begrundelse for forslag:	Ting skal være i brugbar og funktionsdygtig stand. Genstande uden mærkning eller som ikke er funktionsdygtige kan blive fjernet uden varsel. Ønsker man at opbevare ikke funktionsdygtige ting, skal de stå i ens eget depotrum eller lejlighed.
Økonomi:	
Forslagsstiller:	Områdekantoret
Dato:	01.08.2025

HUSORDEN

AFD. 2 - BLEGEN 3-37 - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 2 - BLEGEN 3-37 - 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
Hund.....	5
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	6
Spil og leg.....	6
Udendørs arealer	7
Grill og ild	7
Snerydning	7
Spil og leg.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb	8
Tekniske installationer.....	8
Udluftning	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	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
Kørsel på området.....	10
Affald og renholdelse	11
Sortering.....	11
Storskrald	11
Skadedyr	12
Fodring	12
Brug af altan og terrasse	13
Daglig vedligehold	13
Grill	13
Luftning, bankning og rystning	13
Have	14

Daglig vedligehold	14
Parabol, radio, tv og pc	15
Opsætning.....	15
Andet.....	16
Forsikring.....	16
God husorden skal iagttages.....	16
Hærværk	16
Klager	16

HUND

- Hunde skal altid være ansvarsforsikret og registreret i hunderegistret.
- Husk, at ifølge hundeloven er der visse hunderacer og krydsninger heraf, som ikke er tilladt.
- Hunde må ikke være til gene med lugt, støj eller lignende. Overtrædelse vil medføre, at hunden straks skal fjernes.
- Der må holdes en hund eller en kat pr. lejemål, som ikke må være til gene for de øvrige beboere.

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 24 - 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.
- 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.

SPIL OG LEG

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

- Boldspil og støjende leg skal stoppe senest kl. 22.

UDENDØRS AREALER

GRILL OG ILD

- Det er ikke tilladt at grille eller lave bål på fællesarealerne.
- Grill og bål må ikke være til gene for de andre beboer.
- De til enhver tid gældende regler hos brandmyndighederne skal overholdes.

SNERYDNING

- Ejendomsfunktionær rydder sne fra kl. 7

SPIL OG LEG

- Farligt legetøj som bue og pil, luftbøsser o.l. er ikke tilladt på fællesarealerne.

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 Servicecenter eller boligorganisationen.
- 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.
- 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 Servicecenter, 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.

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.

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.

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.
- Boligorganisationen har ansvar for at holde området pænt, men ikke for at rydde op efter os hver især. Ryd derfor op efter dig selv.

STORSKRALD

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

- Det skal sikres at indhold på terrasse og altan ikke flyver væk ved kraftig vind.

GRILL

- Vis altid hensyn, når du griller.
- Der må gerne grilles i egen have, dog så langt fra bygningen at de øvrige beboere ikke bliver generet af røgen.

LUFTNING, BANKNING OG RYSTNING

- Der må ikke bankes og rystes tæpper, duge o.l. fra altanen eller vinduerne.

HAVE

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- Hold altid pæn orden i din have. Se vedligeholdelsesreglementet.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Paraboler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

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.

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.