

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 3

Løgumklostervej 31-43
Toften 20-22

Tirsdag den 2. september 2025 KL. 17.00

Mødested: Folkehjem, Haderslevvej 7

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:
Tove Christensen
Hans Einer Guttesen
Gunnar Schmidt
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende ny til ordensreglement
12. Kloakseparering
13. 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

- 1: At alle beboer i afd. 3 får adgang til alle 5 Vaskemaskiner.

Tilmelding til afdelingsmødet er ikke nødvendig. Men tilmelding til forplejning foretages til Tove Christensen toch_kb4@salus-bolig.dk, eller tlf. 21 20 19 60 senest den 26.08 2025

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 3

Løgumklostervej 31 – 43
Toften 20 -22

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 03.09.2024

Kolstrup Boligforening
Afd. 81-03
Afd. 3 - Løgumklostervej og Toften - Aabenraa
Regnskab for 2024

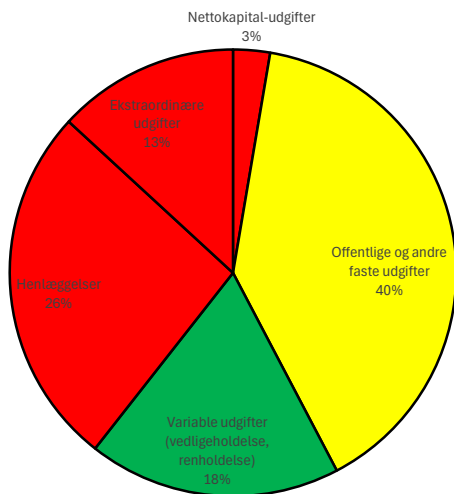
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 27.514 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

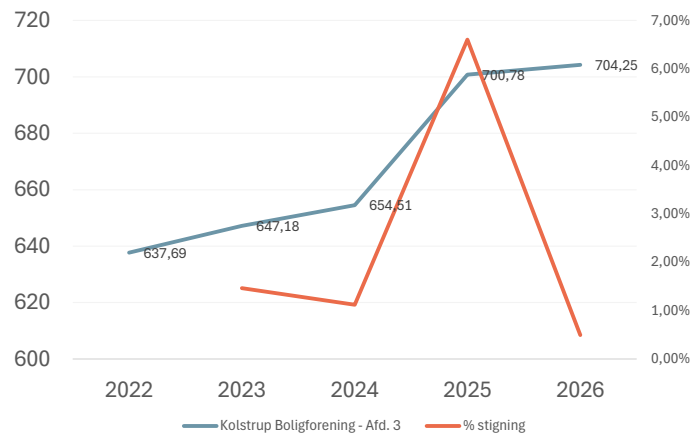
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	115.578	115.600	115.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	1.713.841	1.664.500	1.789.600
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	385.802	419.500	429.300
115	Almindelig vedligeholdelse	345.112	300.000	300.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	59.930	71.200	57.500
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	1.135.000	1.135.000	1.078.400
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	568.976	402.900	449.300
	Udgifter i alt	4.324.239	4.108.700	4.219.700
201	Boligaftifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	4.051.007	4.003.600	4.129.500
202	Renter	148.071	18.200	15.400
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	97.647	86.900	74.800
210	Årets underskud	27.514	-	-
	Indtægter i alt	4.324.239	4.108.700	4.219.700

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. 20.800, hvilket svarer til 0,50%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.015	15
4.000	4.020	20
5.000	5.025	25
6.000	6.030	30
7.000	7.035	35
8.000	8.040	40
9.000	9.045	45

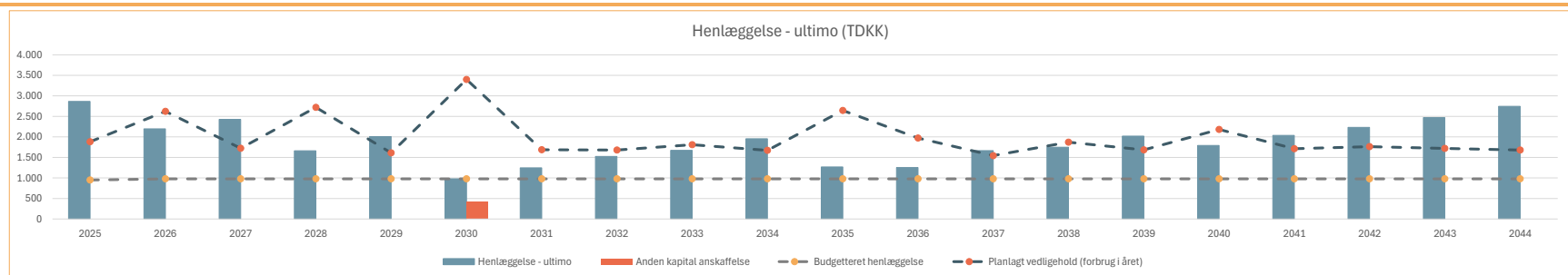
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	115.600	115.600	-	115.578
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.800.300	1.789.600	10.700	1.713.841
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	435.300	429.300	6.000	385.802
115	Almindelig vedligeholdelse	334.200	300.000	34.200	345.112
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	63.500	57.500	6.000	59.930
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.101.000	1.078.400	22.600	1.135.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	595.800	449.300	146.500	568.976
	Udgifter i alt	4.445.700	4.219.700	226.000	4.324.239
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.341.000	4.129.500	211.500	4.051.007
202	Renter	14.500	15.400	-900	148.071
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	69.400	74.800	-5.400	97.647
210	Årets underskud	-	-	-	27.514
	Indtægter i alt	4.424.900	4.219.700	205.200	4.324.239

20.800
0,50%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 42.033 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	750.000	800.000	1.000.000	1.100.000	952.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	950.000				
Gennemsnit - seneste fem år	920.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	978.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 163 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	108	815	125	105	105	948	105	105	125	105	219	125	105	105	175	467	105	125	105	105
116200	Klimaskærm	198	279	78	302	104	88	164	113	213	88	244	214	38	288	38	88	190	88	213	113
116300	Boligenheder	186	341	316	306	246	1.082	246	306	316	306	746	411	246	306	316	462	246	376	246	306
116400	Fællesarealer	281	-	-	-	-	11	-	-	-	-	281	-	-	-	-	11	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	141	192	160	1.012	160	277	175	160	160	177	160	175	160	177	160	160	175	177	160	160
116600	Materiel	18	18	68	18	18	18	18	18	18	18	18	68	18	18	18	18	18	18	18	18
	Henlæggelse - primo	2.844	2.863	2.196	2.427	1.662	2.008	978	1.248	1.525	1.671	1.956	1.268	1.253	1.664	1.749	2.020	1.793	2.038	2.232	2.469
	Budgetteret henlæggelse	950	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978	978
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	414	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)	-931	-1.645	-747	-1.743	-632	-2.423	-708	-701	-831	-694	-1.666	-993	-567	-893	-707	-1.205	-733	-784	-741	-701
	Henlæggelse - ultimo	2.863	2.196	2.427	1.662	2.008	978	1.248	1.525	1.671	1.956	1.268	1.253	1.664	1.749	2.020	1.793	2.038	2.232	2.469	2.746



Forslag 1

Forslagets emne: **Foreslå at alle beboer i afd. 3 får adgang i alle 5 vaskemaskiner.**

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag: Det vil give mere fleksibilitet også ved nedbrud og lukning afvaskeri som vi har prøvet i flere uger for et par år siden.

Økonomi:

Forslagsstiller: Henrik N. Christiansen

Dato: 19.08.2025

HUSORDEN

AFD. 3 - LØGUMKLOSTERVEJ OG TOFTEN - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD.

3 - LØGUMKLOSTERVEJ OG TOFTEN -

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
Kat.....	5
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	6
Udendørs arealer	7
Snerydning.....	7
Spil og leg.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb.....	8
Fælles døre og vinduer.....	8
Fællesrum.....	8
Tekniske installationer.....	8
Trappeopgang.....	8
Udluftning.....	8
Vandspild.....	9
Vask og tørring	10
Fælles vaskeri.....	10
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.....	10
Tørrerum.....	10
Trafik og parkering	11
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	11
El-biler.....	11
Garager og carporte.....	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
Gæsteværelse	16
Pulterrum, kælderrum og bi-lejemål	17
Aflåsning	17
Andet	18
Droner	18
Forsikring	18
Fravær	18
God husorden skal iagttages	18
Hærværk	18
Klager	18

DYR

HUND

- Der må ikke holdes hund i afdelingen.

KAT

- Der må holdes en kat pr. lejemål. Må ikke være til gene for de øvrige beboer, og skal føres i snor når den færdes udenfor. Såfremt det på et senere tidspunkt besluttet, at kattehold ikke længere er tilladt, kan den anskaffede kat beholdes indtil den dør.

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 - 12.
Søn- og helligdage mellem kl. 10 - 12.
- 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 - 07

- 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.
- 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

SPIL OG LEG

- Farligt legetøj som bue og pil, luftbøsser o.l. er ikke tilladt på fællesarealerne.
- Boldspil må ikke forgå op ad hegn, skure, facader og gavle mm.

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.

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Døre der er forsynet med automatluk eller dørpumpe, må ikke forhindres i at lukke på nogen måde.
- Defekte ruder skal straks anmeldes til Servicecenter.

FÆLLESRUM

Benzindrevne køretøjer - knallerter, scootere mm - skal stilles i træskuret ved tørrepladsen mod Toften. Cykel- og barnevognsrum Løgumklostervej 31, 35 og 39, er til brug for beboere Løgumklostervej 31-39. Cykel- og barnevognsrum Toften 20, er til brug for beboere Løgumklostervej 41-43 og Toften 20-22.

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.

TRAPPEOPGANG

- Aviser, reklamer og affald må ikke efterlades i opgangen, men skal smides ud i de korrekte containere.

UDLUFTNING

- Husk at lufte ud og have ventilatoren i gang så meget som muligt i badeværelser uden vinduer.
- Ved mistanke om fugtskader, så kontakt servicecenter med det samme.
- Gør det til en god vane 2-3 gange hver dag at lufte grundigt ud 10-15 min ad gangen.

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

FÆLLES VASKERI

Ophold uden formål er ikke tilladt.

- For info om bookning og betaling se vaskerum. Vaskeriet Løgumklostervej 35 og 39, er til brug for beboere Løgumklostervej 31-39. Vaskerum Toften 20, er til brug for beboere Løgumklostervej 41-43 og Toften 20-22. Vaskerierne kan benyttes på hverdage - mandag til lørdag - i tidsrummet 07.00 - 20.00. For benyttelse af vaskerierne, med undtagelse af klatvaskeriet Løgumklostervej 39, foretages reservering enten på panel opsat i vaskeriet eller Nortec APP. Ved indflytning udleveres en kode, der forinden vask skal aktiveres i det opsatte panel. Derved registreres bestilling af vasketid samt afregning for vask. Reserveret tid bortfalder, hvis vask ikke er påbegyndt senest 1 time før den reservede tid udløber. Der kan ikke reserveres tid til vask i klatvaskeriet, Løgumklostervej 39..
- 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 Servicecenter.
- Filter i tørretumbler renses efter brug
- Husk at lukke vinduer og døre efter dig
- 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.
- Boligselskabet skal godkende eventuel opsætning af opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler, inden maskinen installeres. Det skal være en autoriseret håndværker, der skal stå for installationen. Husk aquastop og drypbakke.
- Af hensyn til støjgener må brug af vaskemaskine og tørretumbler kun benyttes mandag - lørdag fra kl. 07.00 - 20.00.

TØRRERUM

- Tøj skal tages ned, så snart det er tørt indenfor 48 timer

TRAFIK OG PARKERING

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

- Uindregistrerede køretøjer må ikke holde på afdelingens område.
- Campingvogne, trailere, biler over 3500 kg o.l. må ikke holde på afdelingens område.

EL-BILER

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

GARAGER OG CARPORTE

- Garager og carporte må kun bruges til indregistrerede biler. Registreringsattest skal forefindes

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.

PARKERING

- Biler og motorcykler skal parkeres i afmærkede båse

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

- 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

- Der må gerne grilles på altanen, med gasgrill og alm. 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

- Parabol må opsættes, Paraboler skal placeres under brystningshøjde. Paraboler opsættes i øvrig efter anvisning af boligforeningen.

BEBOERLOKALER

GÆSTEVÆRELSE

- Gæstelejlighed med plads til (2 gæsteværelser med 2 enkeltsenge) 4 personer kan lejes

PULTERRUM, KÆLDERRUM OG BI-LEJEMÅL

AFLÅSNING

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

ANDET

DRONER

- Det er forbudt at flyve med droner i afdelingen.

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.