

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 11

Blegen 8-16
Mandag den 18. august 2025 kl. 17.00

Mødested: Solgården 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
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende ny ordensreglement
12. Kloakseparering
13. Eventuelt

Ingen forplejning

INDKOMNE FORSLAG

- 1: Fjerne bede foran boligblokkene, evt. græs eller grus.
- 2: 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. 11

Blegen 8 - 16

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 21.08.2024

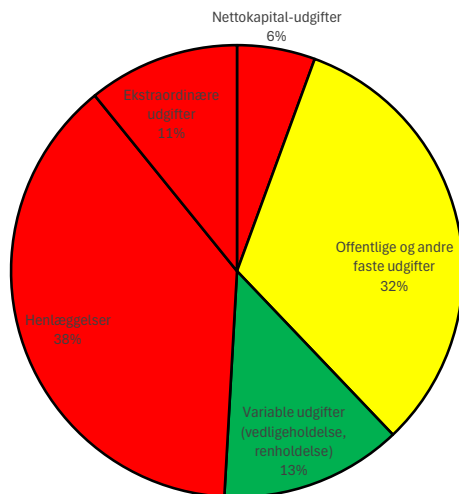
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 42.708

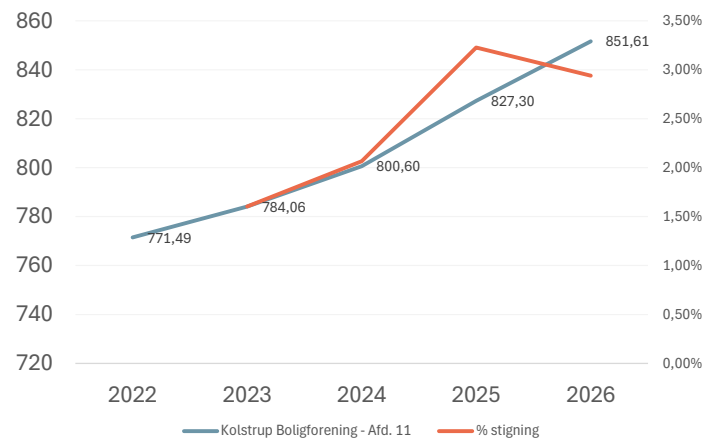
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	103.218	103.200	103.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	596.039	600.300	640.700
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	131.115	144.600	139.300
115	Almindelig vedligeholdelse	91.830	75.000	75.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	17.331	15.700	19.000
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	706.500	706.500	676.300
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	200.043	103.100	104.400
140	Overført til opsamlet resultat	42.708	-	-
	Udgifter i alt	1.888.784	1.748.400	1.757.900
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.596.564	1.597.700	1.648.400
202	Renter	144.747	8.800	7.900
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	147.473	141.900	101.600
	Indtægter i alt	1.888.784	1.748.400	1.757.900

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 bestilles 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. 48.200, hvilket svarer til 3,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.090	90
4.000	4.120	120
5.000	5.150	150
6.000	6.180	180
7.000	7.210	210
8.000	8.240	240
9.000	9.270	270

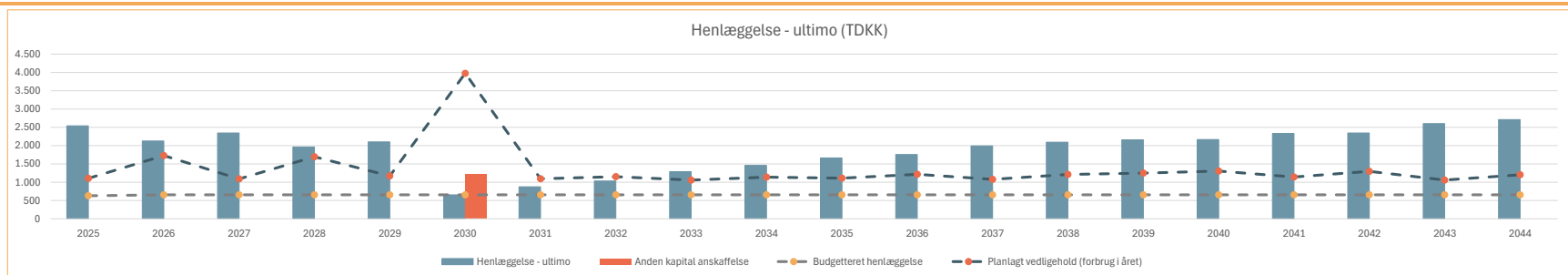
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	103.200	103.200	-	103.218
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	623.800	640.700	-16.900	596.039
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	140.000	139.300	700	131.115
115	Almindelig vedligeholdelse	87.500	75.000	12.500	91.830
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	16.100	19.000	-2.900	17.331
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	707.300	676.300	31.000	706.500
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	84.200	104.400	-20.200	200.043
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	42.708
	Udgifter I alt	1.762.100	1.757.900	4.200	1.888.784
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.648.400	1.648.400	-	1.596.564
202	Renter	-7.000	7.900	-14.900	144.747
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	72.500	101.600	-29.100	147.473
	Indtægter I alt	1.713.900	1.757.900	-44.000	1.888.784

48.200
3,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 16.397 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	492.000	492.000	590.000	660.000	635.500
Budgetteret henlæggelse (2025)	630.000				
Gennemsnit - seneste fem år	573.900				
Budgetteret henlæggelse (2026)	656.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 331 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	68	648	68	88	110	373	68	88	68	88	68	88	68	88	110	88	68	288	68	88
116200	Klimaskærm	20	25	15	285	15	2.422	15	25	24	25	20	25	15	35	128	225	15	25	24	25
116300	Boligenheder	209	258	209	209	244	209	209	244	209	209	244	223	209	244	209	209	244	209	209	296
116400	Fællesarealer	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	166	131	131	447	108	301	137	127	91	151	108	214	91	177	133	111	152	111	91	127
116600	Materiel	10	10	10	10	40	10	10	10	10	10	10	10	40	10	10	10	10	10	10	10
	Henlæggelse - primo	2.388	2.540	2.124	2.347	1.964	2.103	656	873	1.034	1.288	1.461	1.662	1.758	1.991	2.092	2.158	2.166	2.334	2.347	2.600
	Budgetteret henlæggelse	630	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656	656
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	1.216	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)	-477	-1.073	-433	-1.038	-517	-3.319	-439	-495	-403	-483	-454	-561	-423	-554	-591	-647	-489	-643	-403	-547
	Henlæggelse - ultimo	2.540	2.124	2.347	1.964	2.103	656	873	1.034	1.288	1.461	1.662	1.758	1.991	2.092	2.158	2.166	2.334	2.347	2.600	2.709



Forslag 1

Forslagets emne: Fjerne bede foran boligblokke

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag: mindre renholdelse

Økonomi:

Forslagsstiller: Karl Funda

Dato: 20.07.2025

Forslag 2

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. 11 - BLEGEN 8-16 - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 11 - BLEGEN 8-16 - 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
Tekniske installationer.....	8
Trappeopgang.....	8
Udluftning.....	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	10
Fælles vaskeri.....	10
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.....	10
Tørrerum.....	10
Trafik og parkering	11
Barnevogne, cykler o.l.....	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
Andet	16
Forsikring	16
Fravær	16
God husorden skal iagttages	16
Hærværk	16
Klager	16

DYR

HUND

- Der må holdes 1 hund pr. lejemål. {{Særlige bemærkninger}}

KAT

- Man må passe en hund eller kat ad gangen i 3 uger af gangen om året.
- Der må holdes en kat pr. lejemål. uden gene for øvrige beboer

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.
- 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.
- Døre til kælder skal holdes lukkede og lås.

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.
- Det er meget vigtigt, at du ikke lukker ventilationskanalerne/ventilerne.

TRAPPEOPGANG

- Der må ikke forefindes effekter af nogen art i trappeopgangen jf. brandmyndighederne. Du må dog godt have en dørmatte foran din dør.
- Aviser og reklamer 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.
- 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.

UDKAST

VASK OG TØRRING

FÆLLES VASKERI

Ophold uden formål er ikke tilladt.

- For info om bookning og betaling se i vaskeriet..
- 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
- Husk at rydde op efter dig selv, efterladt tøj fjernes.
- 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.

TØRRERUM

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

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Vis hensyn og kør langsomt på området stier.
- Der må ikke cykles på fællesarealer og gangstier.
- Vis hensyn og sæt cyklen ind til siden. Vis særligt hensyn om vinteren, så snerydningen kan foregå uden at viceværten skal flytte cyklerne først.
- Barnevogne skal sættes barnevognsrummet.

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.

GARAGER OG CARPORTE

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

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.

PARKERING

- Leg og boldspil er ikke tilladt på parkeringspladsen.
- Biler og motorcykler skal parkeres i afmærkede båse. se skiltningen

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.
- De fælles affaldscontainere er kun til almindeligt husaffald. Der må altså ikke fyldes storskrald i containerne.
- Haveaffald må aldrig komme i containerne.

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 el eller gas, men må ikke være til gene for de øvrige beboer..
- 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

- 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.