

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 17

Lergaard 1-281
Torsdag den 28. august 2025 kl. 17.00

Mødested: Cafe Udsigten, Frueløkke 16 3.s.

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:
Hans Jørgen Christensen
Berit Moos Jacobsen Hansen
Alis Asmussen
9. Valg af suppleanter.
10. Valg af Naboambassadører.
11. Godkende ny ordensreglement
12. Eventuelt

INDKOMNE FORSLAG

- 1: Lukning af vandhaner på P-plads.
- 2: At parkering udenfor P båsene er forbudt.
- 3: Formand vælges på afdelingsmødet.
- 4: Installation af udvendig vandhane.
- 5: Algefjerne og maling af skur

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. 17

Lergaard 1 - 281

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 29.08.2024

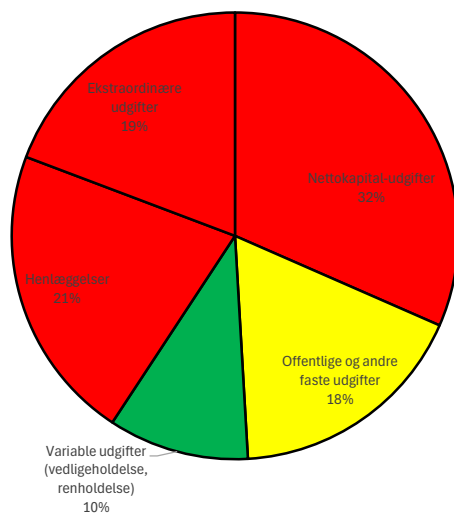
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 37.921 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

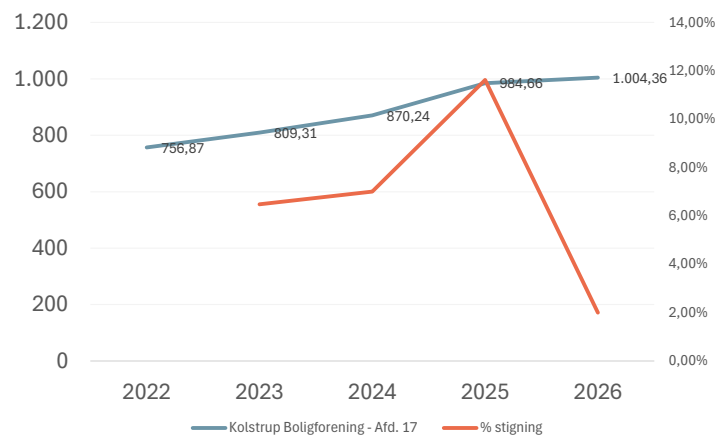
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	3.226.457	3.226.500	3.226.500
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	1.790.430	1.734.100	1.987.600
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	430.917	379.000	413.700
115	Almindelig vedligeholdelse	569.751	600.000	600.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	40.225	47.800	26.900
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	2.196.300	2.196.300	1.891.300
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	1.968.099	851.300	1.885.800
	Udgifter i alt	10.222.179	9.035.000	10.031.800
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	9.486.635	8.526.400	9.716.100
202	Renter	163.568	101.500	86.000
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	534.055	407.100	229.700
210	Årets underskud	37.921	-	-
	Indtægter i alt	10.222.179	9.035.000	10.031.800

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

Kolstrup Boligforening
Afd. 81-17
Afd. 17 - Lergaard 1-281 - Aabenraa
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 Kolstrup Boligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 212.600, hvilket svarer til 2,09%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.063	63
4.000	4.083	83
5.000	5.104	104
6.000	6.125	125
7.000	7.146	146
8.000	8.167	167
9.000	9.188	188

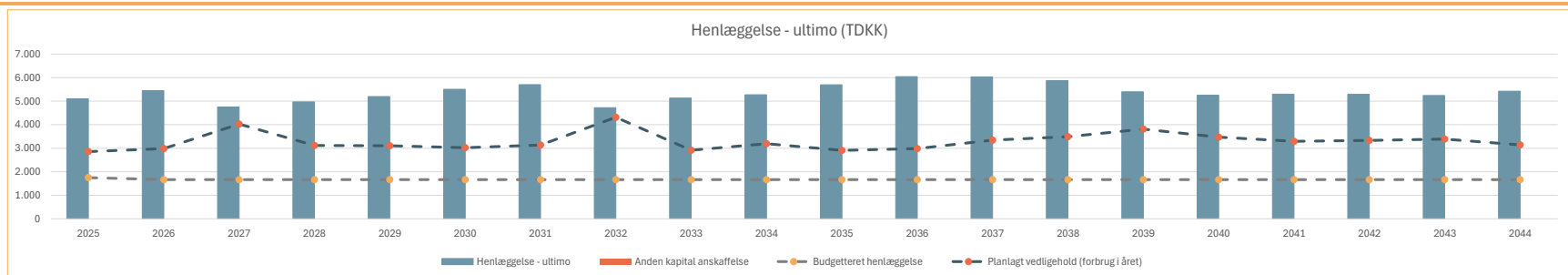
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejustering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	3.226.500	3.226.500	-	3.226.457
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	1.889.200	1.987.600	-98.400	1.790.430
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	580.500	413.700	166.800	430.917
115	Almindelig vedligeholdelse	582.000	600.000	-18.000	569.751
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	37.100	26.900	10.200	40.225
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	1.806.700	1.891.300	-84.600	2.196.300
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	2.969.300	1.885.800	1.083.500	1.968.099
	Udgifter i alt	11.091.300	10.031.800	1.059.500	10.222.179
201	Huslejeindtægter <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	10.724.100	9.716.100	1.008.000	9.486.635
202	Renter	70.000	86.000	-16.000	163.568
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	84.600	229.700	-145.100	534.055
210	Årets underskud	-	-	-	37.921
	Indtægter i alt	10.878.700	10.031.800	846.900	10.222.179

212.600
2,09%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 106.265 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	600.000	1.100.000	1.540.000	2.100.000	2.000.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.750.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.468.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.666.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 154 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	315	215	1.365	327	215	250	215	215	215	215	250	215	215	327	215	250	215	215	215	215
116200	Klimaskærm	82	148	142	190	373	148	142	1.548	184	379	142	148	142	190	373	200	142	148	184	379
116300	Boligenheder	452	714	644	644	644	644	644	644	644	644	644	714	644	644	644	644	644	644	644	644
116400	Fællesarealer	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
116500	Tekniske installationer	205	230	205	230	205	230	415	230	205	230	205	230	625	650	835	650	625	650	625	230
116600	Materiel	50	10	-	60	-	85	50	10	-	60	-	10	50	10	75	60	-	10	50	10
	Henlæggelse - primo	4.457	5.101	5.449	4.757	4.970	5.197	5.505	5.703	4.720	5.136	5.272	5.695	6.043	6.031	5.874	5.396	5.256	5.294	5.292	5.238
	Budgetteret henlæggelse	1.750	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666	1.666
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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)	-1.106	-1.319	-2.358	-1.453	-1.439	-1.359	-1.468	-2.649	-1.250	-1.530	-1.243	-1.319	-1.678	-1.823	-2.144	-1.806	-1.628	-1.669	-1.720	-1.480
	Henlæggelse - ultimo	5.101	5.449	4.757	4.970	5.197	5.505	5.703	4.720	5.136	5.272	5.695	6.043	6.031	5.874	5.396	5.256	5.294	5.292	5.238	5.424



Forslag 1

Forslagets emne: Lukning af vandhaner ved parkeringspladserne
Jeg / vi foreslår følgende:
Begrundelse for forslag: på grund af misbrug
Økonomi:
Forslagsstiller: Afd. Bestyrelsen

Dato: 30.07.2025

Forslag 2

Forslagets emne: At parkering uden for P båsene er forbudt

Jeg / vi foreslår følgende:
Begrundelse for forslag: Det er kun tilladt ved af- og pålæsning

Økonomi:
Forslagsstiller: Afd. Bestyrelsen
Dato: 30.07.2025

Forslag 3

Forslagets emne: Formand til afd. Bestyrelsen vælges direkte på afd. Mødet
Jeg / vi foreslår følgende:
Begrundelse for forslag:
Økonomi:
Forslagsstiller: Afd. Bestyrelsen
Dato: 30.07.2025

Forslag 4

Forslagets emne: Installation af udvendig vandhane

Jeg / vi foreslår følgende:
Begrundelse for forslag: Det er nemmere at vaske vinduer og vande have
Økonomi:
Forslagsstiller: Solveig Erichsen
Dato: 31.07.2025

Forslag 5

Forslagets emne: Algefjerner og maling af skur

Jeg / vi foreslår følgende:
Begrundelse for forslag: Skuret er grønt og enkelte vinduesbænke, skuret trænger til maling
Økonomi:
Forslagsstiller: Solveig Erichsen
Dato: 31.07.2025

HUSORDEN

AFD. 17 - LERGAARD 1-281 -
AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 17 - LERGAARD 1-281 - AABENRAA

En boligafdeling fungerer som et miniaturessamfund 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
Andre dyr.....	5
Hund.....	5
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	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
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	10
El-biler	10
Kørsel på området.....	10
Parkering.....	10
Affald og renholdelse	11
Sortering.....	11
Storskrald	11
Skadedyr	12
Fodring	12
Brug af altan og terrasse	13
Daglig vedligehold	13
Grill	13
Have	14
Daglig vedligehold	14

Grill	14
Parabol, radio, tv og pc	15
Opsætning.....	15
Andet.....	16
Erhverv	16
Forsikring.....	16
Fravær.....	16
God husorden skal iagttages.....	16
Hærværk	16
Klager	16

ANDRE DYR

- Det er tilladt at holde hund eller kat i afdelingens boliger efter nedenstående regler. Undtaget herfra er kamphunde, der ikke er omfattet af nærværende tilladelse til husdyrhold. a) Forinden et husdyr anskaffes, skal der indsendes ansøgning herom til boligorganisationens kontor. Såfremt det drejer sig om anskaffelse af en hund, skal det af ansøgningen fremgå, hvilken race man ønsker anskaffet, ligesom betingelsen for hundehold vil være, at ejeren til boligorganisationen oplyser i hvilket selskab hunden er forsikret og på hvilket policenr. b) Der kan ikke anskaffes mere end 2 dyr pr. bolig. c) Det anskaffede husdyr må ikke være til ulempe for de øvrige beboere i afdelingen. d) Husdyret må ikke luftes på legepladser, og lejerer er ansvarlig for, at husdyret ikke forurener afdelingens friarealer og grønne områder, herunder den til boligen hørende have. e) I tilfælde af berettiget klage over husdyret vil tilladelsen omgående blive ophævet. f) Hunde skal altid, når de færdes på afdelingens område, føres i snor. g) Hunde skal være forsikret, således at alle evt. skader, som hunden direkte eller indirekte forvolder, bliver erstattet. h) Hvis tilladelsen ophæves som nævnt i pkt. 5, har lejerer pligt til straks at sørge for, at hunden fjernes fra ejendommen. Lejerer er bekendt med, at overtrædelse af betingelserne bevirker, at lejemålet betragtes som misligholdt. i) Såfremt der ved en senere afstemning træffes beslutning om, at husdyrhold ikke længere skal være tilladt, kan anskaffede dyr ikke forlanges fjernet, men kan beholdes indtil det dør. j) Lejere, der får tilladelse til anskaffelse af husdyr, skal ved underskrift på dette reglement, bekræfte at reglerne overholdes. k) Katte ejere skal forevise administrationen at deres kat er steriliseret l) Det er ikke tilladt at fordre vilde og herreløse katte i egen have, skur eller på boligforeningens afd. 17. område. m) Katteejere er forpligtet til at holde deres katte på egen grund. n) Katte skal holdes i snor medmindre der er opsat volierer..

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.

MASKINER

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

- Det er godt naboskab ikke at støje med maskiner om morgenen og om aftenen - og heller ikke for længe ad gangen.
- Når du bruger værktøj/maskiner skal du være opmærksom på, at disse kun må bruges mellem kl. 07 -20.

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 24 - 7

- 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

GRILL OG ILD

- Grill og bål må ikke være til gene for de andre beboer.

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 og kørsel med hårde hjul (løbehjul, rulleskøjter m.v.) larmer meget inde i boligerne. Hvis dit barn gerne vil køre rundt på de små stier, så giv dem noget med bløde gummi hjul.

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.
- 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.
- 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.

VASK OG TØRRING

OPVASKEMASKINE/VASKEMASKINE/TØRRETUMBLER I LEJEMÅLET.

- Opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler skal fjernes ved fraflytning.

TRAFIK OG PARKERING

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.
- Trailere må parkeres på de dertil indrettede pladser. Personvognstrailer må parkeres ved den enkelte bolig, på en måde så forbipasserende ikke generes

EL-BILER

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

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.

PARKERING

- Parkering af motorkøretøjer over 3.500 kg. eller over 6 m på afdelingens parkeringsplads er ikke tilladt. Parkering af traktorer og entreprenørmateriel er ligeledes ikke tilladt.

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

- Vi skal undgå at tiltrække skadedyr - derfor er det ikke tilladt at fodre fugle, katte og andre smådyr på jorden.
- 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.

HAVE

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- Vi ønsker, at vores afdeling ser pæn ud. Derfor skal haverne se rene og velholdte ud. Se vedligeholdelsesreglement for regler for vedligehold. Se råderetskatalog for evt. lokalplaner der skal overholdes.

GRILL

- Vis altid hensyn når du griller.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

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

ANDET

ERHVERV

- Du må ikke drive nogen former for erhverv fra lejemålet.

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.