

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 18

Kromai 110-138

Mandag den 25. august 2025 kl. 17.00

Mødested: Beboerlokalet, Kromai 110A

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:
Poul E. Hadberg
9. Valg af suppleanter.
10. Valg af Naboambassadører.
11. Godkende ny ordensreglement
12. Eventuelt

INDKOMNE FORSLAG

Ingen indkomne forslag.

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.

13.08.2025

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 18

Kromai 110 - 138

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.

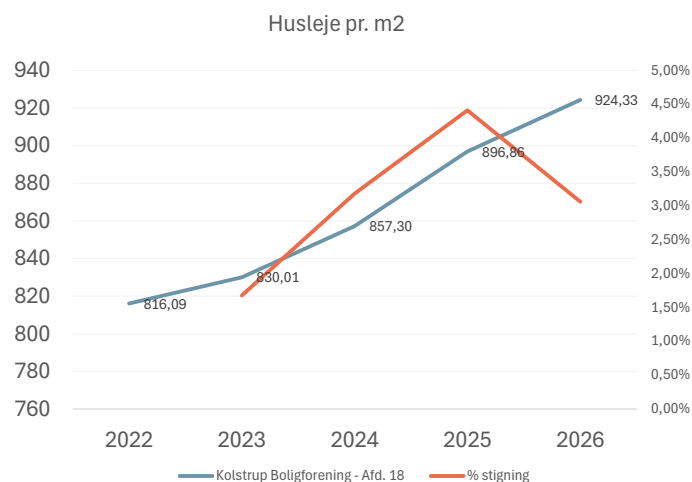
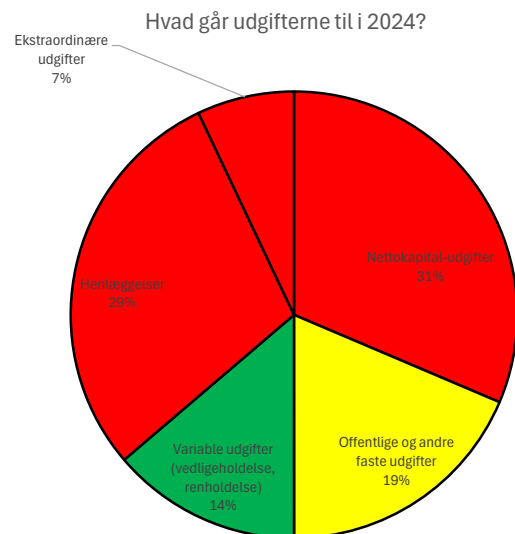
Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde den 27.08.2024

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

Der er realiseret et tab på kr. 70.157 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	387.537	387.600	387.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	229.695	207.900	239.100
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	50.292	47.800	47.500
115	Almindelig vedligeholdelse	106.968	60.000	50.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	12.630	11.400	19.500
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	360.500	360.500	332.200
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	86.900	75.900	122.900
	Udgifter i alt	1.234.522	1.151.100	1.198.800
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	1.145.352	1.128.200	1.198.200
202	Renter	14.013	700	600
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	5.000	22.200	-
210	Årets underskud	70.157	-	-
	Indtægter i alt	1.234.522	1.151.100	1.198.800

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



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Kolstrup Boligforening
Afd. 81-18
Afd. 18 - Kromai 110-138 - 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. 36.700, hvilket svarer til 3,06%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.092	92
4.000	4.123	123
5.000	5.153	153
6.000	6.184	184
7.000	7.214	214
8.000	8.245	245
9.000	9.276	276

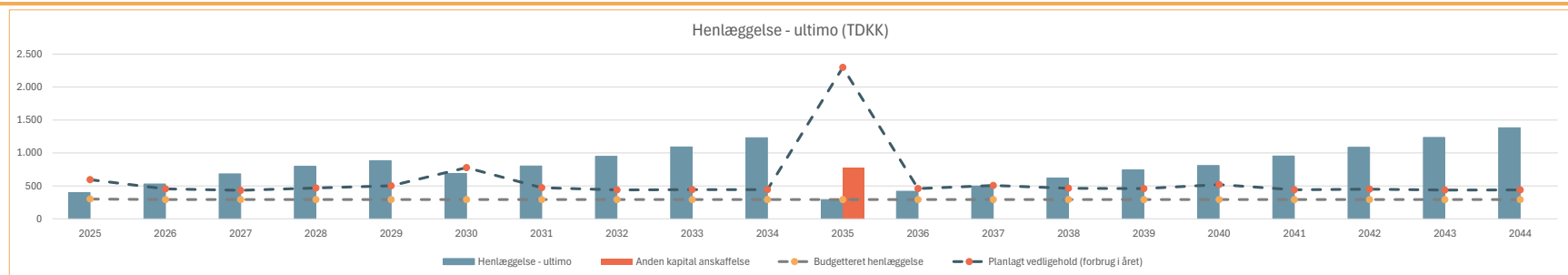
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	387.600	387.600	-	387.537
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	242.100	239.100	3.000	229.695
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	80.800	47.500	33.300	50.292
115	Almindelig vedligeholdelse	52.100	50.000	2.100	106.968
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	13.100	19.500	-6.400	12.630
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	324.200	332.200	-8.000	360.500
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	134.500	122.900	11.600	86.900
	Udgifter i alt	1.234.400	1.198.800	35.600	1.234.522
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.198.200	1.198.200	-	1.145.352
202	Renter	-500	600	-1.100	14.013
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	5.000
210	Årets underskud	-	-	-	70.157
	Indtægter i alt	1.197.700	1.198.800	-1.100	1.234.522

36.700
 3,06%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 11.982 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	230.000	345.000	415.000	371.200	328.300
Budgetteret henlæggelse (2025)	300.000				
Gennemsnit - seneste fem år	337.900				
Budgetteret henlæggelse (2026)	292.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 219 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	26	6	11	20	11	256	11	6	11	6	11	6	11	20	11	6	11	6	11	6
116200	Klimaskærm	5	11	3	10	80	39	24	5	3	10	1.775	17	85	5	3	41	19	8	5	5
116300	Boligenheder	201	69	64	69	56	122	56	69	64	69	101	77	56	69	64	114	56	77	56	69
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	48	53	48	63	48	53	75	53	58	53	104	53	48	63	75	53	48	53	58	53
116600	Materiel	15	23	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Henlæggelse - primo	392	398	530	682	798	881	690	802	948	1.090	1.231	292	418	497	618	743	808	952	1.087	1.235
	Budgetteret henlæggelse	300	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292	292
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	775	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)	-294	-161	-140	-176	-209	-484	-180	-147	-150	-152	-2.006	-166	-214	-171	-167	-228	-148	-158	-144	-147
	Henlæggelse - ultimo	398	530	682	798	881	690	802	948	1.090	1.231	292	418	497	618	743	808	952	1.087	1.235	1.381



HUSORDEN

AFD. 18 - KROMAI 110-138 - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 18 - KROMAI 110-138 - 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
Snerydning	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
Affald og renholdelse	11
Sortering.....	11
Skadedyr	12
Fodring	12
Brug af altan og terrasse	13
Luftning, bankning og rystning	13
Have	14
Daglig vedligehold.....	14
Parabol, radio, tv og pc	15
Opsætning.....	15
Beboerlokaler	16
Anvendelse.....	16
Andet	17

Forsikring.....	17
Fravær.....	17
God husorden skal iagttages.....	17
Hærværk	17
Klager	17

DYR

ANDRE DYR

- Det er tilladt at holde husdyr, dog maksimalt 2 mindre eller 1 større husdyr..

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.

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. 7 - 21.
Lørdag mellem kl. 9 - 20.
Søn- og helligdage mellem kl. 9 - 20.
- 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 22 - 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.

UDENDØRS AREALER

SNERYDNING

- Ejendomsfunktionær rydder sne fra kl. 7

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.
- 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.

EL-BILER

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

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.

SKADEDYR

FODRING

- Man må ikke fodre vilde dyr, da det tiltrækker skadedyr som rotter.

BRUG AF ALTAN OG TERRASSE

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.
- Haver skal holdes i pæn almindelig stand. Herved forstås, at græsset skal slås regelmæssigt, hækken klippes og ukrudt fjernes. Der skal holdes rent på begge sider af hæk eller hegn. Alle hække skal være klippet senest 1. oktober. Lejerne skal renholde fortovene, der støder op til grunden.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Paraboler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.

BEBOERLOKALER

ANVENDELSE

- Fælleslokalet er udelukkende for afdelingens beboere, og kan ikke udlejes til udefrakommende.

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.