

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 22

Haderslevvej 69
Gl. Kongevej 2

Torsdag den 21. august 2025 kl. 17.00

Mødested: Beboerlokalet, Haderslevvej 69

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. Eventuelt

INDKOMNE FORSLAG

1: 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.

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 22

Gl. Kongevej 2
Haderslevvej 69

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.

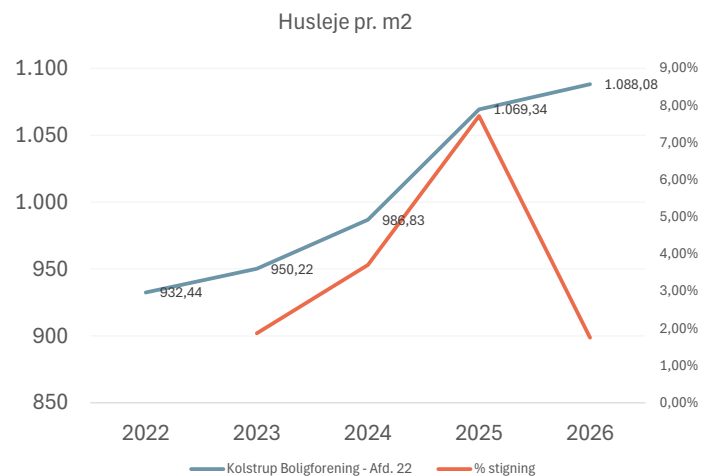
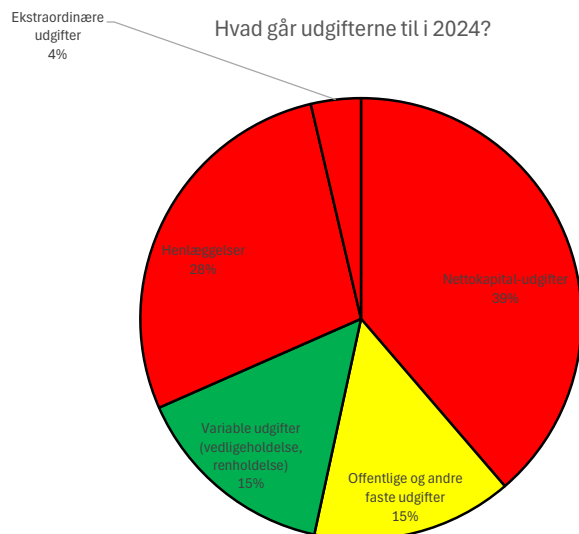
Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde den 26.08.2024

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

Der er realiseret et tab på kr. 59.782 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	506.150	503.200	524.600
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	192.282	195.700	215.300
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	57.754	62.500	65.000
115	Almindelig vedligeholdelse	59.891	35.000	35.000
116	Drift og vedligehold	35.650	-	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	7.340	9.400	5.600
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	365.377	276.900	251.100
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	47.853	-	17.900
Udgifter i alt		1.272.298	1.082.700	1.114.500
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.097.484	1.077.800	1.114.500
202	Renter	21.706	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	93.325	4.900	-
210	Årets underskud	59.782	-	-
Indtægter i alt		1.272.298	1.082.700	1.114.500

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



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. 20.600, hvilket

svarer til 1,75%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.053	53
4.000	4.070	70
5.000	5.088	88
6.000	6.105	105
7.000	7.123	123
8.000	8.140	140
9.000	9.158	158

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	518.100	524.600	-6.500	506.150
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	203.000	215.300	-12.300	192.282
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	78.700	65.000	13.700	57.754
115	Almindelig vedligeholdelse	46.400	35.000	11.400	59.891
116	Drift og vedligehold	23.900	-	23.900	35.650
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	6.600	5.600	1.000	7.340
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	263.200	251.100	12.100	365.377
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	68.900	17.900	51.000	47.853
	Udgifter i alt	1.208.800	1.114.500	94.300	1.272.298
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.188.200	1.114.500	73.700	1.097.484
202	Renter	-	-	-	21.706
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	93.325
210	Årets underskud	-	-	-	59.782
	Indtægter i alt	1.188.200	1.114.500	73.700	1.272.298

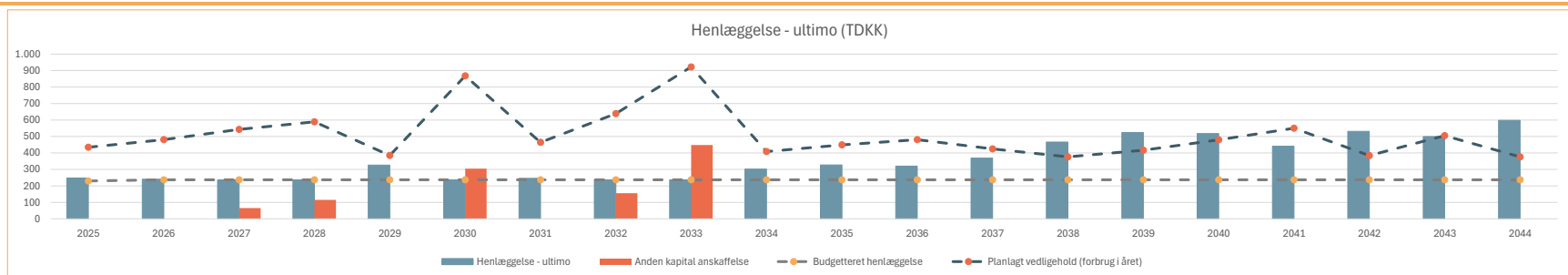
20.600

1,75%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 11.752 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	140.000	175.000	200.000	250.000	240.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	230.000				
Gennemsnit - seneste fem år	201.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	236.900				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 216 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	50	28	28	50	28	28	50	28	478	50	50	28	50	28	28	50	103	28	50	28
116200	Klimaskærm	49	22	177	11	20	500	24	18	107	11	59	22	27	11	20	50	24	18	107	11
116300	Boligenheder	36	51	44	44	44	44	44	44	44	44	44	51	44	44	44	44	119	44	44	44
116400	Fællesarealer	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	53	138	53	233	53	53	95	278	53	53	53	138	53	53	84	53	63	53	53	53
116600	Materiel	15	5	5	15	5	5	15	35	5	15	5	5	15	5	5	45	5	5	15	5
	Henlæggelse - primo	222	248	241	237	237	326	237	246	237	237	302	327	320	369	466	524	517	441	531	500
	Budgetteret henlæggelse	230	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237
	Anden kapital anskaffelse	0	0	65	115	0	305	0	156	448	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)	-204	-244	-306	-352	-148	-631	-228	-402	-685	-172	-212	-244	-188	-139	-180	-243	-314	-147	-268	-139
	Henlæggelse - ultimo	248	241	237	237	326	237	246	237	237	302	327	320	369	466	524	517	441	531	500	598



HUSORDEN

AFD. 22 - HADERSLEVVEJ OG GL. KONGEVEJ - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 22 - HADERSLEVVEJ OG GL. KONGEVEJ - 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
Andre dyr.....	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
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
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

- Man må passe en hund eller en kat i max 3 uger
- Der må ikke holdes husdyr i afdelingen.

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 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.
- 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

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

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- 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.

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

- 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.

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.

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.