

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 24

Skolevænget 19

Mandag den 8. september 2025 kl. 16.30

Mødested: Fælleshus Højgade

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

- a) 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. 24

Skolevænget 19

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 11.09.2024

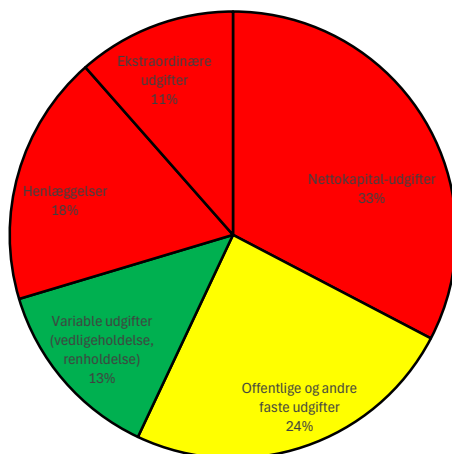
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
 Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 105.815 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

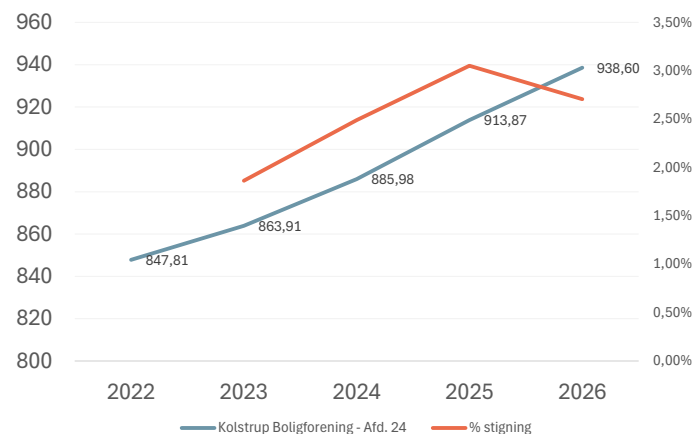
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
■ 101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	1.016.046	1.015.100	1.063.400
■ 106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	756.786	710.300	754.000
■ 114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	238.392	218.800	213.600
■ 115	Almindelig vedligeholdelse	143.876	100.000	102.000
■ 118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	33.492	36.700	33.100
■ 120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	564.000	564.000	570.600
■ 125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	357.556	329.500	326.500
	Udgifter i alt	3.110.148	2.974.400	3.063.200
201	Boligaftifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	2.641.727	2.636.400	2.722.400
202	Renter	2.768	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	359.839	338.000	340.800
210	Årets underskud	105.815	-	-
	Indtægter i alt	3.110.148	2.974.400	3.063.200

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. 73.100, hvilket svarer til 2,71%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.081	81
4.000	4.108	108
5.000	5.135	135
6.000	6.162	162
7.000	7.189	189
8.000	8.216	216
9.000	9.244	244

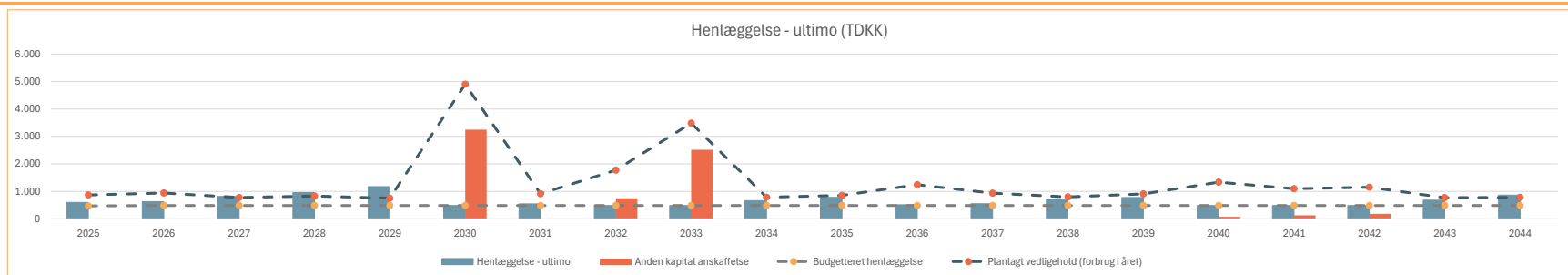
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejustering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.045.000	1.063.400	-18.400	1.016.046
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	791.900	754.000	37.900	756.786
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	264.700	213.600	51.100	238.392
115	Almindelig vedligeholdelse	120.000	102.000	18.000	143.876
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	34.100	33.100	1.000	33.492
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	599.700	570.600	29.100	564.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	512.400	326.500	185.900	357.556
	Udgifter i alt	3.367.800	3.063.200	304.600	3.110.148
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.722.400	2.722.400	-	2.641.727
202	Renter	-	-	-	2.768
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	572.300	340.800	231.500	359.839
210	Årets underskud	-	-	-	105.815
	Indtægter i alt	3.294.700	3.063.200	231.500	3.110.148

73.100
2,71%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 27.014 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	250.000	300.000	300.000	540.700	470.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	470.000				
Gennemsnit - seneste fem år	372.140				
Budgetteret henlæggelse (2026)	484.100				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 164 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	19	14	35	19	10	92	15	14	35	19	14	39	15	14	35	144	10	39	15	14
116200	Klimaskærm	111	112	24	94	24	3.271	29	747	2.731	77	111	162	24	94	74	414	29	127	41	77
116300	Boligenheder	110	121	130	94	130	414	130	94	130	94	130	121	130	94	130	94	400	94	130	94
116400	Fællesarealer	62	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	78	191	85	121	85	616	235	387	85	96	85	416	262	96	165	141	155	387	85	96
116600	Materiel	18	18	18	18	18	18	18	48	18	18	18	18	18	18	18	48	18	18	18	18
Henlæggelse - primo		523	595	624	816	955	1.173	484	541	484	484	665	783	512	547	716	779	484	484	484	680
Budgetteret henlæggelse		470	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484	484
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	3.246	0	749	2.515	0	0	0	0	0	0	70	128	181	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)		-398	-455	-292	-345	-267	-4.419	-427	-1.290	-2.999	-303	-366	-755	-449	-315	-422	-848	-612	-665	-289	-298
Henlæggelse - ultimo		595	624	816	955	1.173	484	541	484	484	665	783	512	547	716	779	484	484	484	680	865



HUSORDEN

AFD. 24 - SKOLEVÆNGET,
ENGBO - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 24 - SKOLEVÆNGET, ENGBO - 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
Svalegang.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb.....	8
Elevator.....	8
Tekniske installationer.....	8
Udluftning.....	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	9
Fælles vaskeri.....	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
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
Luftning, bankning og rystning.....	13
Have	14

Daglig vedligehold	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

ANDRE DYR

- Det er ikke tilladt at holde husdyr i afdelingen..
- Det er tilladt at holde mindre dyr som hamstere, små skildpadder, stue-fugle, akvariefisk, hvide mus o.l. uden tilladelse.

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. 08 - 19 .00.
Lørdag mellem kl. 10.00 - 16.00.
Søn- og helligdage mellem kl. 10.00 - 16.00.
- 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 22.00.-07.00

- 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

SVALEGANG

- På svalegangen må der ikke forefindes nogen effekter af nogen art, jf. brandmyndighederne.

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.

ELEVATOR

- Leg med elevatoren er ikke tilladt.

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

FÆLLES VASKERI

Ophold uden formål er ikke tilladt.

- For info om bookning og betaling se i vaskeriet..
- Vaskeriet er åbent alle ugens dage kl. 07 - 20.
- 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.
- Filter i tørretumbler renses efter brug
- 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.

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Vis hensyn og kør langsomt på områdets stier.
- 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.

PARKERING

- Biler og motorcykler skal parkeres i afmærkede båse. se skiltning

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

- Vis altid hensyn, når du griller.

LUFTNING, BANKNING OG RYSTNING

- Der må ikke bankes og rystes tæpper, duge o.l. fra altanen eller vinduerne.

HAVE

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- 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.

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.