

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 25

Reberbanen 2
H.P. Hanssens Gade 3
Mandag den 25. august 2025 kl. 14.30

Mødested: Beboerlokalet, H.P. Hanssens Gade 3

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:
Tove Schmidt
Gurli Marie Nannberg
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende ny ordensreglement
12. Eventuelt

INDKOMNE FORSLAG

- 1: 1. oktober har afdelingen 25 års jubilæum skal det fejres.
(Poul Pelle)

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. 25

H. P. Hanssens Gade 3
Reberbanen 2

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 07.08.2024

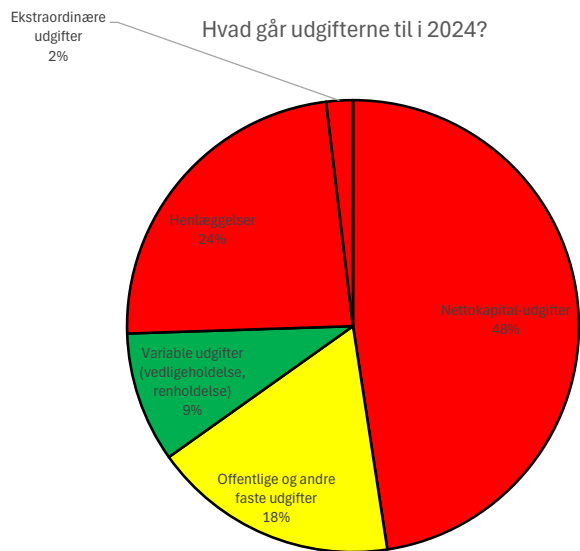
Kolstrup Boligforening
Afd. 81-25
Afd.25 - H.P.Hanssens Gade og Reberbanen
Regnskab for 2024

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

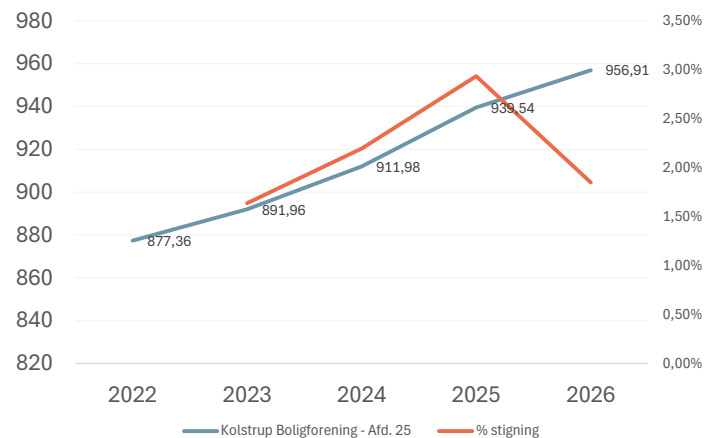
Der er realiseret et overskud på kr. 28.900

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.427.206	2.404.000	2.480.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	897.787	892.400	956.300
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	283.588	272.100	262.100
115	Almindelig vedligeholdelse	162.980	150.000	150.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	28.861	42.200	33.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.205.321	833.400	858.300
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	96.946	13.700	30.100
140	Overført til opsamlet resultat	28.900	-	-
	Udgifter I alt	5.131.589	4.607.800	4.770.700
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.557.144	4.501.700	4.694.600
202	Renter	92.549	3.600	3.300
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	481.896	102.500	72.800
	Indtægter I alt	5.131.589	4.607.800	4.770.700

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



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. 86.800, hvilket svarer til 1,85%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.056	56
4.000	4.074	74
5.000	5.093	93
6.000	6.111	111
7.000	7.130	130
8.000	8.148	148
9.000	9.167	167

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.476.600	2.480.100	-3.500	2.427.206
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	940.700	956.300	-15.600	897.787
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	320.400	262.100	58.300	283.588
115	Almindelig vedligeholdelse	159.000	150.000	9.000	162.980
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	32.100	33.800	-1.700	28.861
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	904.800	858.300	46.500	1.205.321
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	19.200	30.100	-10.900	96.946
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	28.900
	Udgifter I alt	4.852.800	4.770.700	82.100	5.131.589
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.694.900	4.694.600	300	4.557.144
202	Renter	3.000	3.300	-300	92.549
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	68.100	72.800	-4.700	481.896
	Indtægter I alt	4.766.000	4.770.700	-4.700	5.131.589

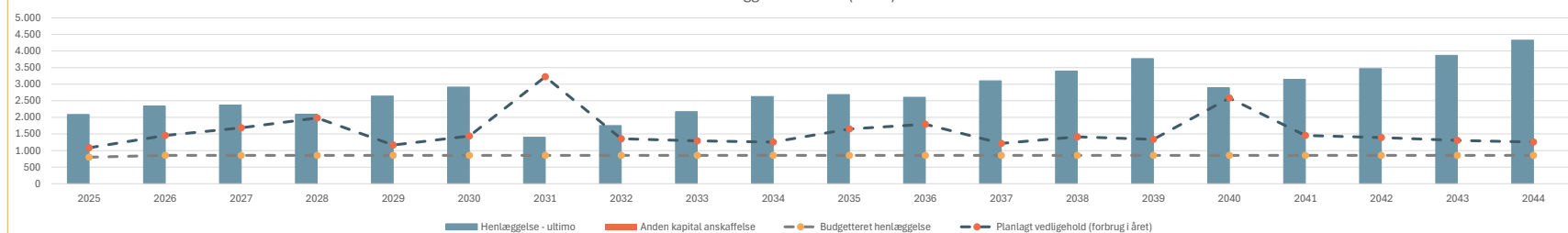
86.800
1,85%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 46.949 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	388.100	530.000	680.000	770.000	720.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	800.000				
Gennemsnit - seneste fem år	617.620				
Budgetteret henlæggelse (2026)	854.800				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 171 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	20	50	23	50	20	92	20	50	23	50	235	52	20	90	23	91	20	52	20	50
116200	Klimaskærm	31	170	355	87	21	112	1.926	115	65	65	181	170	71	87	21	1.245	126	115	65	65
116300	Boligenheder	130	221	174	191	174	191	174	191	174	191	174	221	174	191	174	191	174	191	174	191
116400	Fællesarealer	9	-	100	-	-	9	-	-	-	-	109	-	-	-	-	9	120	-	100	-
116500	Tekniske installationer	86	153	169	794	86	169	241	86	169	86	86	485	86	186	257	136	153	169	86	86
116600	Materiel	8	8	8	8	8	8	8	58	8	8	8	8	8	8	8	58	8	8	8	8
	Henlæggelse - primo	1.572	2.088	2.342	2.369	2.094	2.640	2.914	1.400	1.755	2.172	2.626	2.688	2.607	3.103	3.396	3.768	2.893	3.147	3.467	3.869
	Budgetteret henlæggelse	800	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855	855
	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)	-284	-601	-828	-1.130	-309	-581	-2.369	-500	-438	-400	-793	-936	-359	-562	-482	-1.730	-601	-535	-453	-400
	Henlæggelse - ultimo	2.088	2.342	2.369	2.094	2.640	2.914	1.400	1.755	2.172	2.626	2.688	2.607	3.103	3.396	3.768	2.893	3.147	3.467	3.869	4.324

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



HUSORDEN

AFD.25 - H.P.HANSSENS GADE OG REBERBANEN



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD.25 - H.P.HANSSENS GADE OG REBERBANEN

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
Elevator	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
Trafik og parkering	11
Barnevogne, cykler o.l.....	11
El-biler	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
Beboerlokaler	16
Anvendelse.....	16
Pulterrum, kælderrum og bi-lejemål	17
Aflåsning.....	17
Andet	18
Forsikring.....	18
Fravær.....	18
God husorden skal iagttages.....	18
Klager	18

DYR

ANDRE DYR

- Man må passe en hund eller kat i max. 3 uger.
- Det er ikke tilladt at holde 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 - 17.
Søn- og helligdage mellem kl. 10-17.
- 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.

ELEVATOR

- Leg med elevatoren er ikke tilladt.

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Døre der er forsynet med automatluk eller dørpumpe, må ikke forhindres i at lukke på nogen måde.

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.

TRAPPEOPGANG

- Foran din dør må du have en dørmåtte. Det er ikke tilladt at have andre ting foran/ved døren, jf. brandmyndighederne.

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..
- Vaskeriet er åbent alle ugens dage kl. 7 - 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.
- Hvis du opdager, at maskinerne ikke fungerer efter hensigten, så giv venligst besked til Servicecenter.
- 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.

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 må kun finde sted på de etablerede parkeringspladser af ejendommens beboere, som har gyldig parkeringskort. Gæster henvises til den store P – plads ved siden af.

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

- Der må gerne grilles på altanen, med el 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.

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.

BEBOERLOKALER

ANVENDELSE

- Har du ideer til aktiviteter, skal du henvende dig til bestyrelsen.
- Fælleslokalet er udelukkende for afdelingens beboere, og kan ikke udlejes til udefrakommende.

PULTERRUM, KÆLDERRUM OG BI-LEJEMÅL

AFLÅSNING

- Du er som lejer selv ansvarlig for at holde dit lokale aflåst.

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.

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.