

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 27

Kromai 44A – 54C

Tirsdag den 2. september 2025 kl. 11.00

Mødested: Beboerlokalet, Kromai 56

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:
Ingrid Petersen
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. 27

Kromai 44a – 54c

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.

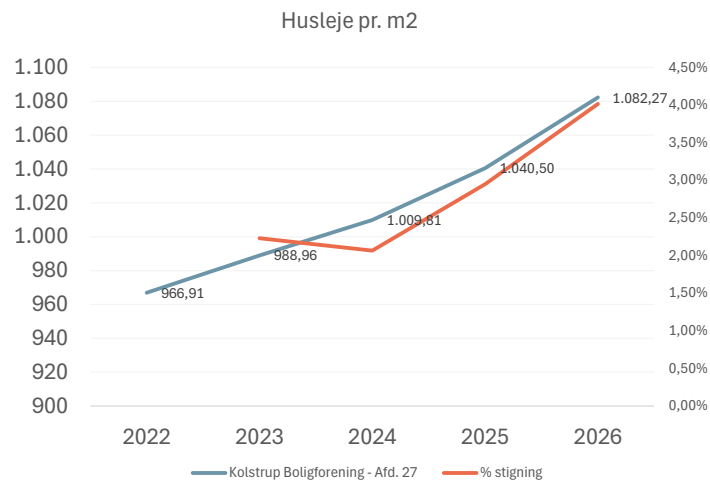
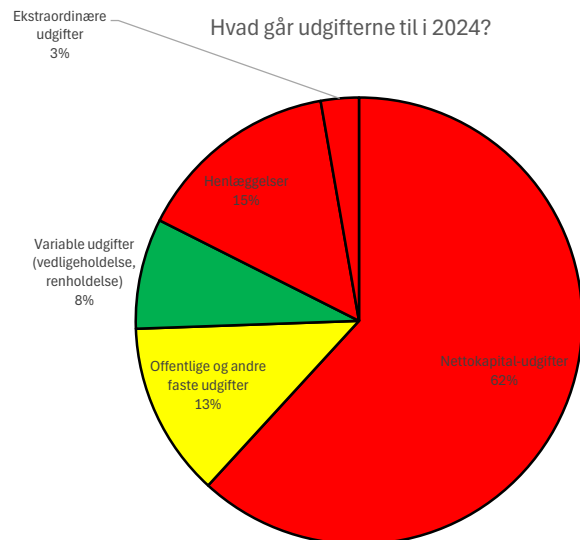
Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde den 03.09.2024

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

Der er realiseret et tab på kr. 24.895 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	880.035	871.100	896.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	179.777	159.300	192.900
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	45.618	33.400	38.500
115	Almindelig vedligeholdelse	50.248	30.000	30.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	17.906	21.800	21.900
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	211.000	211.000	195.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	39.177	7.100	17.800
	Udgifter i alt	1.423.761	1.333.700	1.392.100
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	1.351.134	1.324.600	1.392.000
202	Renter	38.933	300	100
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	8.800	8.800	-
210	Årets underskud	24.895	-	-
	Indtægter i alt	1.423.761	1.333.700	1.392.100

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. 55.600, hvilket svarer til 4,01%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.120	120
4.000	4.161	161
5.000	5.201	201
6.000	6.241	241
7.000	7.281	281
8.000	8.321	321
9.000	9.361	361

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	896.000	896.000	-	880.035
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	192.500	192.900	-400	179.777
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	112.200	38.500	73.700	45.618
115	Almindelig vedligeholdelse	41.000	30.000	11.000	50.248
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	18.700	21.900	-3.200	17.906
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	158.000	195.000	-37.000	211.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	23.700	17.800	5.900	39.177
	Udgifter i alt	1.442.100	1.392.100	50.000	1.423.761
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.386.500	1.392.000	-5.500	1.351.134
202	Renter	-	100	-100	38.933
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	8.800
210	Årets underskud	-	-	-	24.895
	Indtægter i alt	1.386.500	1.392.100	-5.600	1.423.761

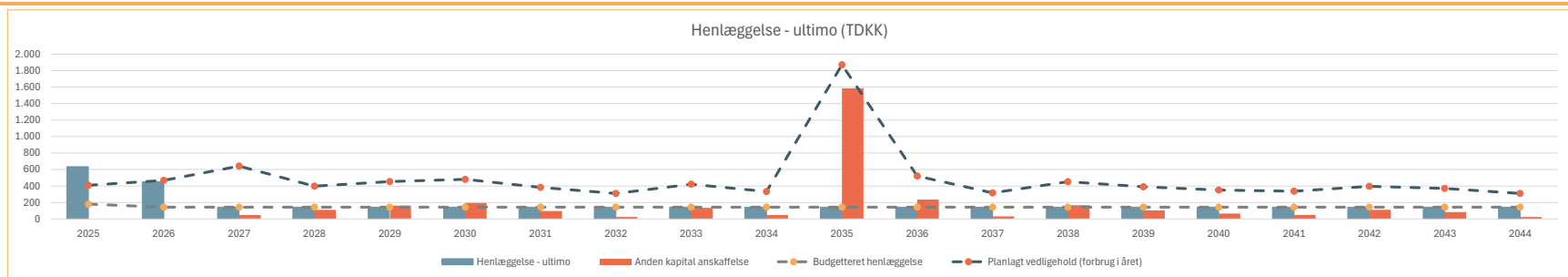
55.600

4,01%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 13.849 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	78.000	190.000	215.000	200.000	190.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	180.000				
Gennemsnit - seneste fem år	174.600				
Budgetteret henlæggelse (2026)	143.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 107 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	99	30	30	65	190	38	54	30	30	54	658	30	54	41	30	62	30	30	54	30
116200	Klimaskærm	-	38	304	54	-	110	30	1	83	1	940	67	-	133	30	1	30	43	53	1
116300	Boligenheder	46	69	91	61	46	106	46	61	91	61	46	114	46	61	91	61	46	106	46	61
116400	Fællesarealer	10	-	-	-	-	10	-	-	-	-	10	-	-	-	-	10	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	59	152	59	59	59	59	94	59	59	59	59	152	59	59	82	59	72	59	59	59
116600	Materiel	15	37	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Henlæggelse - primo	683	634	452	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143
	Budgetteret henlæggelse	180	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143
	Anden kapital anskaffelse	0	0	47	112	167	194	97	23	135	47	1.585	235	31	166	104	65	50	110	84	23
	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)	-229	-325	-499	-255	-310	-337	-240	-166	-278	-190	-1.728	-378	-174	-309	-247	-208	-193	-253	-227	-166
	Henlæggelse - ultimo	634	452	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143



HUSORDEN

AFD. 27 - KROMAI 44A-54C -
AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 27 - KROMAI 44A-54C - 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
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	6
Udendørs arealer	7
Andet.....	7
Snerydning.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb.....	8
Tekniske installationer.....	8
Udluftning.....	8
Vandspild.....	8
Trafik og parkering	9
Barnevogne, cykler o.l.....	9
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	9
El-biler.....	9
Parkering.....	9
Affald og renholdelse	10
Sortering.....	10
Storskrald.....	10
Skadedyr	11
Fodring.....	11
Brug af altan og terrasse	12
Daglig vedligehold.....	12
Grill.....	12
Have	13
Daglig vedligehold.....	13
Parabol, radio, tv og pc	14
Opsætning.....	14
Beboerlokaler	15
Anvendelse.....	15

Andet.....	16
Forsikring.....	16
Fravær.....	16
God husorden skal iagttages.....	16
Hærværk	16
Klager	16

DYR

ANDRE DYR

- Husdyr er ikke tilladt i denne afdeling. Såfremt kommende lejer er ejer af et husdyr ved tildelingen af lejemål, vil det være tilladt at medtage dette husdyr. Når hunden/katten dør, må der ikke anskaffes et nyt, ligesom der ikke må anskaffes flere dyr i bo perioden. Dyrene skal være i snor og ikke være til gene for andre beboer..

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.

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

ANDET

- De fælles effekter må frit benyttes af afdelingens beboer. Husk at passe på dem og ryd op efter dig selv. Her tales der om de fælles græsplæner.

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.

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.

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Vis hensyn og kør langsomt på områdets stier.

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.

HAVE

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- Hold altid pæn orden i din have. Se vedligeholdelsesreglementet.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Paraboler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.

BEBØERLOKALER

ANVENDELSE

- Den sidste der forlader stedet tjekker, at alle døre og vinduer er låst/lukkede.
- Det siger næsten sig selv, at der vil være mere støj fra et fælleslokale end fra en lejlighed. Dog skal vi stadig tage hensyn til hinanden.
- 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.