

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 28

Barsøvænget 64-102

Onsdag den 3. september 2025 kl. 17.00

Mødested: Løjt Forsamlingshus

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:
Conny Hinrichsen
Torben Holm Christensen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende ny ordensreglement
12. Eventuelt

Tilmelding til afdelingsmødet er ikke nødvendig
Men tilmelding til forplejning skal ske til:

Karen Bodil Andersen
På SMS 24 20 82 76
Eller besked i postkassen
På Barsøvænget 84

Senest den 27.08.2025

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. 28

Barsøvænget 64 - 110

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.

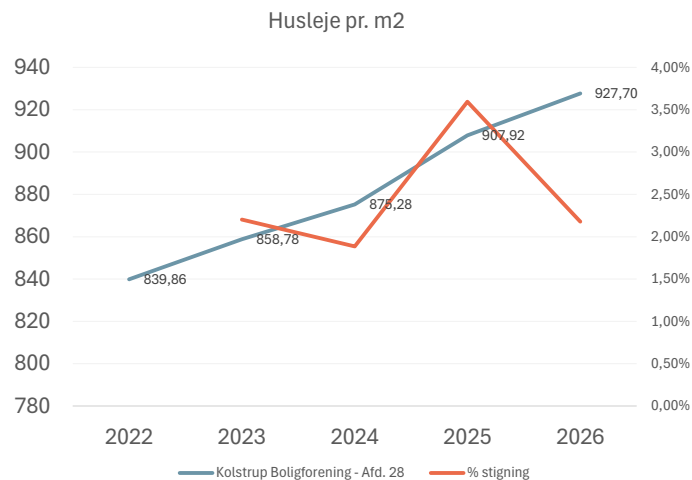
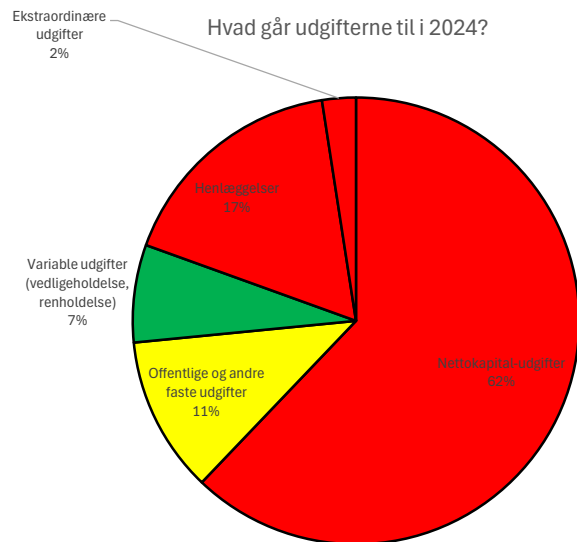
Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde den 12.09.2024

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

Der er realiseret et tab på kr. 93.433 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	1.645.848	1.560.200	1.729.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	299.761	281.800	315.500
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	58.502	51.600	52.300
115	Almindelig vedligeholdelse	66.222	60.000	60.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	62.294	72.000	18.300
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	451.600	451.600	366.800
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	64.679	-	-
	Udgifter i alt	2.648.906	2.477.200	2.541.900
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	2.398.272	2.398.000	2.487.800
202	Renter	78.001	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	79.200	79.200	54.100
210	Årets underskud	93.433	-	-
	Indtægter i alt	2.648.906	2.477.200	2.541.900

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. 54.200, hvilket svarer til 2,18%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.065	65
4.000	4.087	87
5.000	5.109	109
6.000	6.131	131
7.000	7.153	153
8.000	8.174	174
9.000	9.196	196

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.678.900	1.729.000	-50.100	1.645.848
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	321.700	315.500	6.200	299.761
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	108.100	52.300	55.800	58.502
115	Almindelig vedligeholdelse	63.000	60.000	3.000	66.222
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	33.800	18.300	15.500	62.294
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	333.000	366.800	-33.800	451.600
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	3.400	-	3.400	64.679
	Udgifter i alt	2.541.900	2.541.900	-	2.648.906
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.487.700	2.487.800	-100	2.398.272
202	Renter	-	-	-	78.001
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	54.100	-54.100	79.200
210	Årets underskud	-	-	-	93.433
	Indtægter i alt	2.487.700	2.541.900	-54.200	2.648.906

54.200

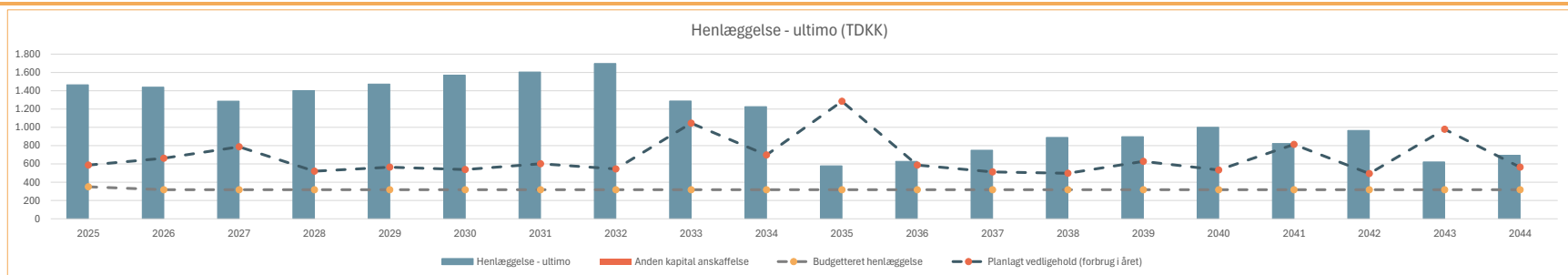
2,18%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 24.877 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	186.000	230.000	513.000	310.000	425.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	350.000				
Gennemsnit - seneste fem år	332.800				
Budgetteret henlæggelse (2026)	318.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 116 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	86	26	26	83	26	31	50	26	26	50	645	26	50	59	26	55	186	26	50	26
116200	Klimaskærm	27	129	163	11	-	68	30	11	30	120	27	78	24	11	30	38	139	41	-	11
116300	Boligenheder	49	45	209	37	149	41	49	37	49	137	213	45	49	37	149	41	49	37	209	137
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	59	106	57	57	57	65	139	137	607	57	65	106	57	57	90	65	106	57	387	57
116600	Materiel	15	38	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Henlæggelse - primo	1.350	1.464	1.438	1.287	1.401	1.472	1.569	1.604	1.696	1.287	1.226	578	627	750	889	897	1.000	823	965	622
	Budgetteret henlæggelse	350	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318
	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 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)	-236	-344	-470	-203	-247	-221	-283	-226	-727	-379	-966	-269	-195	-179	-310	-215	-495	-176	-661	-246
	Henlæggelse - ultimo	1.464	1.438	1.287	1.401	1.472	1.569	1.604	1.696	1.287	1.226	578	627	750	889	897	1.000	823	965	622	694



HUSORDEN

AFD. 28 - BARSØVÆNGET - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 28 - BARSØVÆNGET - 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
Udendørs arealer	6
Snerydning	6
Indendørs arealer	7
Afløb	7
Tekniske installationer	7
Udluftning	7
Vandspild.....	7
Vask og tørring	8
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.	8
Trafik og parkering	9
Barnevogne, cykler o.l.....	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
Andet.....	15
Forsikring.....	15
Fravær	15
God husorden skal iagttages.....	15
Hærværk	15
Klager	15

DYR

ANDRE DYR

- Det må holdes en hund eller en kat pr. lejemål.

HUND

- Hunde skal altid være ansvarsforsikret og registreret i hunderegistret.
- Hunde må ikke være til gene med lugt, støj eller lignende. Overtrædelse vil medføre, at hunden straks skal fjernes.

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.
- 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.

- 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.

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

- Den have, der naturligt hører til din bolig, sørger du selv for at vedligeholde. Er din have omkranset af hæk planter sørger du for at klippe denne.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Parabler 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.