



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 20

Tirsdag den 19. august 2025 kl. 18.00

Frueløkke 184-320 + 390A-420B

Mødested: Beboerhuset, Frueløkke 250

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:
Gitte Larsen
Susanne Vodder
Susanne Lund ønsker ikke genvalg
9. Valg af suppleanter
10. Godkende nye ordensregler
11. Eventuelt

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.

INDKOMNE FORSLAG

- 1: Flere ladestander.
- 2: Etablering af parkeringsplads til trailer.

Tilmelding til afdelingsmødet er ikke nødvendig.
Men tilmelding til forplejning til Aksel Nielsen
Mail:
akselnielsen292@gmail.com

Tlf. 26 39 60 08
Senest den 13.08 2025
Spisning fra kl. 18.00 – 18.50

08.08.2025

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 20 Frueløkke

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.

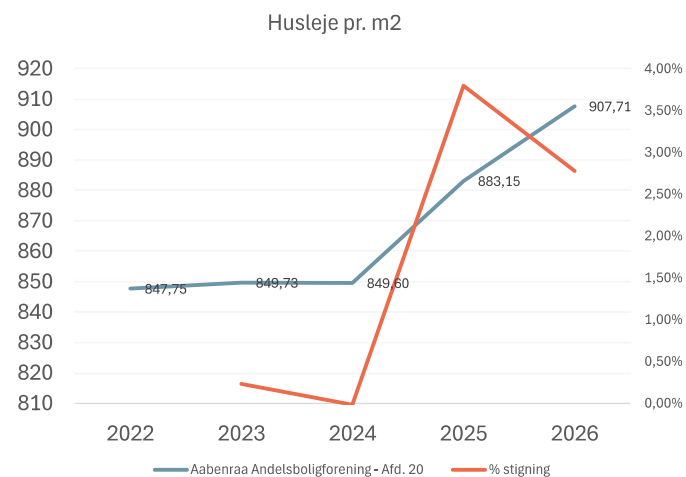
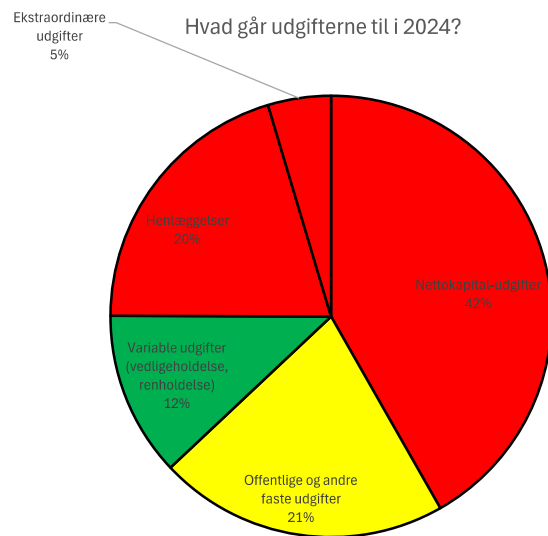
Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde den 20.08.2024

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

Der er realiseret et tab på kr. 337.588 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	3.760.022	3.756.300	3.794.900
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.911.423	2.102.300	2.037.200
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	649.345	631.900	697.200
115	Almindelig vedligeholdelse	161.374	325.200	97.400
116	Drift og vedligehold	94.522	-	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	87.367	100.700	138.300
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.830.000	1.830.000	1.720.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	416.006	213.600	314.800
Udgifter i alt		8.910.059	8.960.000	8.799.800
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.406.840	8.909.200	8.739.100
202	Renter	98.410	-	10.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	67.221	50.800	50.700
210	Årets underskud	337.588	-	-
Indtægter i alt		8.910.059	8.960.000	8.799.800

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 bestilles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 243.000, hvilket svarer til 2,78%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.083	83
4.000	4.111	111
5.000	5.139	139
6.000	6.167	167
7.000	7.195	195
8.000	8.223	223
9.000	9.250	250

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejustregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	3.820.200	3.794.900	25.300	3.760.022
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.990.800	2.037.200	-46.400	1.911.423
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	693.300	697.200	-3.900	649.345
115	Almindelig vedligeholdelse	143.800	97.400	46.400	161.374
116	Drift og vedligehold	-	-	-	94.522
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	85.200	138.300	-53.100	87.367
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.955.000	1.720.000	235.000	1.830.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	345.700	314.800	30.900	416.006
	Udgifter I alt	9.034.000	8.799.800	234.200	8.910.059
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.738.800	8.739.100	-300	8.406.840
202	Renter	2.000	10.000	-8.000	98.410
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	50.200	50.700	-500	67.221
210	Årets underskud	-	-	-	337.588
	Indtægter I alt	8.791.000	8.799.800	-8.800	8.910.059

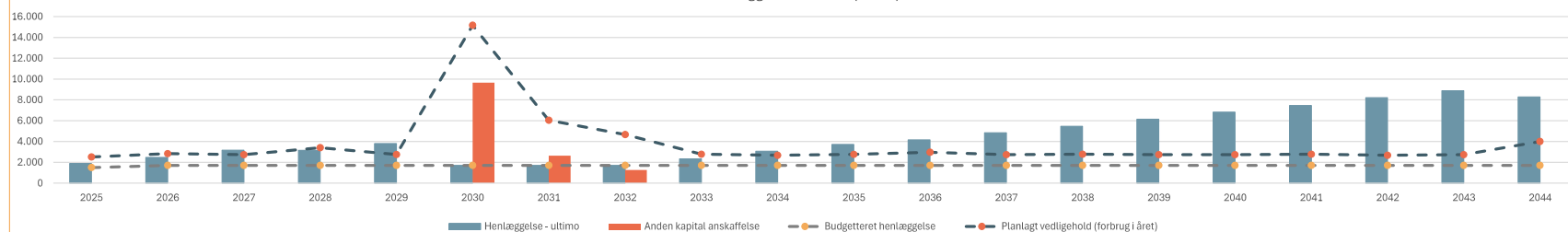
243.000
2,78%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 87.388 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	700.000	780.000	930.000	1.300.000	1.500.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.500.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.042.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.705.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 172 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	74	100	74	160	100	2.046	74	100	74	74	100	284	74	186	74	74	100	74	74	1.413
116200	Klimaskærm	282	216	276	222	276	9.720	3.582	216	276	222	276	216	282	216	276	222	276	216	282	216
116300	Boligenheder	385	463	397	397	397	397	397	397	397	397	397	463	397	397	397	397	397	397	397	397
116400	Fællesarealer	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
116500	Tekniske installationer	207	276	207	867	207	1.236	220	2.187	263	207	207	220	207	207	207	263	220	207	207	207
116600	Materiel	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
	Henlæggelse - primo	1.415	1.898	2.480	3.163	3.153	3.809	1.705	1.705	1.705	2.332	3.068	3.721	4.170	4.843	5.469	6.148	6.824	7.464	8.202	8.875
	Budgetteret henlæggelse	1.500	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705	1.705
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	9.659	2.637	1.264	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)	-1.017	-1.124	-1.022	-1.715	-1.049	-13.468	-4.342	-2.969	-1.078	-969	-1.053	-1.255	-1.033	-1.078	-1.026	-1.029	-1.066	-966	-1.033	-2.305
	Henlæggelse - ultimo	1.898	2.480	3.163	3.153	3.809	1.705	1.705	1.705	2.332	3.068	3.721	4.170	4.843	5.469	6.148	6.824	7.464	8.202	8.875	8.275

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



11-20

Forslag 1

Forslagets Emne: Flere ladestander

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag:

Økonomi:

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Forslag 2

Forslagets Emne: Etablering af parkeringsplads til trailer

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag:

Økonomi:

Forslagsstiller: Bestyrelsen

HUSORDEN

AFD. 20 - FRUELØKKE - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 20 - FRUELØKKE - 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
Hund.....	5
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	6
Udendørs arealer	7
Grill og ild.....	7
Snerydning.....	7
Spil og leg.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb.....	8
Fælles døre og vinduer.....	8
Tekniske installationer.....	8
Udluftning.....	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	9
Fælles vaskeri.....	9
Trafik og parkering	10
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	10
Garager og carporte.....	10
Kørsel på området.....	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
Beboerlokaler	16
Anvendelse.....	16
Andet	17
Dørskilte	17
Erhverv	17
Forsikring.....	17
Fravær.....	17
God husorden skal iagttages.....	17
Hærværk	17
Klager	17

HUND

- Alle hunde skal være registreret hos boligselskabet
- Hunde skal altid være ansvarsforsikret og registreret i hunderegistret.
- Husk, at ifølge hundeloven er der visse hunderacer og krydsninger heraf, som ikke er tilladt.
- Hunde må ikke være til gene med lugt, støj eller lignende. Overtrædelse vil medføre, at hunden straks skal fjernes.
- Der må holdes en hund eller en kat pr. lejemål. katte må ikke være til gene for øvrige beboer

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

GRILL OG ILD

- Grill og bål må ikke være til gene for de andre beboer.
- Beboere, der griller på fællesarealerne eller i egen have, er ansvarlige for, at der ikke sker skade på bygninger, beplantning m.v.
- De til enhver tid gældende regler hos brandmyndighederne skal overholdes.

SNERYDNING

- Ejendomsfunktionær rydder sne fra kl. 7

SPIL OG LEG

- Farligt legetøj som bue og pil, luftbøsser o.l. er ikke tilladt på fællesarealerne.
- Der må ikke spilles bold op ad facaden.
- Spil og leg skal foregå i et toneleje der ikke er til gene for de øvrige beboere.
- Boldspil må ikke forgå op ad hegn, skure, facader og gavle mm.

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.

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Defekte ruder skal straks anmeldes til Servicecenter.

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.
- Det er meget vigtigt, at du ikke lukker ventilationskanalerne/ventilerne.

UDLUFTNING

- Husk at lufte ud og have ventilatoren i gang så meget som muligt i badeværelser uden vinduer.
- Undgå at tørre tøj i lejemålet, det udleder meget fugt.
- Ved mistanke om fugtskader, så kontakt servicecenter med det samme.
- Luft grundigt ud, når du bader, laver mad og vasker, da det giver store mængder fugt.
- Det er meget vigtigt, at du ikke lukker udsugningsventilen på dit badeværelse, og tænder for emhætten under madlavning., ellers kan det give fugtproblemer i din bolig – som resulterer i dårligt indeklima og beskadiger bygningen. Har du problemer med ventilationsanlægget i afdelingen, kontakt da Servicecenter.

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. 6 - 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 lukke vinduer og døre efter dig
- Maskinerne må kun bruges til almindelig tøjvask, farvning af tøj er ikke tilladt.
- Vaskemaskinerne rengøres efter brug

TRAFIK OG PARKERING

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.

GARAGER OG CARPORTE

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.

PARKERING

- Parkering skal ske på egen grund. Parkering på vejarealer skal følge de lokale parkeringsregler.
- Kassevogne, firmabiler, mm henvises til anden parkering ved boldbanen

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

- Vi skal undgå at tiltrække skadedyr - derfor er det ikke tilladt at fodre fugle, katte og andre smådyr på jorden.
- 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.
- Har du en underbo skal altankasser hænge på indersiden af altanen, så de ikke er til fare for underboer eller så der ikke kommer vand ned i underboens have.

GRILL

- Vis altid hensyn, når du griller.
- Der må gerne grilles i egen have, dog så langt fra bygningen at de øvrige beboere ikke bliver generet af røgen.
- Brug af åbenild, må kun være på terrassen med ikke brandbart underlag, og i flytbart bålfad.

LUFTNING, BANKNING OG RYSTNING

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

DAGLIG VEDLIGEhold

- Hold altid pæn orden i din have. Se vedligeholdelsesreglementet.
- 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.
- 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. august. Lejerne skal renholde fortovene, der støder op til grunden.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Parabler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.

BEBOERLOKALER

ANVENDELSE

- Beboerlokaler kan lejes til fester. Yderligere informationer findes hos boligadministrationen eller på informationstavler.

ANDET

DØRSKILTE

- For at skåne dørene må navneskilte kun opsætte i den udførelse, som er godkendt af administrationen

ERHVERV

- Du må ikke drive nogen former for erhverv fra lejemålet.

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.