



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 21

Tirsdag den 9. september 2025 kl. 14.00

Karpedam 2A + 2C

Mødested: Humlehaven 4, mødelokale

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 nye husordensregler
12. 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

Ingen indkomne forslag

Ingen forplejning til mødet.

28.08.2025

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 21 Karpedam

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 12.09.2024

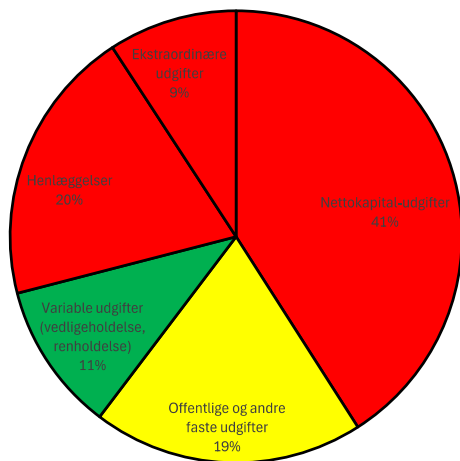
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 61.004

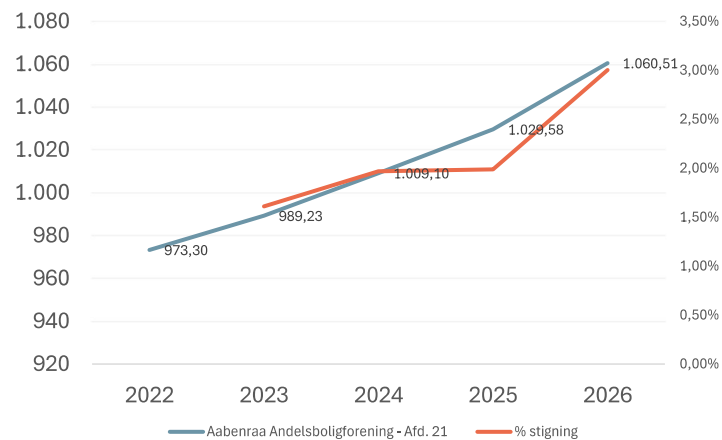
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	425.384	425.400	425.400
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	201.527	223.300	227.800
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	78.493	73.300	77.300
115	Almindelig vedligeholdelse	16.296	40.000	42.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	15.983	13.700	10.600
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	205.900	205.900	247.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	95.677	-	-
140	Overført til opsamlet resultat	61.004	-	-
	Udgifter I alt	1.100.265	981.600	1.030.100
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	968.940	953.800	988.600
202	Renter	106.152	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	25.173	27.800	41.500
	Indtægter I alt	1.100.265	981.600	1.030.100

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 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. 29.700, hvilket
svarer til 3,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.090	90
4.000	4.120	120
5.000	5.150	150
6.000	6.180	180
7.000	7.210	210
8.000	8.240	240
9.000	9.270	270

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	425.400	425.400	-	425.384
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	200.400	227.800	-27.400	201.527
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	82.200	77.300	4.900	78.493
115	Almindelig vedligeholdelse	22.100	42.000	-19.900	16.296
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	16.800	10.600	6.200	15.983
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	325.000	247.000	78.000	205.900
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	700	-	700	95.677
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	61.004
	Udgifter I alt	1.072.600	1.030.100	42.500	1.100.265
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	988.600	988.600	-	968.940
202	Renter	-	-	-	106.152
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	54.300	41.500	12.800	25.173
	Indtægter I alt	1.042.900	1.030.100	12.800	1.100.265

29.700

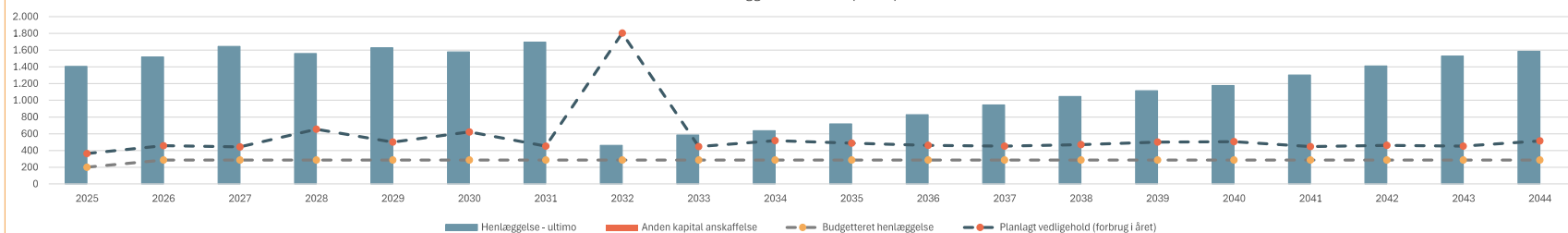
3,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 9.886 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	150.000	165.000	215.000	165.000	165.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	200.000				
Gennemsnit - seneste fem år	172.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	285.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 297 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	24	24	24	34	24	24	24	474	24	24	24	24	24	34	24	24	24	24	24	24
116200	Klimaskærm	36	36	31	44	89	201	40	812	35	98	76	39	40	39	89	86	35	39	40	93
116300	Boligenheder	36	42	36	42	36	42	36	42	36	42	36	42	36	42	36	42	36	42	36	42
116400	Fællesarealer	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
116500	Tekniske installationer	42	45	42	225	42	45	42	167	42	45	42	45	42	45	42	45	42	45	42	45
116600	Materiel	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Henlæggelse - primo		1.368	1.405	1.518	1.645	1.560	1.629	1.578	1.696	461	585	636	717	827	946	1.046	1.115	1.178	1.302	1.411	1.530
Budgetteret henlæggelse		200	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285
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)		-163	-172	-158	-370	-216	-337	-167	-1.520	-162	-234	-203	-175	-167	-185	-216	-222	-162	-175	-167	-229
Henlæggelse - ultimo		1.405	1.518	1.645	1.560	1.629	1.578	1.696	461	585	636	717	827	946	1.046	1.115	1.178	1.302	1.411	1.530	1.585

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



HUSORDEN

AFD. 21 - KARPEDAM 2A OG 2C



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 21 - KARPEDAM 2A OG 2C

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
Hund	5
Kat	5
Støj	6
Maskiner	6
Musik	6
Udendørs arealer	7
Snerydning	7
Indendørs arealer	8
Afløb	8
Tekniske installationer	8
Trappeopgang	8
Udluftning	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	9
Fælles vaskeri	9
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.	9
Trafik og parkering	10
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.	10
El-biler	10
Affald og renholdelse	11
Sortering	11
Storskrald	11
Skadedyr	12
Fodring	12
Parabol, radio, tv og pc	13
Opsætning	13
Beboerlokaler	14
Anvendelse	14
Andet	15
Forsikring	15
Fravær	15

God husorden skal iagttages.....	15
Hærværk	15
Klager	15

DYR

HUND

- Der må ikke holdes hund i afdelingen.

KAT

- Der må ikke holdes kat 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 - 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

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.
- Skader på køle-/fryseskabe og elkomfurer, der skyldes misbrug, erstattes af beboeren. Enhver uregelmæssighed ved køle-/fryseskabe og elkomfurer skal anmeldes til boligorganisationen. Vandskade forårsaget af beboerens afbrydning af strøm til køle-/fryseskabet erstattes af beboeren.

TRAPPEOPGANG

- Der må ikke forefindes effekter af nogen art i trappeopgangen jf. brandmyndighederne. Du må dog godt have en dørmatte foran din dør.
- Aviser og reklamer må ikke efterlades i opgangen, men skal smides ud i de korrekte containere.

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. 7 - 20 dog ikke på søn- og helligedage.
- 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

OPVASKEMASKINE/VASKEMASKINE/TØRRETUMBLER I LEJEMÅLET.

- Opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler skal fjernes ved fraflytning.
- Boligselskabet skal godkende eventuel opsætning af opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler, inden maskinen installeres. Det skal være en autoriseret håndværker, der skal stå for installationen. Husk aquastop og drypbakke.

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.

EL-BILER

- Der må ikke trækkes ledninger fra boligen til parkeringspladsen for opladning.

AFFALD OG RENHOLDELSE

SORTERING

- Det er ikke tilladt at stille affald uden for boligen.
- 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.
- De fælles affaldscontainere er kun til almindeligt husaffald. Der må altså ikke fyldes storskrald i containerne.

STORSKRALD

- Storskrald kan afleveres på Miljøstationen, Forsyningsvenen 2, 6200 Aabenraa

SKADEDYR

FODRING

- Man må ikke fodre vilde dyr, da det tiltrækker skadedyr som rotter.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Paraboler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.

BEBOERLOKALER

ANVENDELSE

- 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.