

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 27

Flintevænget 29-61, 30-84
DEN 19.08.2025 KL. 19.00

Mødested: Aktivitetscenteret på Gammel Guderup 31

Vi glæder os til at byde jer alle velkommen til årets afdelingsmøde. Både et hovedbestyrelsesmedlem og inspektøren deltager.

BOLIGSELSKABET
DANBO

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Afdelingens beretning
3. Forelæggelse af regnskab for 2024
4. Gennemgang samt godkendelse af budget 2026 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
5. Behandling af indkomne forslag*
6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer, på valg er:
Frede Lassen (formand)
Brian Hansen
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
8. Valg af repræsentantskabsmedlem og suppleant til Danbos repræsentantskab
9. Orientering fra organisationsbestyrelsen
10. Eventuelt

INDKOMNE FORSLAG*

- a) Godkendelse af ny husorden i nyt format
- b) Forslag vedr. indkaldelse til afdelingsmøde i afd. 27
- c) Nye køkkener

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

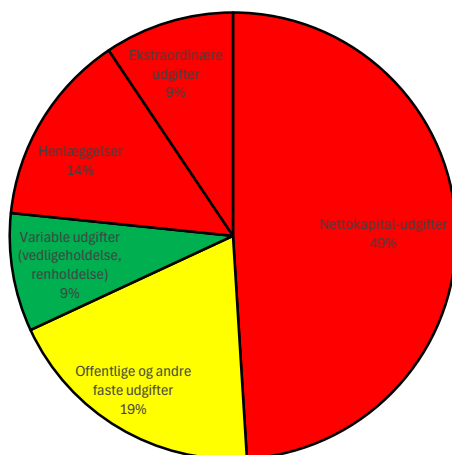
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 47.808 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

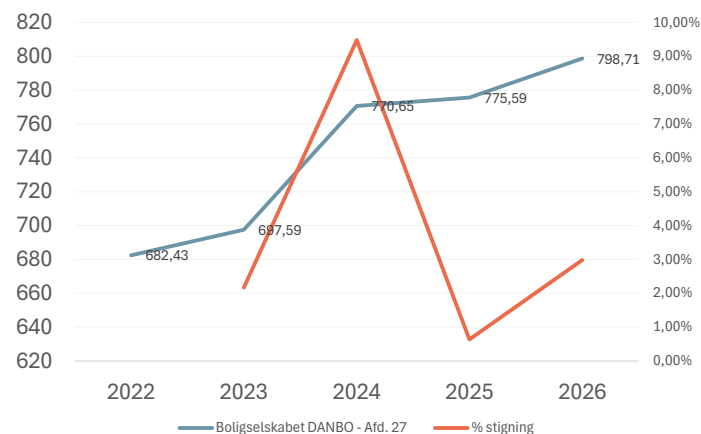
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	1.436.032	1.426.500	1.422.500
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	558.711	486.700	583.000
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	109.018	77.000	90.400
115	Almindelig vedligeholdelse	133.270	166.000	130.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	8.460	7.300	7.900
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	409.400	409.400	409.400
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	275.298	-	142.300
	Udgifter i alt	2.930.189	2.572.900	2.785.500
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	2.650.311	2.488.400	2.741.500
202	Renter	147.571	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	84.500	84.500	44.000
210	Årets underskud	47.808	-	-
	Indtægter i alt	2.930.189	2.572.900	2.785.500

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 bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Boligselskabet DANBO
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

**1. januar 2026 stiger med kr. 79.300, hvilket
svarer til 2,98%.**

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.090	90
4.000	4.119	119
5.000	5.149	149
6.000	6.179	179
7.000	7.209	209
8.000	8.239	239
9.000	9.269	269

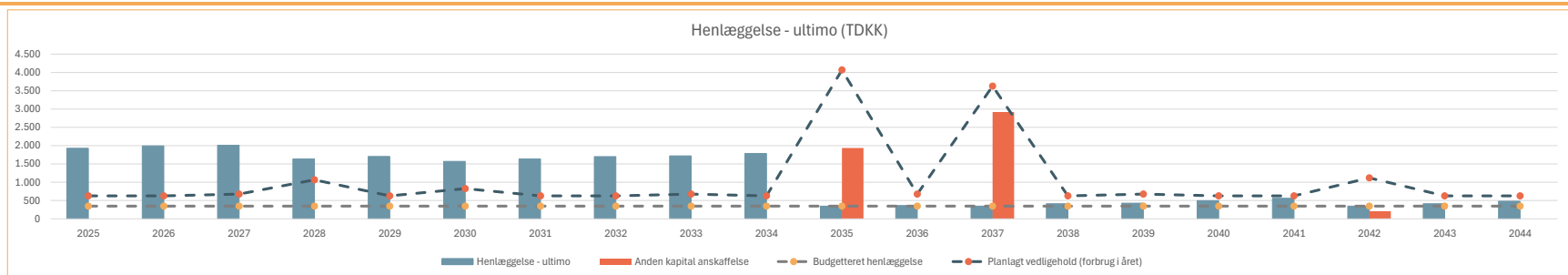
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.468.600	1.422.500	46.100	1.436.032
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	592.400	583.000	9.400	558.711
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	97.500	90.400	7.100	109.018
115	Almindelig vedligeholdelse	100.000	130.000	-30.000	133.270
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	7.700	7.900	-200	8.460
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	409.400	409.400	-	409.400
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	145.200	142.300	2.900	275.298
	Udgifter i alt	2.820.800	2.785.500	35.300	2.930.189
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	2.741.500	2.741.500	-	2.650.311
202	Renter	-	-	-	147.571
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	44.000	-44.000	84.500
210	Årets underskud	-	-	-	47.808
	Indtægter i alt	2.741.500	2.785.500	-44.000	2.930.189

79.300
2,98%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 26.602 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	247.200	269.000	272.000	346.500	346.500
Budgetteret henlæggelse (2025)	346.500				
Gennemsnit - seneste fem år	296.240				
Budgetteret henlæggelse (2026)	346.500				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 101 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	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	3.038	38	38	38	38	38	38	38
116200	Klimaskærm	48	48	98	488	48	248	48	48	98	48	988	98	48	48	98	48	48	538	48	48
116300	Boligenheder	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	2.582	82	82	82	82	82	82	82	82	82
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
116600	Materiel	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Henlæggelse - primo		1.859	1.926	1.992	2.009	1.635	1.702	1.568	1.635	1.701	1.718	1.784	347	363	347	413	430	496	563	347	413
Budgetteret henlæggelse		347	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347	347
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.936	0	2.917	0	0	0	0	208	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)		-280	-280	-330	-720	-280	-480	-280	-280	-330	-280	-3.720	-330	-3.280	-280	-330	-280	-280	-770	-280	-280
Henlæggelse - ultimo		1.926	1.992	2.009	1.635	1.702	1.568	1.635	1.701	1.718	1.784	347	363	347	413	430	496	563	347	413	480



FORSLAG

A

Forslagets emne:

Ny husorden

Jeg/vi foreslår følgende:

Godkendelse af ny husorden og godkendelse husorden i nyt format

Begrundelse for forslaget:

Boligselskabet Danbo har fået nyt program til håndtering af husorden og kommende forslag til denne

Økonomi:

Forslagsstiller:

Boligselskabet Danbo

HUSORDEN

AFD. 27 - FLINTEVÆNGET 29-84 - NORDBORG



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 27 - FLINTEVÆNGET 29-84 -NORDBORG

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	4
Andre dyr.....	4
Hund.....	4
Kat.....	4
Støj	5
Maskiner.....	5
Trafik og parkering	6
Parkering.....	6
Skadedyr	7
Rotter.....	7
Have	8
Daglig vedligehold	8
Parabol, radio, tv og pc	9
Opsætning.....	9
Andet	10
God husorden skal iagttages.....	10

DYR

ANDRE DYR

- Det er ikke tilladt at holde Høns i afdelingen .

HUND

- Der må holdes 1 hund eller 1 kat pr. lejemål. Disse må ikke være til gene for andre beboere. Eventuelle efterladenskaber skal fjernes af ejeren.

KAT

- Der må holdes 1 hund eller 1 kat pr. lejemål. pr. lejemål. Disse må ikke være til gene for andre beboere. Eventuelle efterladenskaber skal fjernes af ejeren.

MASKINER

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22.00-07.00.

- Der bør ikke slås græs, eller bruges andre støjende maskiner i tidsrummet mellem kl. 12.00 - 14.00 på alle ugens dage. Hvis alle er med til at holde området pænt, og alle viser hensyn, vil det være godt at bo på Flintevænget.

TRAFIK OG PARKERING

PARKERING

- Der må ikke henstå nogen form for køretøjer på afdelingens parkeringspladser, der ikke er indregistreret.

SKADEDYR

ROTTER

- Hvis du ser rotter udenfor, skal du straks melde det til kommunen og Servicecenter.
- Hvis du ser rotter indenfor, skal du straks melde det til kommunen og Servicecenter.

HAVE

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- Have og hække skal holdes i havemæssigt stand. Hækken skal være klippet senest d. 15 oktober. Højden må maks. være 1.80 cm og bredden må maks. være 35 - 40 cm målt fra stammen på hver side. Efter klipning skal affald fjernes, og fortovet fejes. Det er lejeren der skal holde fortovet rent/fejes, både sommer og vinter.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Parabol må opsættes, i jord højde, eller efter anvisning fra Danbo's inspektøraftdeling..

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

- Boligtager er ansvarlig for, at husstanden, husmedhjælpere og gæster overholder foranstående regler.

FORSLAG

B

Forslagets emne:

Forslag vedr. Indkaldelse til afdelingsmøde i afd. 27

Jeg/vi foreslår følgende:

Jeg/Vi foreslår at afdelingsbestyrelsen arbejder med om dette møde er lovlig indkaldt.

Begrundelse for forslaget:

I henhold til afdelingsmødet i 2024 , var dette ikke lovligt indkaldt, da der ikke var indkaldt pr brev til samtlige husstande. Dengang blev det pointeret fra Danbos side at det var lovligt, at der kun blev indkaldt i beboerbladet. Men ifølge BL (Danmarks Almene Boliger), Salus egen henvisning på deres hjemmeside, samt Social-og boliministeriets bekendtgørelse nr.718 Skal der indkaldes pr brev til samtlige husstande, såfremt der ikke er stemt om andet i den pågældende afdeling.

Økonomi:**Forslagsstiller:**

Karin Haun

FORSLAG

C

Forslagets emne:

Køkken

Jeg/vi foreslår følgende:

Nyt køkken
Afdrages over husleje

Begrundelse for forslaget:

Bliver sværere at gøre rent pga slid. Lister løsner sig/knækker.
Nyt køkken vil også forbedre boligen.

Økonomi:

Forslagsstiller:

Nadja Jensen