

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 28

Løjtertoft 1-3 og Storegade 46
DEN 20.08.2025 KL. 17.00

Mødested: Fælleshuset på Th. Brorsens Vej 18

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:
Annelise Ulstrup (formand)
Elisabeth Hjelm
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
8. Valg af repræsentantskabsmedlem og suppleant til Danbos repræsentantskab
9. Orientering fra organisationsbestyrelsen
10. 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*

- a) Forslag om betaling for brug af vaskerierne
- b) Godkendelse af ny husorden

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

På mødet vil der blive serveret smørrebrød og drikkevarer. Udfyld og aflever derfor talonen nedenfor til Annelise Ulstrup, Løjtertoft 1 st. D, senest søndag d. 17. august. 2025 kl. 17.00

-----KLIP-----

Afdelingsmødet i afd. 28, onsdag den 20. august 2025 kl. 17.00

Navn _____

Adresse _____ Antal deltagere _____

07-08-2025

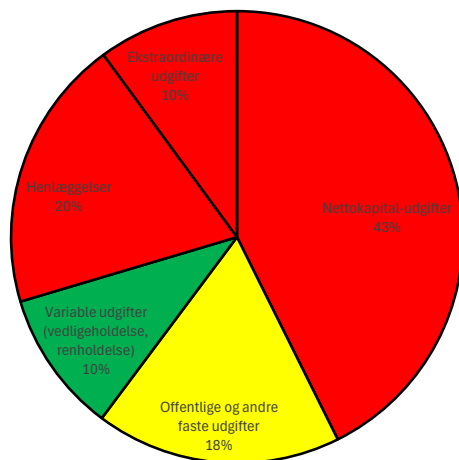
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 385.630

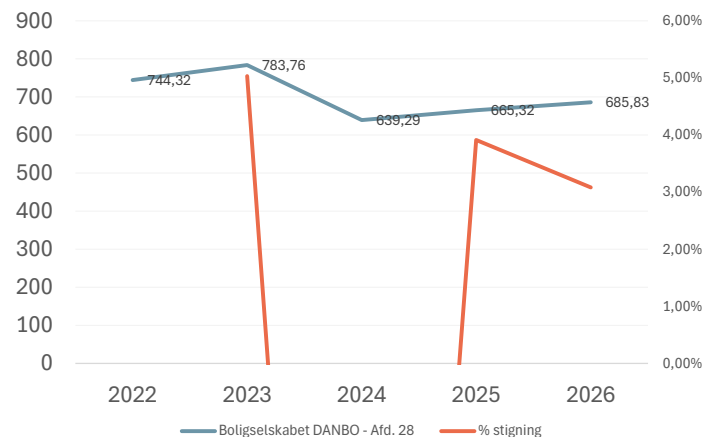
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	441.305	444.700	432.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	181.799	160.700	198.300
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	60.316	60.600	59.000
115	Almindelig vedligeholdelse	41.292	61.300	35.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	3.800	3.200	3.300
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	202.200	202.200	213.600
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	104.157	75.000	45.600
140	Overført til opsamlet resultat	385.630	-	-
	Udgifter i alt	1.420.499	1.007.700	986.900
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	773.028	828.200	806.900
202	Renter	4.685	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	642.786	179.500	180.000
	Indtægter i alt	1.420.499	1.007.700	986.900

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. 24.800, hvilket svarer til 3,11%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.093	93
4.000	4.124	124
5.000	5.156	156
6.000	6.187	187
7.000	7.218	218
8.000	8.249	249
9.000	9.280	280

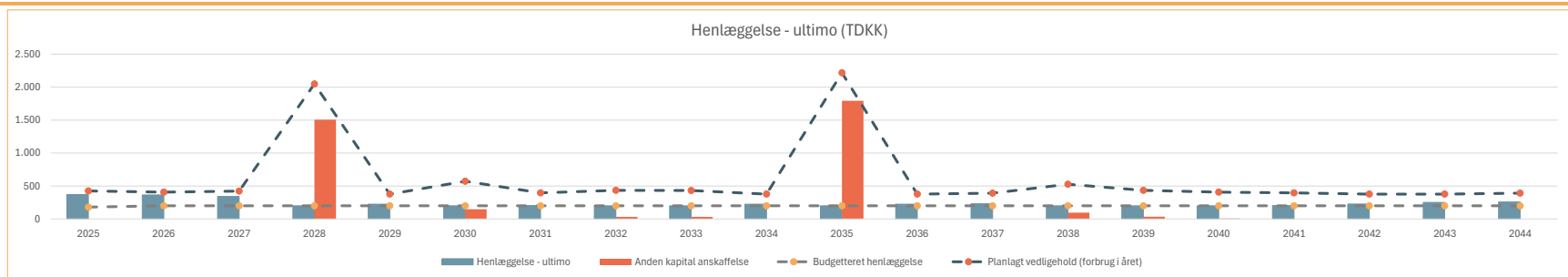
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	453.400	432.100	21.300	441.305
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	194.600	198.300	-3.700	181.799
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	52.400	59.000	-6.600	60.316
115	Almindelig vedligeholdelse	25.000	35.000	-10.000	41.292
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	25.400	3.300	22.100	3.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	228.800	213.600	15.200	202.200
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	52.100	45.600	6.500	104.157
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	385.630
	Udgifter i alt	1.031.700	986.900	44.800	1.420.499
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	806.900	806.900	-	773.028
202	Renter	-	-	-	4.685
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	200.000	180.000	20.000	642.786
	Indtægter i alt	1.006.900	986.900	20.000	1.420.499

24.800
3,11%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 8.045 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	116.004	130.000	151.000	180.200	180.200
Budgetteret henlæggelse (2025)	180.000				
Gennemsnit - seneste fem år	151.481				
Budgetteret henlæggelse (2026)	200.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 165 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	6	6	6	6	6	156	6	6	6	6	126	6	6	6	6	6	6	6	6	6
116200	Klimaskærm	97	69	86	1.639	39	54	39	97	39	39	1.009	39	54	39	97	39	39	39	39	54
116300	Boligenheder	86	76	76	76	76	76	76	76	76	76	406	76	76	226	76	76	76	76	76	76
116400	Fællesarealer	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
116500	Tekniske installationer	50	50	50	120	50	80	70	50	105	50	470	50	50	50	50	80	70	50	50	50
116600	Materiel	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Henlæggelse - primo	436	371	365	341	200	223	200	203	200	200	223	200	223	232	200	200	200	203	227	250
	Budgetteret henlæggelse	180	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	1.505	0	148	0	31	32	0	1.793	0	0	95	35	7	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)	-245	-207	-224	-1.847	-177	-372	-197	-235	-232	-177	-2.017	-177	-192	-327	-235	-207	-197	-177	-177	-192
	Henlæggelse - ultimo	371	365	341	200	223	200	203	200	200	223	200	223	232	200	200	200	203	227	250	259



FORSLAG A

Forslagets emne: Betaling for brug af vaskerierne

Jeg/vi foreslår følgende: Det skal koste 3 kr. for brug af vaskemaskine pr. gang og 3 kr. for brug af tørretumbler pr. gang

Begrundelse for forslaget: Dette vil forhåbentlig medføre at der bliver vasket og tørret mindre tøj og derved opnås en besparelse på el og vand

Økonomi: 3 kr. for brug af vaskemaskine pr. gang og 3 kr. for brug af tørretumbler pr. gang

Forslagsstiller: Boligselskabet Danbo

FORSLAG

B

Forslagets emne:

Ny husorden

Jeg/vi foreslår følgende:

Godkendelse af ny husorden

Begrundelse for forslaget:

Der er kommet flere unge i afdelingen

Økonomi:

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

HUSORDEN

AFD. 28 - LØJTERTOFT OG STOREGADE - NORDBORG



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 28 - LØJTERTOFT OG STOREGADE - NORDBORG

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	4
Hund.....	4
Kat.....	4
Støj	5
Musik.....	5
Udendørs arealer	6
Grill og ild.....	6
Spil og leg.....	6
Svalegang.....	6
Indendørs arealer	7
Trappeopgang.....	7
Udluftning.....	7
Vask og tørring	8
Fælles vaskeri.....	8
Trafik og parkering	9
Parkering.....	9
Affald og renholdelse	10
Sortering.....	10
Skadedyr	11
Fodring.....	11
Rygning	12
Ude.....	12
Andet	13
God husorden skal iagttages.....	13

DYR

HUND

- Hunde skal altid holdes i snor på afdelingens område, og der skal samles op efter dem.
- Der må holdes 1 husdyr pr. lejemål. Husdyr må ikke være til gene for naboerne
- Man må passe 1 hund(e) ad gangen i 14 dage om året.

KAT

- Skader forvoldt af katte skal altid erstattes af ejeren.
- Man må passe 1 hund eller 1 kat ad gangen i 14 dage om året.
- Der må holdes 1 husdyr pr. lejemål. Det er kun inde katte tilladt i afdelingen

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22.00 til 08.00 - Høje lyde skal dæmpes - Hverdag 22.00, Fredag og Lørdag 24.00, Søn- og helligdage 22.00

- Vi skal hygge os i vores hjem og samtidig tage hensyn til hinanden. Musik, tv, radio, instrumenter o.l. skal nydes for lukkede døre og vinduer og i et leje, så det ikke generer andre beboere.
- Der skal være plads til en gang i mellem at holde fest. Underret derfor dine naboer i god tid, og vis hensyn efterhånden som klokken bliver mange ved at skrue ned for musikken.

UDENDØRS AREALER

GRILL OG ILD

- Grill og aske skal fjernes fra området efter brug.
- Det er tilladt at grille i gården.
- De til enhver tid gældende regler hos brandmyndighederne skal overholdes.

SPILE OG LEG

- Farligt legetøj som bue og pil, luftbøsser o.l. er ikke tilladt på fællesarealerne.
- Spil og leg skal foregå i et toneleje der ikke er til gene for de øvrige beboere.

SVALEGANG

- På svalegangen må du have et mindre havemøbelsæt foran egen bolig. For at dette enkelte mindre havemøbelsæt kan godkendes, skal der fortsat være fri passage på svalegangen, og sættet skal kunne flyttes ved et let skub.

INDENDØRS AREALER

TRAPPEOPGANG

- Foran din dør må du have en dørmåtte. Det er ikke tilladt at have andre ting foran/ved døren, jf. brandmyndighederne.
- Aviser og reklamer må ikke efterlades i opgangen, men skal smides ud i de korrekte containere.
- Der må ikke løbes og leges i trappeopgangen(e).
- Det er ikke tilladt at opsætte ting på væggene, som f.eks. billeder, i trappeopgangen.

UDLUFTNING

- Undgå at tørre tøj i lejemålet, det udleder meget fugt.
- Et godt indeklima er meget vigtigt for dig og din families velbefindende og er med til at forebygge skimmelsvamp.

VASK OG TØRRING

FÆLLES VASKERI

Ophold uden formål er ikke tilladt.

- For info om bookning og betaling se opslagstavle i vaskeriet.
- 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
- Maskinerne må kun bruges til almindelig tøjvask, farvning af tøj er ikke tilladt.
- Vaskemaskinerne rengøres efter brug

TRAFIK OG PARKERING

PARKERING

- Parkering er forbeholdt lejere i afdelingen i de afmærkede båse

AFFALD OG RENHOLDELSE

SORTERING

- Det er ikke tilladt at stille affald uden for boligen.
- Sorter dit affald så godt som muligt. Jo mere vi sorterer vores affald (glas, flasker, aviser, pap mv.) og jo mere vi kan aflevere til genbrug, des mindre bliver vores renovationsudgifter, som har direkte indflydelse på huslejen. .
- Haveaffald må aldrig komme i containerne.

SKADEDYR

FODRING

- Man må ikke fodre vilde dyr, da det tiltrækker skadedyr som rotter.
- Fodrer du din hund eller kat udendørs, skal maden fjernes for natten.

RYGNING

UDE

- Der frabedes alt henkastning af cigaretskodder på afdelingens udvendige fællesarealer.

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

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