

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 4

Lindsnakkevej 41 - 89
Tirsdag den 9. september 2025 kl. 18.00

Mødested: Deutsche Ruerverein, Strandvej 1

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:
Blanka Rasmussen
Kristian Sørensen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende ny ordensreglement
12. Kloakseparering
13. 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.

Tilmelding til afdelingsmødet er ikke nødvendig, men tilmelding forplejning skal ske til:
Blanka Rasmussen
mail:
blanka.rasmussen@gmail.com
eller tlf. 40 24 14 60
Senest 02.09.2025

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 4

Lindsnakkevej 27 - 43

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 10.09.2024

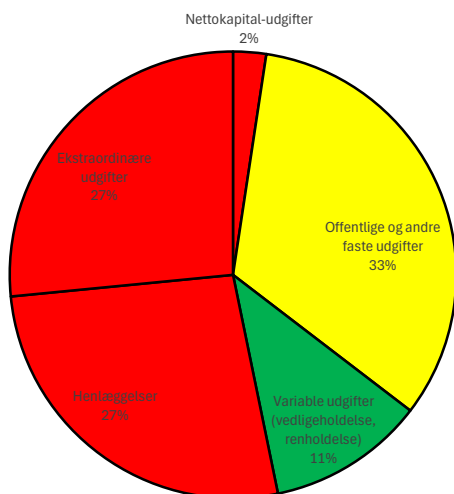
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 118.606 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

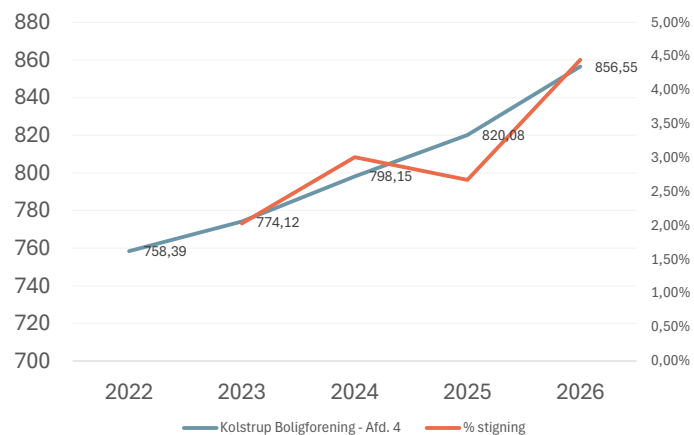
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	44.174	44.100	44.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	609.886	587.500	643.800
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	81.680	63.000	72.500
115	Almindelig vedligeholdelse	122.952	90.000	91.800
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	5.538	9.600	7.000
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	493.000	493.000	476.900
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	490.487	429.100	423.700
	Udgifter i alt	1.847.718	1.716.300	1.759.900
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	1.704.852	1.707.400	1.751.700
202	Renter	23.139	8.900	8.200
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	1.121	-	-
210	Årets underskud	118.606	-	-
	Indtægter i alt	1.847.718	1.716.300	1.759.900

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 Kolstrup Boligforening udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 77.900, hvilket svarer til 4,52%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.135	135
4.000	4.181	181
5.000	5.226	226
6.000	6.271	271
7.000	7.316	316
8.000	8.361	361
9.000	9.406	406

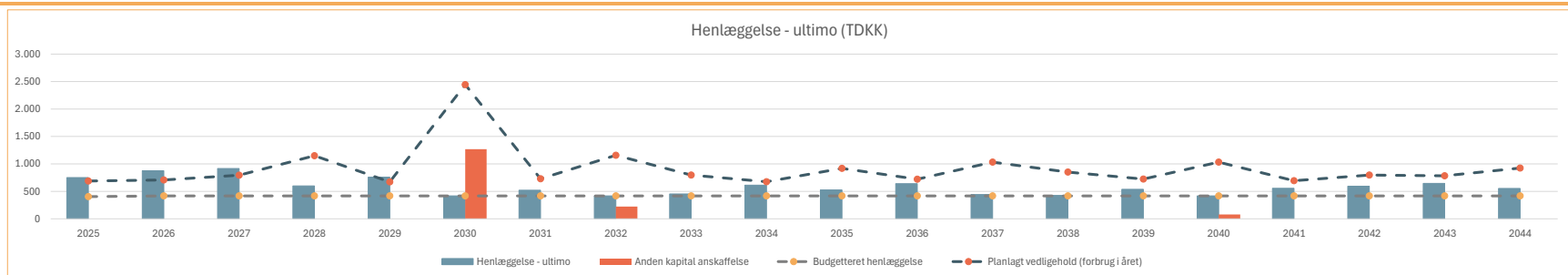
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	44.100	44.200	-100	44.174
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	654.100	643.800	10.300	609.886
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	85.700	72.500	13.200	81.680
115	Almindelig vedligeholdelse	95.000	91.800	3.200	122.952
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	7.300	7.000	300	5.538
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	466.700	476.900	-10.200	493.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	484.100	423.700	60.400	490.487
	Udgifter i alt	1.837.000	1.759.900	77.100	1.847.718
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.751.700	1.751.700	-	1.704.852
202	Renter	7.400	8.200	-800	23.139
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	1.121
210	Årets underskud	-	-	-	118.606
	Indtægter i alt	1.759.100	1.759.900	-800	1.847.718

77.900
4,52%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 17.517 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	290.000	410.000	410.000	400.000	404.600
Budgetteret henlæggelse (2025)	404.600				
Gennemsnit - seneste fem år	382.920				
Budgetteret henlæggelse (2026)	416.700				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 195 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	12	13	13	50	13	13	13	13	13	13	13	13	13	50	13	13	13	13	13	13
116200	Klimaskærm	52	62	103	183	52	1.742	60	92	175	54	244	74	340	183	65	357	60	105	162	304
116300	Boligenheder	113	130	188	118	118	168	118	188	118	118	168	130	188	118	118	168	118	188	118	118
116400	Fællesarealer	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	99	81	69	378	69	97	119	444	69	69	69	81	69	78	106	69	81	69	69	69
116600	Materiel	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Henlæggelse - primo	630	750	876	915	598	759	417	520	417	454	613	528	641	443	426	537	417	557	595	645
	Budgetteret henlæggelse	405	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	1.269	0	222	0	0	0	0	0	0	0	79	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)	-285	-291	-377	-734	-256	-2.027	-314	-742	-379	-258	-502	-303	-615	-434	-306	-615	-276	-379	-367	-508
	Henlæggelse - ultimo	750	876	915	598	759	417	520	417	454	613	528	641	443	426	537	417	557	595	645	553



HUSORDEN

AFD. 4 - LINDSNAKKEVEJ - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD.

4 - LINDSNAKKEVEJ - 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
Spil og leg.....	6
Udendørs arealer	7
Grill og ild	7
Snerydning	7
Indendørs arealer	8
Afløb	8
Fælles døre og vinduer	8
Tekniske installationer.....	8
Udluftning	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	9
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.	9
Trafik og parkering	10
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	10
Kørsel på området.....	10
Parkering.....	10
Affald og renholdelse	11
Haveaffald	11
Sortering.....	11
Storskrald	11
Skadedyr	12
Fodring	12
Have	13
Daglig vedligehold	13
Parabol, radio, tv og pc	14
Opsætning.....	14
Andet	15

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

HUND

- 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 max. 2 husdyr en hund eller en kat pr. lejemål. som ikke må være til gene for øvrige beboere
- Som ejer forpligter man sig til at indhegne haven, så dyret ikke render ud derfra.

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.

MUSIK

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

- Benyttelse af musikanlæg samt sang eller lignende, skal foregå således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere, og må ikke foregå mellem kl. 24 og kl. 7, medmindre de øvrige beboere i særlige tilfælde samtykker deri.
- 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.

SPIL OG LEG

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

- Boldspil og støjende leg skal stoppe senest kl. 19.

UDENDØRS AREALER

GRILL OG ILD

- Grill og bål må ikke være til gene for de andre beboer.
- De til enhver tid gældende regler hos brandmyndighederne skal overholdes.

SNERYDNING

- Lejer skal rydde sne på egen sti til lejligheden.

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

- 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.
- 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.
- Et godt indeklima er meget vigtigt for dig og din families velbefindende og er med til at forebygge skimmelsvamp.
- 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.
- Du betaler som lejer selv for etablering af nye el-, vand- og afløbsinstallationer.
- 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, trailere, biler over 3500 kg o.l. må ikke holde på afdelingens område.
- Campingvogne o.l. må holde 24 timer i forbindelse med klargøring og nedtagning.

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.

PARKERING

- Vejen gennem bebyggelsen er en offentlig vej, og derfor gælder færdselsloven og parkeringsbekendtgørelsen

AFFALD OG RENHOLDELSE

HAVEAFFALD

- Haveaffald skal afleveres på Miljøstationen, Forsyningsvejen 2, 6200 Aabenraa.

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

- Der er ikke afhentning af storskrald i vores afdeling. Du skal selv sørge for at komme af med dit storskrald.
- Storskrald kan afleveres på Miljøstationen, Forsyningsvejen 2, 6200 Aabenraa.

SKADEDYR

FODRING

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

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- Hold altid pæn orden i din have. Se vedligeholdelsesreglementet.
- Klipping af hæk, der er plantet omkring haven, påhviler beboeren. Højden må max. være 1,80 m. altid efter aftale med din nabo. Hækken skal klippes på den side, der vender ind mod din bolig. Dog skal du klippe begge sider, hvis hækken vender ud mod vej eller skrænt. Hækken skal klippes 2 gange om året. 1. gang inden udgangen af juni, 2. gang inden udgangen af september. Ved manglende overholdelse af vedligeholdelsespligten, kan arbejdet udføres ved boligorganisationens foranledning, men for beboerens regning. Dette kan dog først ske efter at forudgående pålæg ikke er blevet fulgt.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Paraboler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.
- Ønsker du parabol, skal du søge om det hos boligselskabet.

DØRSKILTE

- For at skåne dørene, må navneskilte og dørhammer ikke opsættes.

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

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.