

INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 23

Fjordløkke 40-64

Tirsdag den 26. august 2025 kl. 18.00

Mødested: Beboerlokalet på Fjordløkke

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:
Manfred B. Sørensen
Inge Lise Welk
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende ny ordensreglement
12. Eventuelt

INDKOMNE FORSLAG

- 1: Klipning af hæk og småtræer på skråning
Samt græstrimming
- 2: Nye køkkener til afdelingen

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.

14.08.2025

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

14-08-2025



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 23

Fjordløkke 40 - 64

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.

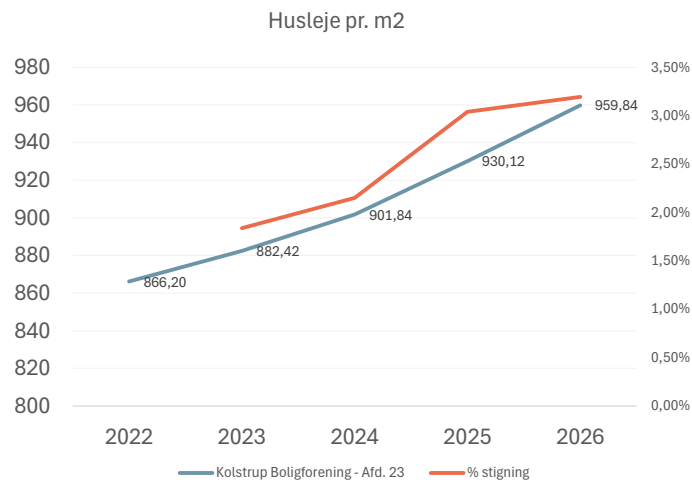
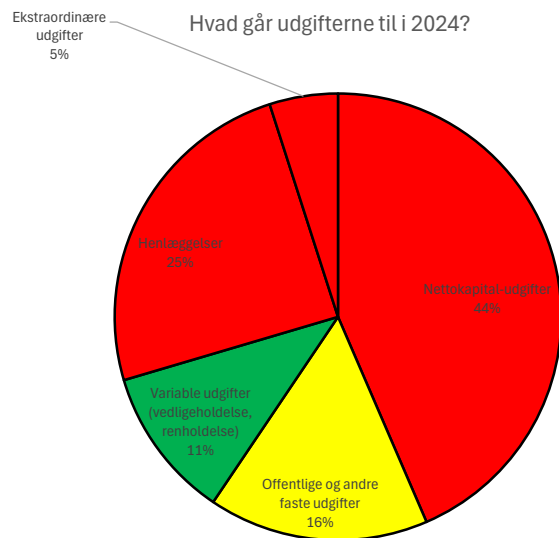
Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde den 24.08.2024

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

Der er realiseret et tab på kr. 18.217 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	636.220	631.400	657.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	232.929	205.000	211.700
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	94.705	86.000	91.900
115	Almindelig vedligeholdelse	55.160	50.000	51.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	10.735	21.400	13.300
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	360.000	360.000	356.300
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	72.384	40.900	41.700
	Udgifter i alt	1.462.134	1.394.700	1.423.000
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	1.364.148	1.358.600	1.406.700
202	Renter	40.218	-200	100
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	39.551	36.300	16.200
210	Årets underskud	18.217	-	-
	Indtægter i alt	1.462.134	1.394.700	1.423.000

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 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. 44.700, hvilket svarer til 3,20%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.096	96
4.000	4.128	128
5.000	5.160	160
6.000	6.192	192
7.000	7.224	224
8.000	8.256	256
9.000	9.288	288

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	650.000	657.100	-7.100	636.220
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	228.900	211.700	17.200	232.929
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	105.000	91.900	13.100	94.705
115	Almindelig vedligeholdelse	53.500	51.000	2.500	55.160
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	12.900	13.300	-400	10.735
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	360.700	356.300	4.400	360.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	40.400	41.700	-1.300	72.384
	Udgifter i alt	1.451.400	1.423.000	28.400	1.462.134
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.406.700	1.406.700	-	1.364.148
202	Renter	-	100	-100	40.218
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	16.200	-16.200	39.551
210	Årets underskud	-	-	-	18.217
	Indtægter i alt	1.406.700	1.423.000	-16.300	1.462.134

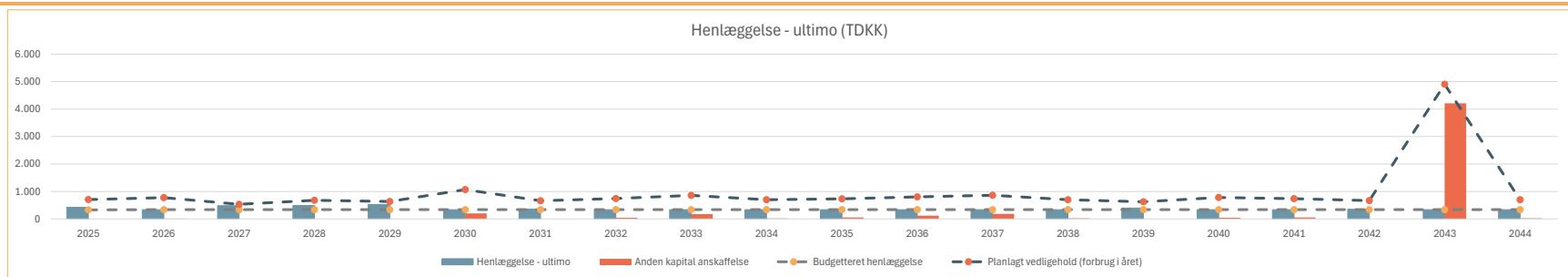
44.700

3,20%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 13.989 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	180.000	258.000	300.000	325.000	330.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	330.000				
Gennemsnit - seneste fem år	278.600				
Budgetteret henlæggelse (2026)	339.900				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 226 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	85	27	20	57	33	32	45	27	60	57	115	32	285	27	38	97	15	32	45	27
116200	Klimaskærm	138	142	22	64	63	389	24	138	13	84	73	112	27	129	13	94	169	88	4.305	129
116300	Boligenheder	45	56	58	106	108	106	138	106	108	106	108	106	108	106	138	106	108	106	108	106
116400	Fællesarealer	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	97	204	87	103	87	193	108	93	327	103	87	204	97	93	87	103	98	93	97	93
116600	Materiel	8	8	8	8	8	8	8	38	8	8	8	8	8	8	8	38	8	8	8	8
	Henlæggelse - primo	470	425	340	486	488	530	340	357	340	340	340	340	340	340	340	397	340	340	353	340
	Budgetteret henlæggelse	330	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
	Anden kapital anskaffelse	0	13	0	0	0	201	0	45	175	18	53	123	184	23	0	44	58	0	4.210	23
	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)	-375	-437	-194	-338	-298	-731	-323	-402	-515	-358	-393	-462	-524	-363	-283	-441	-398	-327	-4.563	-363
	Henlæggelse - ultimo	425	340	486	488	530	340	357	340	340	340	340	340	340	340	397	340	340	353	340	340



FORSLAG

1

Forslagets emne: Klipning af hæk og småtræer samt græstrimming på skråning

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget:

Økonomi:

Forslagsstiller: Jens Peter Madsen

FORSLAG

2

Forslagets emne: Nye Køkkener til afdelingen

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget:

Økonomi:

Forslagsstiller: Afd. Bestyrelsen

HUSORDEN

AFD. 23 - FJORDLØKKE - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 23 - FJORDLØKKE - 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
Andre dyr.....	5
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	6
Udendørs arealer	7
Snerydning.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb.....	8
Tekniske installationer.....	8
Udluftning.....	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	9
Fælles vaskeri.....	9
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.....	9
Trafik og parkering	10
Barnevogne, cykler o.l.....	10
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	10
El-biler.....	10
Parkering.....	10
Affald og renholdelse	11
Sortering.....	11
Storskrald.....	11
Skadedyr	12
Fodring.....	12
Brug af altan og terrasse	13
Daglig vedligehold.....	13
Have	14
Daglig vedligehold.....	14
Grill.....	14
Parabol, radio, tv og pc	15
Opsætning.....	15

Beboerlokaler	16
Anvendelse	16
Andet	17
Dørskilte	17
Forsikring	17
Fravær	17
God husorden skal iagttages	17
Hærværk	17
Klager	17

DYR

ANDRE DYR

- Man må passe en hund eller kat i max. 3 uger
- Det er ikke tilladt at holde husdyr i afdelingen.
- Det er tilladt at holde mindre dyr som hamstere, små skildpadder, stue-fugle, akvariefisk, hvide mus o.l. uden tilladelse.

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.
- Beboeren hæfter selv for misbrug eller fejlagtig brug.
- For at undgå frostsprængninger bør radiatorerne i vintertiden aldrig være helt slukket.
- Alle brugsanvisninger til emhætte, køleskab, komfur, udluftning, fyret og andet teknisk i lejemålet, skal forblive ved fraflytning.

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.

- Vaskeriet er åbent alle ugens dage kl. 7 - 20 - Der findes kun en tørretumbler, som er til gratis afbenyttelse, så længe denne er funktionsdygtig.
- Filter i tørretumbler renses efter brug
- Husk at rydde op efter dig selv, efterladt tøj fjernes

OPVASKEMASKINE/VASKEMASKINE/TØRRETUMBLER I LEJEMÅLET.

- Opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler skal fjernes ved fraflytning.

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Vis hensyn og kør langsomt på områdets stier.
- Vis hensyn og sæt cyklen ind til siden. Vis særligt hensyn om vinteren, så snerydningen kan foregå uden at viceværten skal flytte cyklerne først.

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.

PARKERING

- Biler og motorcykler skal parkeres i afmærkede båse. se skiltning.

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

- 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.

HAVE

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- Hold altid pæn orden i din have. Se vedligeholdelsesreglementet.
- 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. oktober. Lejerne skal renholde fortovene, der støder op til grunden.
- Klipping af hæk påhviler beboeren, max. højde 1.80 m.

GRILL

- Vis altid hensyn når du griller.

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

DØRSKILTE

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

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.