



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 9

Tøndervej 107-137

DEN 26.08.2024 KL. 17.00

Mødested: Rugkobbel Aktivitetscenter, Rugkobbel 3

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 2025 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejde
6. Godkendelse af budget 2025
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende nyt layout til ordensregler
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

- a) Ingen indkomne forslag

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 9 Tøndervej

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

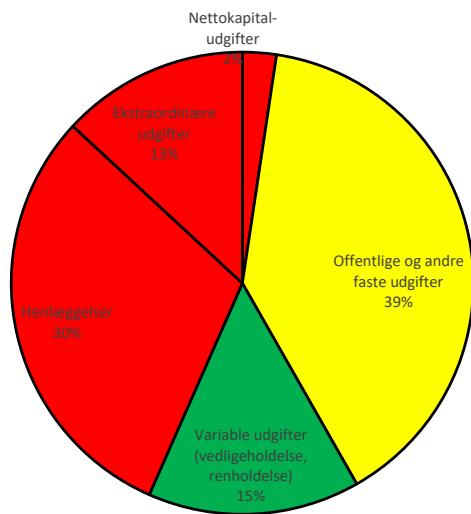
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 524.266

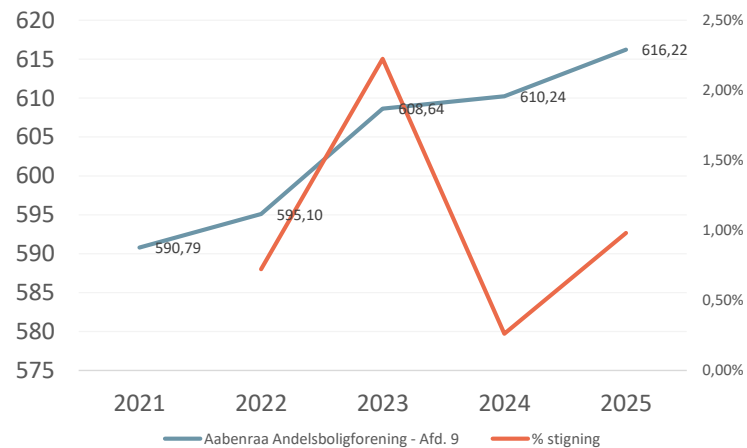
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	129.068	129.000	129.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.145.614	2.175.700	2.190.400
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	619.270	652.600	661.900
115	Almindelig vedligeholdelse	86.221	170.000	140.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	103.035	80.400	82.200
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.650.000	1.650.000	1.800.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	714.105	538.100	467.600
140	Overført til opsamlet resultat	524.266	-	-
	Udgifter I alt	5.971.579	5.395.800	5.471.100
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.020.873	4.860.600	4.922.300
202	Renter	408.184	-	19.400
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	542.522	535.200	529.400
	Indtægter I alt	5.971.579	5.395.800	5.471.100

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Aabenraa Andelsboligforening
Afd. 11-09
Afd. 9 - Tøndervej 107-137 - Aabenraa
Budget for perioden: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
 Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

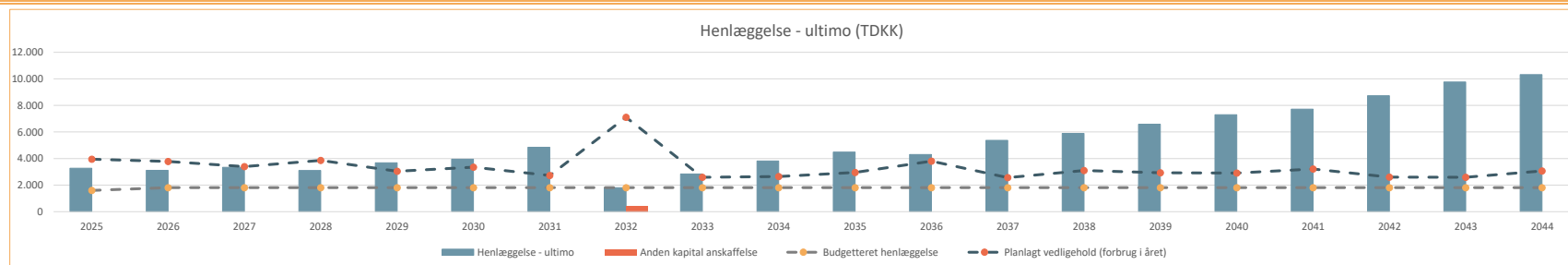
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2025
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2025 stiger med kr. 49.100, hvilket svarer til 1,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.030	30
4.000	4.040	40
5.000	5.050	50
6.000	6.060	60
7.000	7.070	70
8.000	8.080	80
9.000	9.090	90

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	129.000	129.000	-	129.068
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.277.300	2.190.400	86.900	2.145.614
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	637.000	661.900	-24.900	619.270
115	Almindelig vedligeholdelse	110.000	140.000	-30.000	86.221
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	112.200	82.200	30.000	103.035
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.018.500	1.800.000	218.500	1.650.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	378.900	467.600	-88.700	714.105
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	524.266
	Udgifter i alt	5.662.900	5.471.100	191.800	5.971.579
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.034.000	4.922.300	111.700	5.020.873
202	Renter	14.000	19.400	-5.400	408.184
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	565.800	529.400	36.400	542.522
	Indtægter i alt	5.613.800	5.471.100	142.700	5.971.579
		49.100			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 48.953 ændres huslejen med +/- 1%.	1,00%			

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	950.000	1.050.000	1.150.000	1.310.000	1.500.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	1.600.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.192.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.810.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 221 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	141	126	71	46	46	660	171	46	46	46	166	46	46	46	71	221	46	46	71	46
116200	Klimaskærm	1.037	449	633	240	220	249	109	4.496	107	172	220	472	87	486	361	172	590	119	92	236
116300	Boligenheder	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	410	330	330	330	330
116400	Fællesarealer	761	21	30	21	242	30	21	21	30	21	21	30	21	21	30	21	21	30	21	242
116500	Tekniske installationer	67	877	158	1.242	235	102	114	235	102	102	235	744	102	235	158	102	247	102	102	235
116600	Materiel	18	18	218	18	18	18	18	18	18	18	18	218	18	18	18	18	18	18	18	18
Henlæggelse - primo		4.028	3.275	3.116	3.338	3.103	3.675	3.948	4.847	1.810	2.839	3.812	4.485	4.306	5.365	5.891	6.584	7.303	7.713	8.730	9.759
Budgetteret henlæggelse		1.600	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810	1.810
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	447	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)		-2.354	-1.969	-1.588	-2.045	-1.239	-1.537	-911	-5.294	-781	-837	-1.138	-1.988	-752	-1.284	-1.116	-1.092	-1.400	-793	-782	-1.255
Henlæggelse - ultimo		3.275	3.116	3.338	3.103	3.675	3.948	4.847	1.810	2.839	3.812	4.485	4.306	5.365	5.891	6.584	7.303	7.713	8.730	9.759	10.313



Afd. 9	Beslutning	Udførelse	Status
	Beplantning foran blok fjernes p.g.a rotter	Tilbud modtaget fra Flemming Pedersen	Forventet udførelse aug./sept. 2024
	Aftræk tørretumbler ny brønd med rist i græsplæne	Overslag fra Lars Johanning	Udføres sommer 2024
	Udbedring af beton på lyskasser, fuger og sålbænke flere steder	Overslag Lars Johanning	Udføres efterår 2024
	Belysning over kældertrappe udskiftes til LED	Tilbud fra A.G. Electric	Udført sommer 2024

HUSORDEN

AFD. 9 - TØNDERVEJ 107-137 - AABENRAA



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 9 - TØNDERVEJ 107-137 - 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
Kat.....	5
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	6
Nattero.....	6
Spil og leg.....	6
Udendørs arealer	7
Andet.....	7
Snerydning	7
Spil og leg.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb	8
Fælles døre og vinduer	8
Tekniske installationer.....	8
Trappeopgang	8
Udluftning	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	10
Fælles vaskeri	10
Trafik og parkering	11
Barnevogne, cykler o.l.....	11
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	11
El-biler	11
Garager og carporte	11
Parkering.....	11
Affald og renholdelse	12
Sortering.....	12
Storskrald	12
Skadedyr	13
Fodring	13
Brug af altan og terrasse	14

Daglig vedligehold	14
Grill	14
Luftning, bankning og rystning	14
Tørring af tøj	14
Parabol, radio, tv og pc	15
Opsætning	15
Pulterrum, kælderrum og bi-lejemål	16
Aflåsning	16
Brandfarlige væsker	16
Brug	16
Andet	17
God husorden skal iagttages	17
Klager	17

DYR

HUND

- Der må ikke holdes hund i afdelingen.

KAT

- Der må ikke holdes kat i afdelingen

STØJ

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. 08 - 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 kl. 24 - kl. 07

- 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.

NATTERO

- Af hensyn til andre beboere skal der være ro mellem kl. 24 og kl. 7.

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. 22.

UDENDØRS AREALER

ANDET

- Alle bør være med til at værne om beplantning og græsarealer. Forurening og ødelæggelser af bygninger og anlæg er ikke tilladt.

SNERYDNING

- Ejendomsfunktionær rydder sne fra kl. 07

SPIL OG LEG

- Farligt legetøj som bue og pil, luftbøsser o.l. er ikke tilladt på fællesarealerne.
- Boldspil må ikke forgå op ad hegn, skure, facader og gavle mm.

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

- Døre der er forsynet med automatluk eller dørpumpe, må ikke forhindres i at lukke på nogen måde.

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

TRAPPEOPGANG

- 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.
- Der må ikke løbes og leges i trappeopgangene, hverken Hovedtrappen eller Køkkentrappen.
- Aviser og reklamer må ikke efterlades i opgangene, Hovedtrappe og Køkkentrappe 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.
- Undgå at tørre tøj i lejemålet, det udleder meget fugt.
- Ved mistanke om fugtskader, så kontakt boligselskabet med det samme.

VANDSPILD

UDKAST

- Hvis toilettet løber eller vandhanen drypper, så kontakt boligselskabet, 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.

- 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 bogligselskabet.
- 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

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- 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, trailere, biler over 3500 kg o.l. 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.

GARAGER OG CARPORTE

- Garager og carporte må kun bruges til indregistrerede biler. {{Særlige bemærkninger}}

PARKERING

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.

STORSKRALD

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

SKADEDYR

FODRING

- Vi skal undgå at tiltrække skadedyr - derfor er det ikke tilladt at fodre fugle, katte og andre smådyr på jorden.

BRUG AF ALTAN OG TERRASSE

DAGLIG VEDLIGHOLD

- Det skal sikres at indhold på terrasse og altan ikke flyver væk ved kraftig vind.

GRILL

- Der må gerne grilles på altanen, med gas eller elgrill.

LUFTNING, BANKNING OG RYSTNING

- Der må ikke bankes og rystes tæpper, duge o.l. fra altanen eller vinduerne.

TØRRING AF TØJ

- Der må kun tørres tøj på altanen, hvis det er under altankanten.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Parabler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.

PULTERRUM, KÆLDERRUM OG BI-LEJEMÅL

AFLÅSNING

- Du er som lejer selv ansvarlig for at holde dit lokale aflåst.

BRANDFARLIGE VÆSKER

- For at vores boliger er et sikkert sted at bo, må der hverken i bolig, kælderrum eller lignende steder opbevares eller anvendes ting, som ved lugt, brandfare m.v. er til gene eller fare for afdelingen og dens beboere.

BRUG

- Det er ikke tilladt at bruge lokalerne som værksted, aktivitetsrum e.l.

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

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

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.