



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 9

Mandag den 25. august kl. 16.30

Tøndervej 107-137

Mødested: Rugkobbøl Aktivitetscenter, Rugkobbøl 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 2026 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejde
6. Godkendelse af budget 2026
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende nye husordensregler.
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

- 1: Forslag om at holde en indekat i afdelingen.

Ingen forplejning

13-08-2025

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 26.08.2024

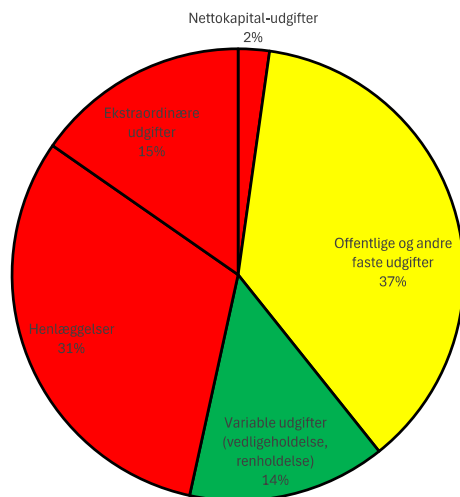
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 312.559

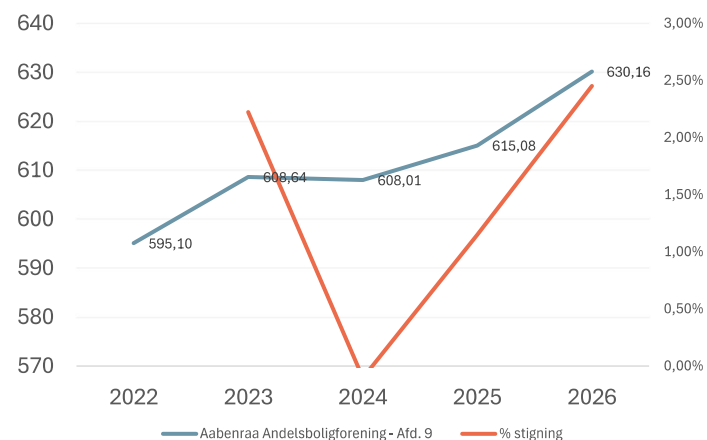
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	129.068	129.000	129.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.133.798	2.190.400	2.277.300
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	662.587	661.900	637.000
115	Almindelig vedligeholdelse	71.931	140.000	110.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	82.377	82.200	112.200
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.800.000	1.800.000	2.018.500
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	882.801	467.600	378.900
140	Overført til opsamlet resultat	312.559	-	-
	Udgifter i alt	6.075.122	5.471.100	5.662.900
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.015.694	4.922.300	5.083.100
202	Renter	483.929	19.400	14.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	575.498	529.400	565.800
	Indtægter i alt	6.075.122	5.471.100	5.662.900

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 Aabenraa Andelsboligforening
udarbejdet budgetforslaget for 2026

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

1. januar 2026 stiger med kr. 123.800, hvilket
svarer til 2,50%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.075	75
4.000	4.100	100
5.000	5.125	125
6.000	6.150	150
7.000	7.175	175
8.000	8.200	200
9.000	9.225	225

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	129.000	129.000	-	129.068
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	2.315.500	2.277.300	38.200	2.133.798
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	683.000	637.000	46.000	662.587
115	Almindelig vedligeholdelse	73.000	110.000	-37.000	71.931
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	86.900	112.200	-25.300	82.377
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.137.000	2.018.500	118.500	1.800.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	342.100	378.900	-36.800	882.801
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	312.559
	Udgifter I alt	5.766.500	5.662.900	103.600	6.075.122
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.073.700	5.083.100	-9.400	5.015.694
202	Renter	10.800	14.000	-3.200	483.929
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	558.200	565.800	-7.600	575.498
	Indtægter I alt	5.642.700	5.662.900	-20.200	6.075.122

123.800

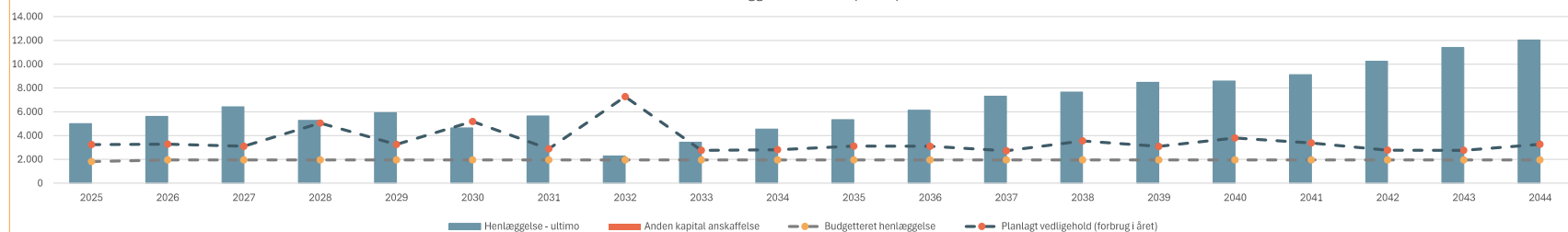
2,50%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 50.467 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.050.000	1.150.000	1.310.000	1.500.000	1.600.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.810.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.322.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.952.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 238 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	137	122	67	42	42	656	167	42	42	42	162	42	42	42	67	217	42	42	67	42
116200	Klimaskærm	87	419	378	272	220	1.454	109	4.496	107	172	220	442	87	486	361	204	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	281	30	21	21	30	21	21	30	21	21	30	21	21	30	21	281
116500	Tekniske installationer	85	266	176	1.960	253	595	133	253	120	120	253	133	120	253	176	820	266	120	120	253
116600	Materiel	25	173	173	473	173	173	173	173	173	173	173	173	173	473	173	173	173	173	173	173
	Henlæggelse - primo	4.610	4.996	5.618	6.416	5.270	5.924	4.638	5.658	2.295	3.445	4.539	5.333	6.135	7.315	7.662	8.476	8.584	9.115	10.253	11.403
	Budgetteret henlæggelse	1.810	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952	1.952
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	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)	-1.425	-1.330	-1.154	-3.098	-1.299	-3.238	-932	-5.315	-802	-858	-1.159	-1.149	-773	-1.605	-1.137	-1.845	-1.421	-814	-803	-1.315
	Henlæggelse - ultimo	4.996	5.618	6.416	5.270	5.924	4.638	5.658	2.295	3.445	4.539	5.333	6.135	7.315	7.662	8.476	8.584	9.115	10.253	11.403	12.039

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



Forslag 1

Forslagets Emne: Må holde en indekat i lejligheden

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag: De gør ingen skade og forstyrre ingen naboer

Økonomi:

Forslagsstiller: Martin Nicolaisen

HUSORDEN

AFD. 9 - TØNDERVEJ 107-137



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 9 - TØNDERVEJ 107-137

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	5
Hund.....	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
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
Pulterum, 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.

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 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 Servicecenter eller boligorganisationen.
- 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 boligorganisationen. 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 servicecenter med det samme.

VANDSPILD

UDKAST

- 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.

- 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
- 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}}

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.

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 VEDLIGEHOLD

- 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

- Paraboler 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.