



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 10

Tøndervej 139-155

Mandag den 25. august kl. 19.00

Mødested: Restaurant Skøttegaarden Hjelmalle' 44

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:
Irmgard Beeck
Hans Jørgen Christensen
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: Anskaffelse af 2 robotplæneklipper til græsslåning.
- 2: Bredere dør i skur til knallerter.
- 3: Etablering af hegn fra legeplads til indkørsel.

Tilmelding til forplejning

Skal ske til:
Hans Jørgen Christensen på
Mail: aabenraa@youmail.dk

Mad efter mødet ca. kl. 20

13.08.2025

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 10 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.
6. 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

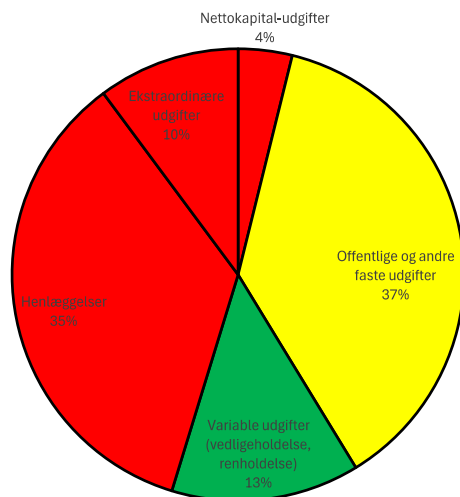
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 291.718

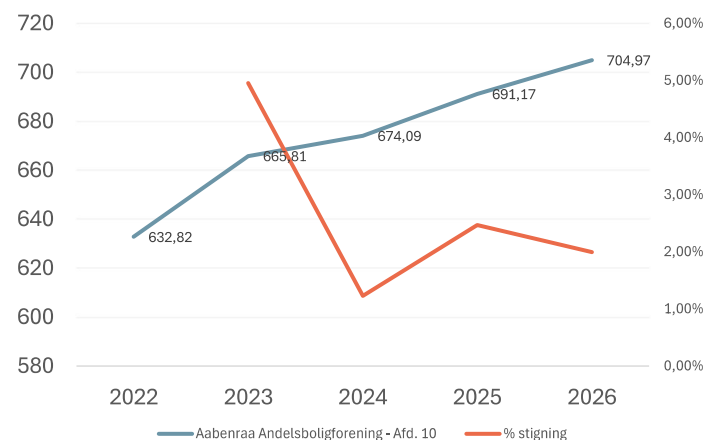
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	130.554	130.500	133.500
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.262.518	1.343.100	1.361.000
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	353.522	318.300	442.500
115	Almindelig vedligeholdelse	53.108	145.000	75.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	48.189	52.800	64.300
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.185.000	1.185.000	1.465.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	342.917	75.500	57.000
140	Overført til opsamlet resultat	291.718	-	-
	Udgifter I alt	3.667.526	3.250.200	3.598.300
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.113.149	3.015.800	3.220.200
202	Renter	292.069	-	100
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	262.308	234.400	378.000
	Indtægter I alt	3.667.526	3.250.200	3.598.300

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

Aabenraa Andelsboligforening
Afd. 11-10
Afd. 10 - Tøndervej 139-155
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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. 63.000, hvilket
svarer til 2,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.060	60
4.000	4.080	80
5.000	5.100	100
6.000	6.120	120
7.000	7.140	140
8.000	8.160	160
9.000	9.180	180

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	130.500	133.500	-3.000	130.554
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.339.800	1.361.000	-21.200	1.262.518
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	365.200	442.500	-77.300	353.522
115	Almindelig vedligeholdelse	61.900	75.000	-13.100	53.108
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	51.600	64.300	-12.700	48.189
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.735.000	1.465.000	270.000	1.185.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	19.400	57.000	-37.600	342.917
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	291.718
	Udgifter I alt	3.703.400	3.598.300	105.100	3.667.526
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.216.400	3.220.200	-3.800	3.113.149
202	Renter	400	100	300	292.069
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	423.600	378.000	45.600	262.308
	Indtægter I alt	3.640.400	3.598.300	42.100	3.667.526

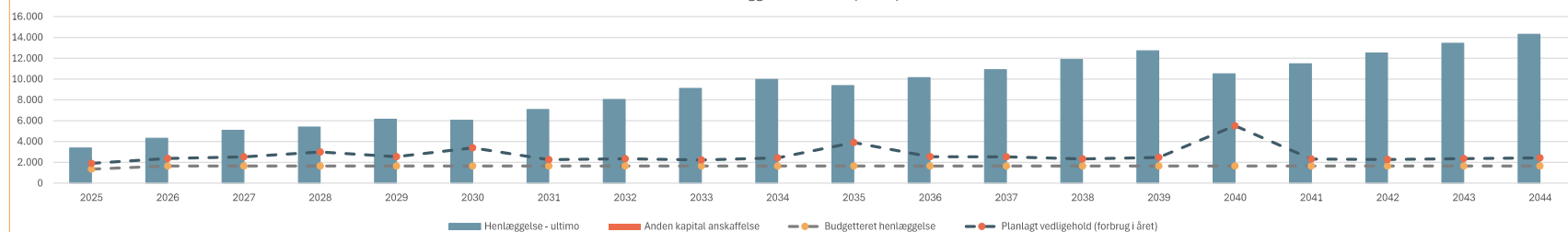
63.000
 2,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 31.545 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	550.000	600.000	775.000	900.000	1.100.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.350.000				
Gennemsnit - seneste fem år	785.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.650.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 362 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	78	78	98	78	78	303	78	134	78	138	78	78	98	78	78	78	78	98	78	78
116200	Klimaskærm	155	93	70	133	214	178	70	93	92	237	1.700	93	70	133	335	3.373	70	93	92	237
116300	Boligenheder	180	210	180	180	180	660	180	180	180	180	180	210	180	180	180	180	180	180	180	180
116400	Fællesarealer	5	5	5	5	140	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	140	5
116500	Tekniske installationer	105	259	145	865	205	522	199	205	145	145	205	424	145	205	145	145	259	170	145	205
116600	Materiel	26	80	380	80	80	80	80	80	80	80	80	80	380	80	80	80	80	80	80	80
	Henlæggelse - primo	2.580	3.381	4.307	5.079	5.389	6.143	6.046	7.084	8.038	9.109	9.974	9.377	10.138	10.910	11.880	12.708	10.498	11.477	12.501	13.437
	Budgetteret henlæggelse	1.350	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650
	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)	-548	-725	-878	-1.340	-897	-1.747	-612	-697	-579	-785	-2.247	-890	-878	-680	-822	-3.860	-672	-626	-714	-785
	Henlæggelse - ultimo	3.381	4.307	5.079	5.389	6.143	6.046	7.084	8.038	9.109	9.974	9.377	10.138	10.910	11.880	12.708	10.498	11.477	12.501	13.437	14.303

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



Forslag 1

Forslagets Emne: Indkøb af 2 stk. robotplæneklipper, som kan tage de 2 græsplæner vi har.

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag: Det er for at sparre tid for ejendomsfunktionærene og samtidig holde en fin standart på græsplænen.

Økonomi:

Forslagsstiller: Afd. Bestyrelsen

Forslag 2

Forslagets Emne: Der etableres bredere døre i skur, så knallerter og kabinescotere kan bruge det, samt mulighed for opladning.

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag: Skur bliver brugt for lidt

Økonomi:

Forslagsstiller: Hans Jørgen Christensen

Forslag 3

Forslagets Emne: Der etableres hegn langs Sandved fra legeplads og til indkørsel til afdelingen.

Jeg / vi foreslår følgende: Det skal være sort metal og ca. 80 cm høj. (Jima)

Begrundelse for forslag: Siden buske er blevet fjernet bliver græsplæne og legeplads brugt til af lufte hunde. Der er uden at man tager efterladenskaber fra hunden med.

Økonomi:

Forslagsstiller: Hans Jørgen Christensen

HUSORDEN

AFD. 10 - TØNDERVEJ 139-155



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 10 - TØNDERVEJ 139-155

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
Spil og leg.....	6
Udendørs arealer	7
Grill og ild	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
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.	10
Tørrerum	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
Kørsel på området.....	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
Parabol, radio, tv og pc	15
Opsætning	15
Beboerlokaler	16
Anvendelse	16
Andet	17
Droner	17
Forsikring	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 24 - 7

- 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.
- 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. 22.

UDENDØRS AREALER

GRILL OG ILD

- Det er ikke tilladt at grille eller lave bål på fællesarealerne.

SNERYDNING

- Ejendomsfunktionær rydder sne fra kl. 07

SPIL OG LEG

- Farligt legetøj som bue og pil, luftbøsser o.l. er ikke tilladt på fællesarealerne.
- Der må ikke spilles bold op ad facaden.

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.
- Defekte ruder skal straks anmeldes til Servicecenter.

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.
- 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.
- 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 forefindes effekter af nogen art i trappeopgangene hverken Hovedtrappen eller Køkkentrappen jf. brandmyndighederne. Du må dog godt have en dørmatte foran din dør.

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

- 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.

UDKAST

VASK OG TØRRING

FÆLLES VASKERI

Ophold uden formål er ikke tilladt.

- For info om bookning og betaling se 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
- 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

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. Hvis maskinen kan tilsluttes alm. stikkontakt behøves der ikke en håndværker til installeringen. Husk aquastop og drypbakke.

TØRRERUM

- Tøj skal tages ned, så snart det er tørt inden for 48 timer

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.

GARAGER OG CARPORTE

- Garager og carporte må kun bruges til indregistrerede biler. Registreringsattest skal forefindes

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.

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.
- Boligorganisationen har ansvar for at holde området pænt, men ikke for at rydde op efter os hver især. Ryd derfor op efter dig selv.
- De fælles affaldscontainere er kun til almindeligt husaffald. Der må altså ikke fyldes storskrald i containerne.

STORSKRALD

- Storskrald kan afleveres på 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 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.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Paraboler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.

BEBOERLOKALER

ANVENDELSE

- Beboerlokalet kan lejes, yderligere informationer findes på hjemmesiden.

ANDET

DRONER

- Det er forbudt at flyve med droner i afdelingen.

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

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.