



**Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere.  
Kom og vær med ! Brug din stemme og få indflydelse på  
forholdene i din boligafdeling.**

Indkaldelse til afdelingsmøde for beboerne i  
**afd. 12 Hesseldam 1-9 + 2-36**

Dato: 24.08.2023

Mødet finder sted

**Den 06. september 2023 kl. 19.00  
i Rugkobbøl Aktivetscenter Rugkobbøl 3, Aabenraa**

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Afdelingens beretning.
3. Forelæggelse af regnskab for 2022.
4. Gennemgang af budget 2024 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder.
5. Godkendelse af budget 2024.
6. Behandling af indkomne forslag.
  - 1: Husdyrhold
  - 2: Ændring af forretningsorden
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer  
På valg er:  
Hans Christensen  
Benno von Essen  
Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv på førstkommande afdelingsbestyrelsesmøde.
8. Valg af suppleanter
9. 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.

**Af hensyn til forplejning ved mødet er din tilmelding vigtig.**

**Tilmeld dig senest den 29. august 2023**

**E-mail: [aab.tekn@salus-bolig.dk](mailto:aab.tekn@salus-bolig.dk) eller tlf. nr. 73 45 65 50**

**Afdelingen er vært ved smørrebrød under eller efter mødet.**

**Ønsker du ikke at spise behøves tilmelding ikke.**

Bestyrelsen v/Ketty. Benno og Hans

## **Forslag 1**

Hesseldam 2, 5, 10

Dato 21. august 2023

Hans Christensen, Hesseldam 2

Forslag til afdelingsmødet den 6. september 2023

Tilføjelse til afdelingens ordensregler for afd. 12 af 14.09.2021 – Pkt. husdyr. Der tilføjes et punkt g.

"Husstande med mere end én kat eller én hund, dispenseres fra reglen om tilladelsen til at holde én kat eller én hund til husdyret(ne) dør.

Så der ikke befinder sig mere end én kat eller én hund i husstanden. Der må efterfølgende ikke anskaffes flere en én kat eller én hund"

Begrundelse for forslaget: \* Ordensreglerne for afd. 12 godkendt den 14.09.2021. afsnit Husdyr. Dette forbud er ikke blevet afholdt. Så derfor tilføjelse af et punkt g.

Det er tilladt at holde 1 kat eller 1 hund. Husdyr holdes efter nedenstående retningslinjer:

- a. Dyrene må ikke være til gene for de omkringboende beboere.
- b. Hunden skal være forsikret.
- c. Fra 1. juli 2021 skal katte være chippet/øremærket.
- d. I tilfælde af berettiget klage over dyrene, vil tilladelsen til at have hund eller kat umiddelbart blive ophævet.
- e. Der må ikke til afdelingen, tilføres hunderacer i henhold til "Hundeloven". f. Hvis tilladelsen ophæves, som nævnt under pkt. c, er lejeren forpligtiget til straks at sørge for, at hunden/katten fjernes fra boligen, og lejeren er bekendt med, at overtrædelsen af reglerne bevirker, at lejeaftalen betragtes som misligholdt. Mindre dyr, der uden gener for andre kan holdes i boligen, som f.eks. skildpadder, marsvin, stuefugle og lignende, er ikke omfattet af forbuddet.

Bestyrelsen v/Ketty, Benno og Hans

## **Forslag 2**

Hesseldam 2, 5, 10

Dato 21. august 2023

Forslag til afdelingsmødet den 6. september 2023,

Ændring af forretningsorden for afdelingsmødet pkt. 5.

Ændres til: "Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv"

Ved afdelingsmødet 2022 var der diskussion om hvordan formanden vælges. Vælges formanden særskilt på afdelingsmødet af mødedeltagerne eller om afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv. For at det ikke skal tvivl om dette, forslår bestyrelsen at de konstituerer sig selv.

21.08.2023 Formand - Hans S. Christensen

.....  
Nuværende tekst:

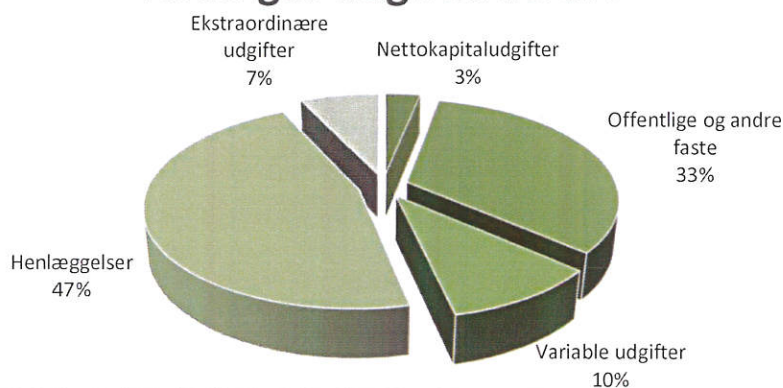
5. Afdelingsmødet beslutter om formanden for afdelingsbestyrelsen vælges særskilt på afdelingsmødet, eller om afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv.

## Afd. 11-12 Afd. 12 - Hesseldam - Aabenraa

### Budget for 2024



#### Hvad går udgifterne til?



Dette er afdelingsbestyrelsens udkast til budget, som vil blive forelagt til godkendelse på afdelingsmødet

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Huslejen vil stige i procent :       | 1,74%  |
| Gennemsnitlig stigning pr. m² pr. år | 14,61  |
| Gennemsnitlig husleje pr. m² pr. år  | 856,82 |

|                | Antal | Antal m² |
|----------------|-------|----------|
| Familieboliger | 23    | 1.656    |

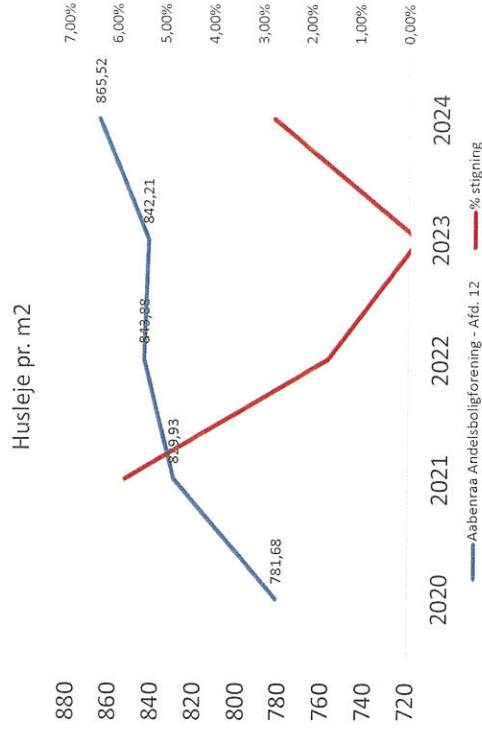
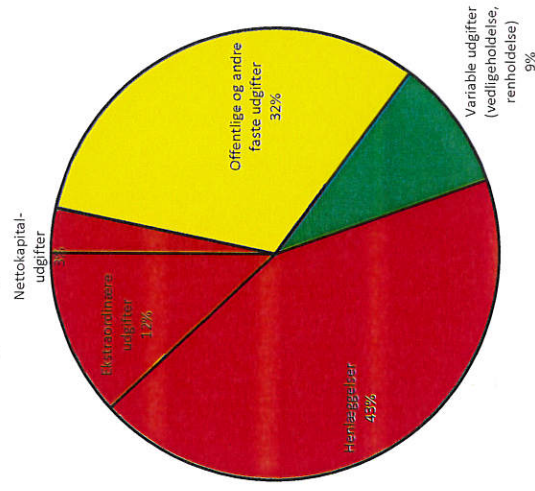
**Dette er et uddrag af regnskabet for 2022**  
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 4.747 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

| Konto           | Beskrivelse                                                                                          | Regnskab<br>2022 | Budget<br>2022 | Budget<br>2023 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| 101-105         | Nettokapitaludgifter<br>(prioritetsydelse)                                                           | 44.924           | 45.000         | 44.900         |
| 106-113         | Offentlige og andre faste udgifter<br>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)    | 447.804          | 431.144        | 411.500        |
| 114             | Renholdelse<br>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)                                | 97.267           | 93.800         | 92.400         |
| 115             | Almindelig vedligeholdelse                                                                           | 24.619           | 65.000         | 58.200         |
| 118-119         | Variable udgifter<br>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)                              | 11.412           | 13.600         | 14.800         |
| 120-124         | Henlæggelser<br>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)                           | 610.000          | 610.000        | 645.000        |
| 125-136         | Ekstraordinære udgifter<br>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud) | 168.556          | 140.000        | 133.200        |
| Udgifter i alt  |                                                                                                      | 1.404.581        | 1.398.544      | 1.400.000      |
| 201             | Boligaftifter og leje<br>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)                             | 1.397.460        | 1.397.544      | 1.394.700      |
| 202             | Renter                                                                                               | 2.374            | 1.000          | -              |
| 203-207         | Ekstraordinære indtægter<br>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)                          | -                | -              | 5.300          |
| 210             | Årets underskud                                                                                      | 4.747            | -              | -              |
| Indtægter i alt |                                                                                                      | 1.404.581        | 1.398.544      | 1.400.000      |

Dette er et uddrag af regnskabet for 2022  
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2022?



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Dette er et uddrag af budgettet for 2024  
Det fulde budget kan bestilles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2024  
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2024 stiger med kr. 24.200, hvilket svarer til 1,74%.

| Leje nu | Ny leje | Ændring |
|---------|---------|---------|
| 3.000   | 3.052   | 52      |
| 4.000   | 4.069   | 69      |
| 5.000   | 5.087   | 87      |
| 6.000   | 6.104   | 104     |
| 7.000   | 7.121   | 121     |
| 8.000   | 8.139   | 139     |
| 9.000   | 9.156   | 156     |

| Konto           | Beskrivelse                                                                                       | Budget 2024 | Budget 2023 | Huslejerregulering 2023 til 2024 | Regnskab 2022 |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------------------------------|---------------|
| 101-105         | Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)                                                           | 44.900      | 44.900      | -                                | 44.924        |
| 106-113         | Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)   | 475.400     | 411.500     | 63.900                           | 447.804       |
| 114             | Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)                                | 100.600     | 92.400      | 8.200                            | 97.267        |
| 115             | Almindelig vedligeholdelse                                                                        | 30.000      | 58.200      | -28.200                          | 24.619        |
| 118-119         | Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)                              | 13.800      | 14.800      | -1.000                           | 11.412        |
| 120-124         | Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)                           | 665.000     | 645.000     | 20.000                           | 610.000       |
| 125-136         | Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud) | 101.900     | 133.200     | -31.300                          | 168.556       |
| Udgifter I alt  |                                                                                                   |             |             |                                  |               |
|                 |                                                                                                   | 1.431.600   | 1.400.000   | 31.600                           | 1.404.581     |
| 201             | Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)                                  | 1.394.700   | 1.394.700   | -                                | 1.397.460     |
| 202             | Renter                                                                                            | -2.000      | -           | -2.000                           | 2.374         |
| 203-207         | Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)                          | 14.700      | 5.300       | 9.400                            | -             |
| 210             | Årets underskud                                                                                   | -           | -           | -                                | 4.747         |
| Indtægter I alt |                                                                                                   | 1.407.400   | 1.400.000   | 7.400                            | 1.404.581     |
|                 |                                                                                                   | 24.200      |             |                                  |               |
|                 |                                                                                                   | 1,74%       |             |                                  |               |

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 13.947 ændres huslejen med +/- 1%.

# BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOLD

|                                       | 2018                       | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
|---------------------------------------|----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Henlæggelse - seneste fem regnskabsår | 460.000                    | 460.000 | 505.000 | 550.000 | 560.000 |
| Budgetteret henlæggelse (2023)        | 600.000                    |         |         |         |         |
| Gennemsnit - seneste fem år           | 507.000                    |         |         |         |         |
| Budgetteret henlæggelse (2024)        | 600.000                    |         |         |         |         |
| Budgetteret henlæggelse (2024)        | kr. 362 pr. m <sup>2</sup> |         |         |         |         |

| Konto  | Tekst                                 | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  | 2035  | 2036  | 2037  | 2038  | 2039  | 2040  | 2041  | 2042  |
|--------|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 116100 | Terræn                                | 71    | 87    | 71    | 71    | 416   | 141   | 71    | 446   | 71    | 71    | 71    | 87    | 71    | 71    | 71    | 71    | 71    | 71    | 71    | 531   |
| 116200 | Klimaskærm                            | 209   | 60    | 56    | 130   | 56    | 212   | 65    | 60    | 56    | 60    | 209   | 60    | 286   | 130   | 56    | 212   | 56    | 60    | 73    | 69    |
| 116300 | Boligheder                            | 156   | 156   | 156   | 168   | 156   | 156   | 181   | 181   | 181   | 181   | 181   | 181   | 181   | 193   | 181   | 181   | 181   | 181   | 181   | 181   |
| 116400 | Fællesarealer                         | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| 116500 | Tekniske installationer               | 116   | 116   | 116   | 122   | 116   | 392   | 116   | 116   | 122   | 116   | 116   | 116   | 116   | 122   | 116   | 116   | 116   | 116   | 122   | 116   |
| 116600 | Material                              | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    | 50    |
|        | Henlæggelse - primo                   | 2.591 | 2.589 | 2.720 | 2.871 | 2.931 | 2.738 | 2.386 | 2.503 | 2.251 | 2.345 | 2.441 | 2.389 | 2.469 | 2.339 | 2.348 | 2.448 | 2.392 | 2.492 | 2.588 | 2.666 |
|        | Budgetteret henlæggelse               | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   | 600   |
|        | 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) | -602  | -469  | -449  | -540  | -794  | -951  | -483  | -853  | -506  | -504  | -653  | -520  | -730  | -591  | -500  | -656  | -500  | -504  | -523  | -973  |
|        | Henlæggelse - ultimo                  | 2.589 | 2.720 | 2.871 | 2.931 | 2.738 | 2.386 | 2.503 | 2.251 | 2.345 | 2.441 | 2.389 | 2.469 | 2.339 | 2.348 | 2.448 | 2.392 | 2.492 | 2.588 | 2.666 | 2.293 |

Henlæggelse - ultimo (TDKK)

