



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 12

Hesseldam 1-9 + 2-36

DEN 04.09.2024 KL. 19.00

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 2023
5. Gennemgang af budget 2025 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejde
6. Godkendelse af budget 2025
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg er:
Ketty Schulz
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. 12 Hesseldam

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.
6. 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

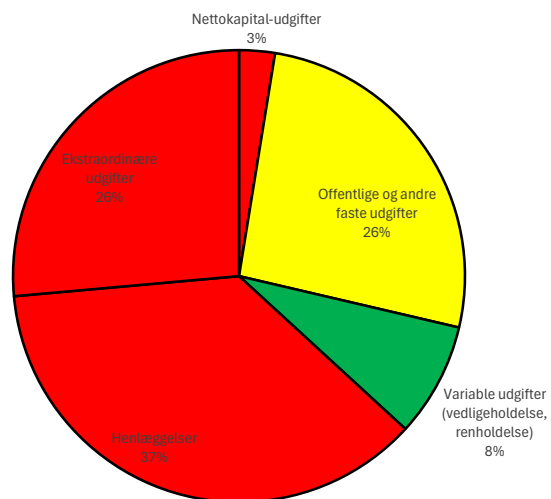
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 3.340

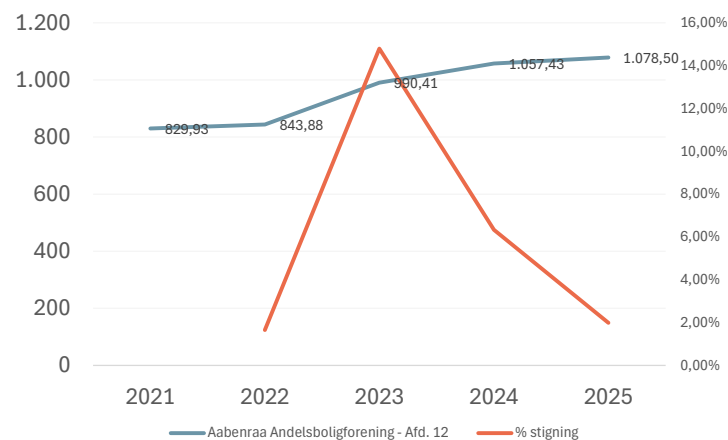
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	44.924	44.900	44.900
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	457.861	411.500	475.400
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	98.050	92.400	100.600
115	Almindelig vedligeholdelse	35.949	58.200	30.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	9.376	14.800	13.800
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	645.000	645.000	665.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	463.573	133.200	101.900
140	Overført til opsamlet resultat	3.340	-	-
	Udgifter I alt	1.758.073	1.400.000	1.431.600
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.640.111	1.394.700	1.418.900
202	Renter	109.663	-	-2.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	8.299	5.300	14.700
	Indtægter I alt	1.758.073	1.400.000	1.431.600

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. 11-12
Afd. 12 - Hesseldam - Aabenraa
Budget for perioden: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
 Det fulde budget kan bestilles 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. 34.900, 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

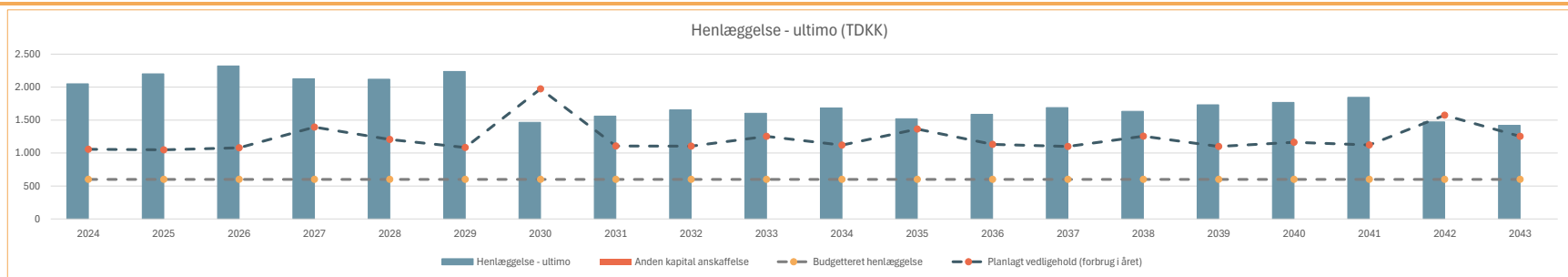
Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	44.900	44.900	-	44.924
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	491.600	475.400	16.200	457.861
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	101.200	100.600	600	98.050
115	Almindelig vedligeholdelse	23.000	30.000	-7.000	35.949
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	10.900	13.800	-2.900	9.376
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	665.000	665.000	-	645.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	466.300	101.900	364.400	463.573
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	3.340
	Udgifter i alt	1.802.900	1.431.600	371.300	1.758.073
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.751.100	1.418.900	332.200	1.640.111
202	Renter	1.800	-2.000	3.800	109.663
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	15.100	14.700	400	8.299
	Indtægter i alt	1.768.000	1.431.600	336.400	1.758.073

34.900
 2,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 17.511 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	460.000	505.000	550.000	560.000	600.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	600.000				
Gennemsnit - seneste fem år	535.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	600.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 362 pr. m ²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	75	71	71	416	71	71	446	71	71	71	87	106	71	71	71	71	71	71	531	71
116200	Klimaskærm	60	56	70	56	212	65	120	56	60	209	60	286	70	56	212	56	120	73	69	209
116300	Boligenheder	156	156	168	156	156	181	181	181	181	181	181	181	193	181	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	122	116	116	116	576	122	116	116	116	116	122	116	116	116	116	122	116	116
116600	Materiel	50	50	50	50	50	50	50	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	Henlæggelse - primo	1.906	2.049	2.200	2.320	2.126	2.121	2.238	1.465	1.560	1.656	1.603	1.684	1.519	1.588	1.688	1.632	1.732	1.768	1.845	1.472
	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 trækingsret	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)	-457	-449	-480	-794	-605	-483	-1.373	-506	-504	-653	-520	-765	-531	-500	-656	-500	-564	-523	-973	-653
	Henlæggelse - ultimo	2.049	2.200	2.320	2.126	2.121	2.238	1.465	1.560	1.656	1.603	1.684	1.519	1.588	1.688	1.632	1.732	1.768	1.845	1.472	1.420



Afd. 13	Beslutning	Udførelse	Status
	Lovliggørelse af småbygninger, påbud fra Aabenraa Kommune	Alle ulovligt opførte udestuer, carporte, garager m.v. skal registreres og ansøge kommune om byggetilladelse.	Nina - efteråret 2024
	Skur flyttes tilbage på grund	For at gøre plads til affaldsbeholder	Udført efterår 2023
	Hesselkær 4	Mange store sætningsrevner i ind og udvendige vægge	GeoSyd og Uretek har lavet undersøgelser, endelig beslutning om renovering forventes august 2024, tilstandsrapport modtaget juni 2024
	Asfalt	Udbedres af Peab	Udført efterår 2023

HUSORDEN

AFD. 13 - RØNHOLM,
HESSELKÆR OG TJØRNEVEJ

HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 13 - RØNHOLM, HESSELKÆR OG TJØRNEVEJ

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
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
Tekniske installationer.....	8
Udluftning.....	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	9
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.....	9
Trafik og parkering	10
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	10
Affald og renholdelse	11
Sortering.....	11
Storskrald.....	11
Skadedyr	12
Fodring.....	12
Brug af altan og terrasse	13
Grill.....	13
Have	14
Daglig vedligehold.....	14
Parabol, radio, tv og pc	15
Opsætning.....	15
Andet	16

Droner	16
Forsikring.....	16
Fravær.....	16
God husorden skal iagttages.....	16
Hærværk	16
Klager	16

DYR

HUND

- Hunde skal altid være ansvarsforsikret og registreret i hunderegistret.
- Hunde må ikke være til gene med lugt, støj eller lignende. Overtrædelse vil medføre, at hunden straks skal fjernes.
- Der må holdes en hund eller en kat pr. lejemål. Dyret må ikke være til gene for de andre beboer

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.
- Vis hensyn, når du slår græs.
- 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 - 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.
- 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.

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

- Grill og bål må ikke være til gene for de andre beboer.
- De til enhver tid gældende regler hos brandmyndighederne skal overholdes.
- Det er ikke tilladt at brænde haveaffald af i haven.

SNERYDNING

- Ejendomsfunktionær rydder sne fra kl. 7

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.
- Gasflasker må ikke medbringes på legearealerne.

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.
- 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, fyrret 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.

UDLUFTNING

- Husk at lufte ud og have ventilatoren i gang så meget som muligt i badeværelser uden vinduer.
- Ved mistanke om fugtskader, så kontakt boligselskabet 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 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

OPVASKEMASKINE/VASKEMASKINE/TØRRETUMBLER I LEJEMÅLET.

- Opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler skal fjernes ved fraflytning.
- Boligselskabet skal godkende eventuel opsætning af opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler, inden maskinen installeres. Det skal være en autoriseret håndværker, der skal stå for installationen. Husk aquastop og drypbakke.
- Sørg for at du har forsikring, der dækker evt. opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler. Det er altid en god idé at have en indboforsikring. Den kan også dække ved brand og indbrud.

TRAFIK OG PARKERING

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.

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.
- Boligselskabet 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

GRILL

- Vis altid hensyn, når du griller.
- Der må gerne grilles i egen have, dog så langt fra bygningen at de øvrige beboere ikke bliver generet af røgen.

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.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Paraboler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.

ANDET

DRONER

- Det er forbudt at flyve med droner i afdelingen.

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.