



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 12

Tirsdag den 2. september 2025 kl. 19.00

Hesseldam 1-9 + 2-36

Mødested: Folkehjem, Haderslevvej 7

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:
Benno von Essen
Silvia Hummel Tarp
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: Egne affaldsbeholder til Hesseldam 1, 3, 5, 7

Tilmelding og forplejning

Ønsker du forplejning skal du tilmelde dig / jer til:
aab.tekn@salus-bolig.dk

Der er mad før mødet kl. 18
Og møde kl. 19

21.08.2025

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 04.09.2024

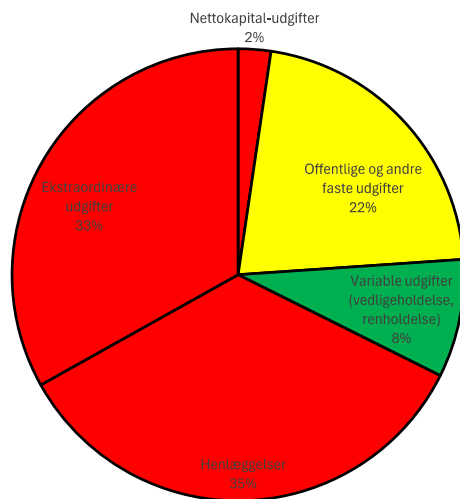
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 48.052

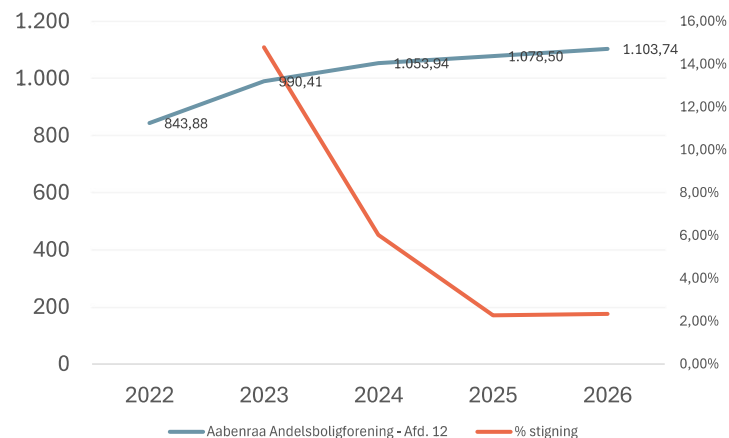
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	44.924	44.900	44.900
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	415.643	475.400	491.600
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	107.749	100.600	101.200
115	Almindelig vedligeholdelse	45.579	30.000	23.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	9.513	13.800	10.900
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	665.000	665.000	665.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	637.489	101.900	466.300
140	Overført til opsamlet resultat	48.052	-	-
	Udgifter I alt	1.973.948	1.431.600	1.802.900
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.745.328	1.418.900	1.786.000
202	Renter	168.083	-2.000	1.800
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	60.537	14.700	15.100
	Indtægter I alt	1.973.948	1.431.600	1.802.900

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

Aabenraa Andelsboligforening
Afd. 11-12
Afd. 12 - Hesseldam 1-36
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. 41.800, hvilket svarer til 2,35%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.070	70
4.000	4.094	94
5.000	5.117	117
6.000	6.141	141
7.000	7.164	164
8.000	8.188	188
9.000	9.211	211

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	44.900	44.900	-	44.924
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	439.200	491.600	-52.400	415.643
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	109.300	101.200	8.100	107.749
115	Almindelig vedligeholdelse	32.400	23.000	9.400	45.579
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	12.500	10.900	1.600	9.513
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	760.000	665.000	95.000	665.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	456.600	466.300	-9.700	637.489
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	48.052
	Udgifter I alt	1.854.900	1.802.900	52.000	1.973.948
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.786.000	1.786.000	-	1.745.328
202	Renter	1.700	1.800	-100	168.083
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	25.400	15.100	10.300	60.537
	Indtægter I alt	1.813.100	1.802.900	10.200	1.973.948

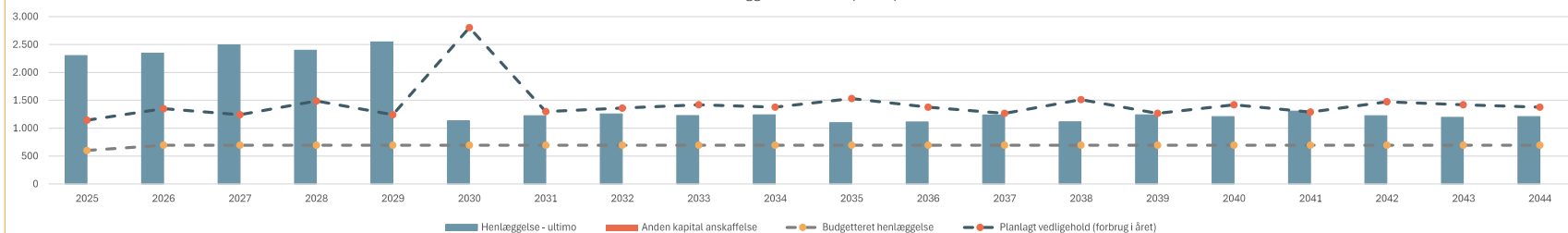
41.800
 2,35%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 17.860 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	505.000	550.000	560.000	600.000	600.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	600.000				
Gennemsnit - seneste fem år	563.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	695.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 420 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	83	83	83	83	83	1.033	83	83	83	99	118	83	83	83	83	83	83	198	83	99
116200	Klimaskærm	56	70	56	212	56	120	82	60	209	60	286	70	56	212	56	120	73	60	209	60
116300	Boligenheder	238	328	238	328	238	328	238	328	238	328	238	328	238	328	238	328	238	328	238	328
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	124	131	124	124	124	584	131	124	124	124	124	131	124	124	124	124	131	124	124	124
116600	Materiel	43	43	43	43	43	43	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
	Henlæggelse - primo	2.248	2.303	2.343	2.493	2.396	2.546	1.133	1.224	1.254	1.225	1.239	1.098	1.112	1.236	1.113	1.237	1.208	1.307	1.223	1.194
	Budgetteret henlæggelse	600	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695	695
	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)	-545	-656	-545	-791	-545	-2.109	-604	-665	-724	-681	-836	-682	-571	-817	-571	-725	-595	-780	-724	-681
	Henlæggelse - ultimo	2.303	2.343	2.493	2.396	2.546	1.133	1.224	1.254	1.225	1.239	1.098	1.112	1.236	1.113	1.237	1.208	1.307	1.223	1.194	1.208

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



Forslag 1

Afd. 12 – Hesseldam - Forslag til afdelingsmødet den 2. september 2025

Hesseldam nr. 1,3,5,7 får egne affaldsbeholder som kan stå ved deres huse.

De resterende boliger benytter fortsat den fælles løsning ved p-pladsen på Tjørnevej og molokken på Hesseldam.

Teknisk afdeling

HUSORDEN

AFD. 12 - HESSELDAM 1-36



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 12 - HESSELDAM 1-36

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
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
El-biler.....	10
Kørsel på området.....	10
Affald og renholdelse	11
Sortering.....	11
Storskrald.....	11
Skadedyr	12
Fodring.....	12
Have	13
Daglig vedligehold.....	13
Grill.....	13
Parabol, radio, tv og pc	14
Opsætning.....	14
Andet	15

Forsikring.....	15
God husorden skal iagttages.....	15
Hærværk	15
Klager	15

HUND

- Hunde skal altid være ansvarsforsikret og registreret i hunderegistret.
- Husk, at ifølge hundeloven er der visse hunderacer og krydsninger heraf, som ikke er tilladt.
- Hunde må ikke være til gene med lugt, støj eller lignende. Overtrædelse vil medføre, at hunden straks skal fjernes.
- Der må holdes en kat eller en hund pr. lejemål. Dyret må ikke være til gene for andre beboer

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. 8 - 19.
Lørdag mellem kl. 10 - 16.
Søn- og helligdage mellem kl. 10 - 16.
- Vis hensyn, når du slår græs.

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22 - 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.
- 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

- Grill og bål må ikke være til gene for de andre beboer.
- De til enhver tid gældende regler hos brandmyndighederne skal overholdes.

SNERYDNING

- Ejendomsfunktionær rydder sne fra kl. 07

SPILE OG LEG

- 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.

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.

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.
- Et godt indeklima er meget vigtigt for dig og din families velbefindende og er med til at forebygge skimmelsvamp.
- 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 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

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.

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.

EL-BILER

- Der må ikke trækkes ledninger fra boligen til parkeringspladsen for opladning.

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.

STORSKRALD

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

SKADEDYR

FODRING

- Man må ikke fodre vilde dyr, da det tiltrækker skadedyr som rotter.

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- Vi ønsker, at vores afdeling ser pæn ud. Derfor skal haverne se rene og velholdte ud. Se vedligeholdelsesreglement for regler for vedligehold. Se råderetskatalog for evt. lokalplaner der skal overholdes.
- 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.

GRILL

- Vis altid hensyn når du griller.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Paraboler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

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.
- Alt hærværk vil blive meldt til politiet.

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.