



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 13

Torsdag den 4. september 2025 kl. 19.00

Rønholm 1-9
Tjørnevej 1-13 + 4-10 + 2,4,8
Hesselkær 2,4,8

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. Orientering om udbedring af sætningsskader.
5. Forelæggelse af regnskab 2024
6. Gennemgang af budget 2026 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejde
7. Godkendelse af budget 2026
8. Behandling af indkomne forslag
9. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg er:
Randi Østergård
Birthe Dall
10. Valg af suppleanter
11. Valg af Naboambassadører
12. Godkende nye husordensregler.
13. 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: Klipping af hæk 2 gange årlig.
- 2: Toppen af hækken klippes med.
- 3: Hvilke højde skal hækken have.
- 4: Container 1-2 gange årligt.
- 5: Mårsikring af lejlighederne.
- 6: Rengøring af skrænt.

Tilmelding og forplejning:

Ønsker du forplejning skal du tilmelde dig / jer på

Aab.tekn@salus-bolig.dk

Der er mad før mødet kl. 18
Mødet starter kl. 19

25.08.2025

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 13 Tjørnevej, Rønholm, Hesselkær

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 05.09.2024

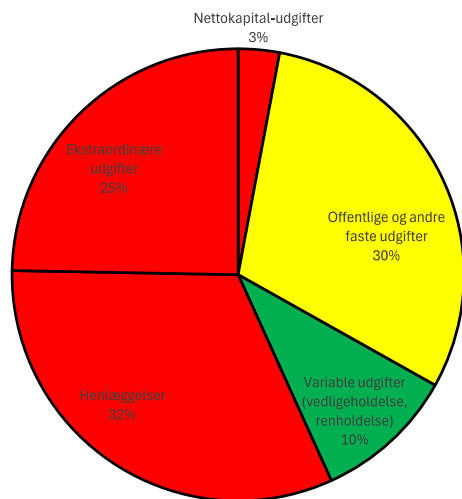
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 101.200

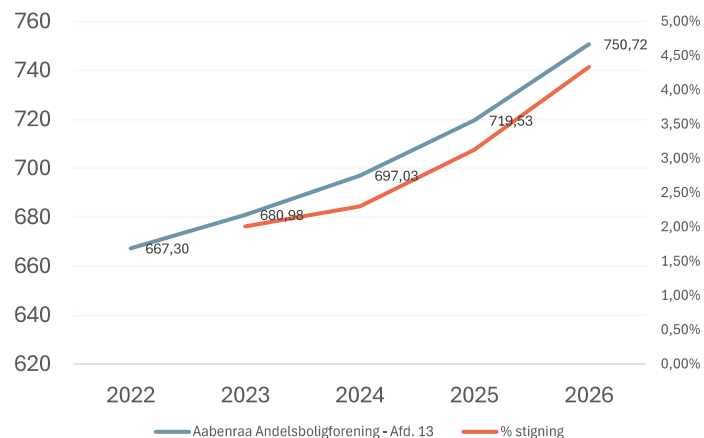
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	40.778	40.800	40.800
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	415.677	462.600	499.200
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	103.387	106.900	101.200
115	Almindelig vedligeholdelse	24.522	18.000	30.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	11.244	14.800	8.600
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	442.000	442.000	474.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	340.376	122.500	118.000
140	Overført til opsamlet resultat	101.200	-	-
	Udgifter I alt	1.479.184	1.207.600	1.271.800
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.213.524	1.207.600	1.246.800
202	Renter	242.722	-	500
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	22.938	-	24.500
	Indtægter I alt	1.479.184	1.207.600	1.271.800

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. 11-13
Afd. 13 - Rønholm, Hesselkær og Tjørnevej
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. 54.300, hvilket
svarer til 4,36%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.131	131
4.000	4.174	174
5.000	5.218	218
6.000	6.261	261
7.000	7.305	305
8.000	8.348	348
9.000	9.392	392

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	40.800	40.800	-	40.778
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	438.100	499.200	-61.100	415.677
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	99.300	101.200	-1.900	103.387
115	Almindelig vedligeholdelse	18.200	30.000	-11.800	24.522
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	6.200	8.600	-2.400	11.244
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	652.000	474.000	178.000	442.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	113.700	118.000	-4.300	340.376
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	101.200
	Udgifter I alt	1.368.300	1.271.800	96.500	1.479.184
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.252.700	1.246.800	5.900	1.213.524
202	Renter	200	500	-300	242.722
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	61.100	24.500	36.600	22.938
	Indtægter I alt	1.314.000	1.271.800	42.200	1.479.184

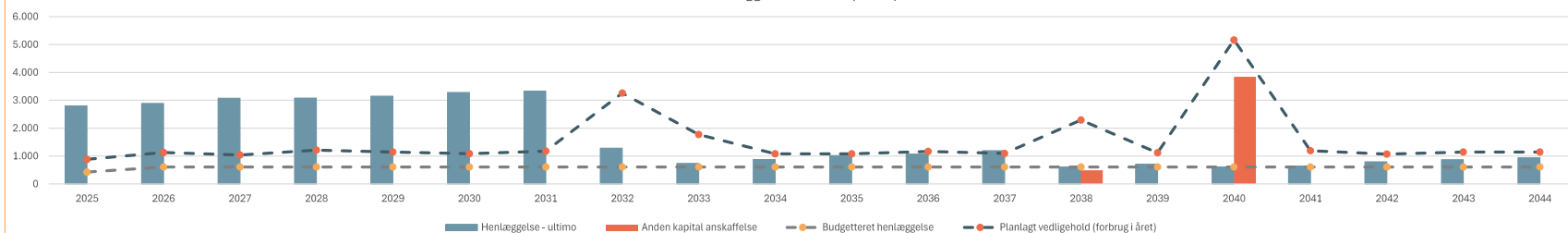
54.300
 4,36%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 12.527 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	407.000	460.000	460.000	400.000	400.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	425.000				
Gennemsnit - seneste fem år	425.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	610.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 350 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	149	149	149	218	149	149	149	149	749	149	149	149	149	184	149	149	149	149	149	149
116200	Klimaskærm	84	143	53	122	121	57	148	48	150	54	55	136	69	1.235	91	4.005	164	41	119	54
116300	Boligenheder	130	130	130	130	130	130	130	1.280	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130	130
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	64	66	64	64	64	64	66	1.102	64	64	64	66	64	64	64	198	66	64	64	64
116600	Materiel	30	30	30	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	140
Henlæggelse - primo		2.827	2.796	2.887	3.072	3.075	3.149	3.286	3.330	1.288	732	873	1.013	1.069	1.195	610	714	610	639	792	868
Budgetteret henlæggelse		425	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610	610
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	489	0	3.842	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)		-456	-518	-426	-607	-537	-473	-566	-2.652	-1.165	-469	-470	-554	-484	-1.685	-506	-4.556	-581	-456	-535	-536
Henlæggelse - ultimo		2.796	2.887	3.072	3.075	3.149	3.286	3.330	1.288	732	873	1.013	1.069	1.195	610	714	610	639	792	868	941

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



Forslag 1

Forslagets Emne: Klipning af hæk 2 gange om året

Jeg / vi foreslår følgende: Vi plejer at få klippet hækken 2 gange om året

Begrundelse for forslag:

Forslagsstiller: Randi Østergaard

Forslag 2

Forslagets Emne: Toppen på hækken bliver klippet med

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag:

Økonomi:

Forslagsstiller: Randi Østergaard

Forslag 3

Forslagets Emne: Hvilke højde skal hækken have

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag:

Økonomi:

Forslagsstiller: Judith Christiansen

Forslag 4

Forslagets Emne: Container 1 til 2 gange om året

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag:

Økonomi:

Forslagsstiller: Randi Østergaard

Forslag 5

Forslagets Emne: Mårsikring af lejlighederne

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag:

Økonomi:

Forslagsstiller: judith Christiansen

Forslag 6

Forslagets Emne: Rengøring af skrænt

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag:

Økonomi:

Forslagsstiller: judith Christiansen

Win Mårsikring

Win Mårsikring fra JUAL A/S er en effektiv og diskret løsning, der forhindrer mår i at trænge ind bag facadebeklædningen ved soklen. Den beskytter bygningens konstruktion mod skader og bidrager til en langtidsholdbar løsning uden at forstyrre det arkitektoniske udtryk.

Datablad

Win Mårsikring

Materiale: **SORT ALU 1 MM**

Længde: 1000 mm

Vælg størrelse/model:

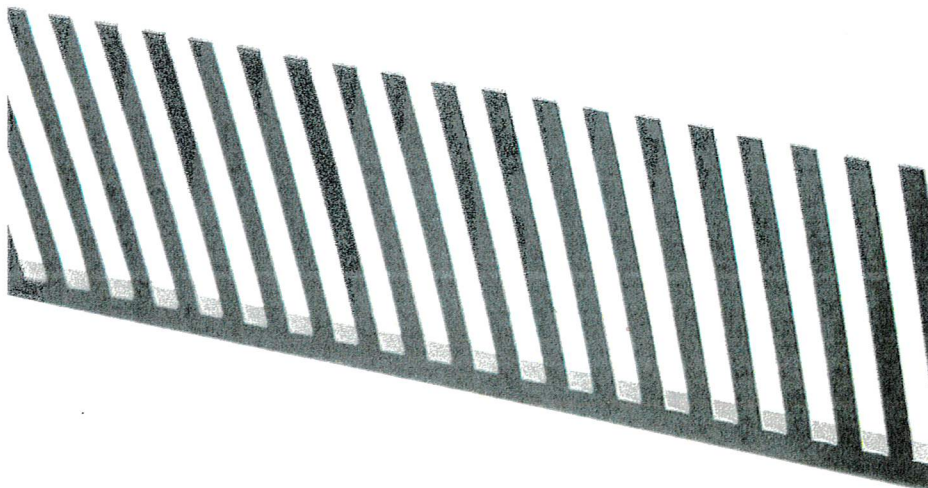
80mm

Varenr. **2M**

DB-nr.: **1341558**

Antal i pakning: **50 stk.**

Varegrp. : **I0204**



- Øger risikoen for fugtskader og dårlig luftcirkulation

Især i bygninger med ventileret facadebeklædning er der risiko for, at smådyr som mår finder vej ind bag beklædningen via soklen. Derfor er det afgørende at installere en barriere, der stopper dyrene – uden at hindre den nødvendige ventilation.



Fordele ved Win Mårsikring

Win Mårsikring fra JUAL A/S kombinerer funktionalitet og lang holdbarhed med et diskret design, der let integreres i ethvert byggeri. Blandt fordelene er:

- Effektiv barriere mod mår og skadedyr
- Bevarer ventilation bag facadebeklædning
- Fremstillet i holdbart og korrosionsbestandigt materiale
- Let at montere – både i nybyg og ved renovering
- Diskret og æstetisk tilpasset facadeudtrykket

Effektiv og diskret beskyttelse mod mår ved soklen

I moderne byggeri stilles der ikke kun krav til æstetik og isolering – skadedyrssikring er også en vigtig faktor for at sikre langtidsholdbare og problemfrie konstruktioner. Et af de dyr, der kan forårsage store skader, er måren.

Med Win Mårsikring fra JUAL A/S får du en effektiv, diskret og holdbar løsning, der forhindrer måren i at trænge ind bag facadebeklædningen ved bygningens sokkel.



Hvorfor er mårsikring nødvendig?

Mår er kendt for at være dygtige til at finde selv små åbninger i tag, facade og sokkel. Når de først har fundet vej ind i konstruktionen, kan de forårsage store skader:

- De river isolering i stykker
- Gnaver i kabler og rør
- Laver støj og forurener med ekskrementer

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 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.

UDLUFTNING

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

- 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.