



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 16

Mandag den 1. september 2025 kl. 19.00

Hjelmrode 2-96

Mødested: Rugkobel Aktivitetscenter, Rugkobel 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 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:
Julie Ulbrandt Edemann-nielsen
Laila Bøttcher
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: Ændring i ordensreglement vedr. brug af maskiner.
- 2: Oprette festudvalg / arrangementudvalg.
- 3: Omlægning af låsesystem til system
- 4: Ladestander til elbiler

**Der serveres smørrebrød
efter mødet**

21.08.2025

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 16 Hjelmrode

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 03.09.2024

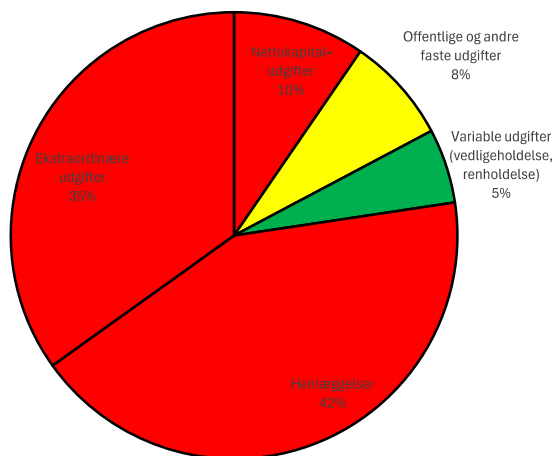
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 35.545 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

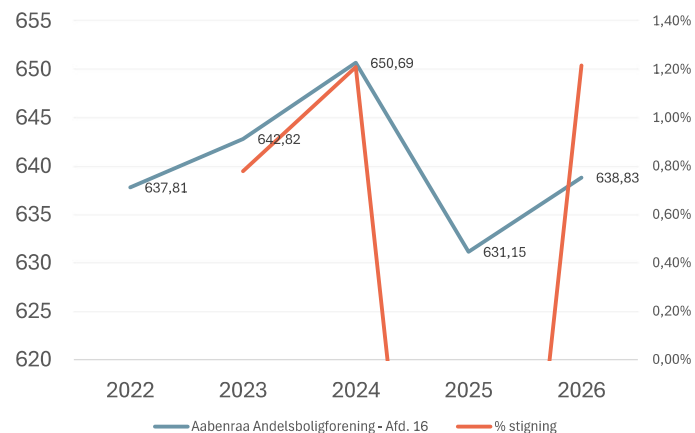
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	814.120	821.900	829.700
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	651.964	649.800	670.700
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	329.267	419.700	442.700
115	Almindelig vedligeholdelse	106.324	192.700	117.200
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	22.408	34.700	26.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	3.610.489	3.158.000	3.472.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	2.965.269	2.531.700	2.551.100
	Udgifter i alt	8.499.840	7.808.500	8.110.200
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.095.080	4.203.800	4.666.300
202	Renter	442.838	-18.600	25.400
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	3.926.377	3.623.300	3.418.500
210	Årets underskud	35.545	-	-
	Indtægter i alt	8.499.840	7.808.500	8.110.200

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

Hvad går udgifterne til i 2024?



Husteje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

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. 47.900, hvilket svarer til 1,26%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.038	38
4.000	4.050	50
5.000	5.063	63
6.000	6.075	75
7.000	7.088	88
8.000	8.100	100
9.000	9.113	113

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	821.900	829.700	-7.800	814.120
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	668.400	670.700	-2.300	651.964
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	332.100	442.700	-110.600	329.267
115	Almindelig vedligeholdelse	109.400	117.200	-7.800	106.324
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	26.300	26.800	-500	22.408
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	4.148.200	3.472.000	676.200	3.610.489
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	2.465.100	2.551.100	-86.000	2.965.269
	Udgifter i alt	8.571.400	8.110.200	461.200	8.499.840
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	4.685.700	4.666.300	19.400	4.095.080
202	Renter	24.300	25.400	-1.100	442.838
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	3.813.500	3.418.500	395.000	3.926.377
210	Årets underskud	-	-	-	35.545
	Indtægter i alt	8.523.500	8.110.200	413.300	8.499.840

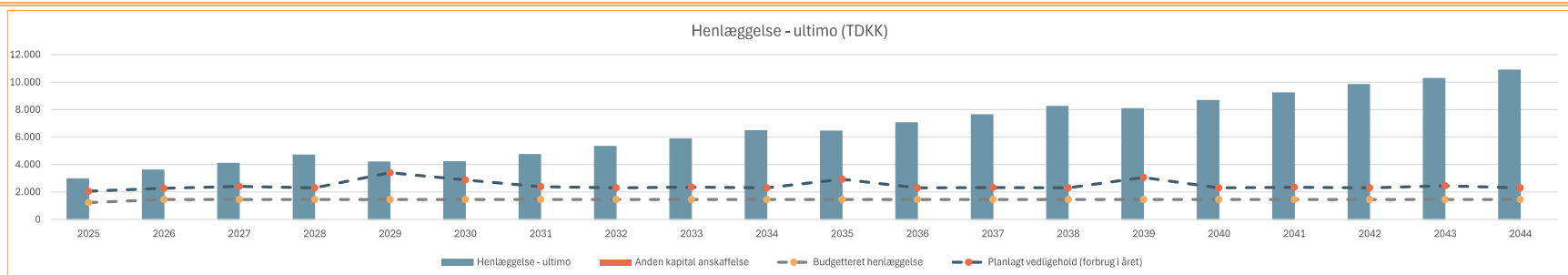
47.900

1,26%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 39.384 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	760.000	760.000	760.000	880.000	880.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.225.000				
Gennemsnit - seneste fem år	808.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.450.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 232 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	84	84	84	84	84	84	84	84	113	84	84	84	84	84	612	84	84	84	84	84
116200	Klimaskærm	96	80	227	80	223	80	96	80	96	81	707	80	96	80	223	80	119	80	227	81
116300	Boligenheder	397	397	397	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437	437
116400	Fællesarealer	-	7	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	216	211	216	211	1.176	787	279	211	216	211	216	211	216	211	296	211	216	211	216	211
116600	Materiel	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
Henlæggelse - primo		2.567	2.962	3.597	4.086	4.688	4.182	4.208	4.725	5.327	5.872	6.473	6.442	7.044	7.624	8.226	8.072	8.666	9.224	9.826	10.275
Budgetteret henlæggelse		1.225	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450	1.450
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)		-830	-815	-961	-848	-1.957	-1.424	-933	-848	-906	-849	-1.481	-848	-870	-848	-1.605	-855	-892	-848	-1.001	-849
Henlæggelse - ultimo		2.962	3.597	4.086	4.688	4.182	4.208	4.725	5.327	5.872	6.473	6.442	7.044	7.624	8.226	8.072	8.666	9.224	9.826	10.275	10.876



Forslag 1

Forslagets Emne:	Ændring af ordensreglement vedr. brug af maskiner på søn- og helligdage
Jeg / vi foreslår følgende:	Søn- og helligdage mellem kl. ingen brug af maskiner. Ændres til: Søn- og helligdage mellem kl. 10.00 – 16.00.
Begrundelse for forslag:	Begrundelse: For mange beboere er weekenden den eneste mulighed for at udføre have- og vedligeholdelsesarbejde. Med de nuværende regler er lørdagen det eneste reelle tidsrum, i weekenden. Ved at tillade brug af maskiner i et begrænset tidsrum også om søndagen, kan beboerne bedre vedligeholde deres bolig og have. Ændringen vil derfor både tilgodese behovet for ro og give mere fleksibilitet i en travl hverdag. Jeg oplever ikke generelt støj fra maskiner her, men det kunne være rart, at have muligheden for at kunne klippe hæk eller hænge et billede op eller lig. en søndag

Forslagsstiller: Lotte Petersen

Forslag 2

Forslagets Emne:	Oprette festudvalg / arrangement udvalg
Jeg / vi foreslår følgende:	Vi i bestyrelsen syntes der skal oprettes et festudvalg / arrangement udvalg.
Begrundelse for forslag:	Der mangler noget socialt i afdelingen.
Økonomi:	
Forslagsstiller:	Laila Bøttcher

Forslag 3

Afd. 16 Hjelmrode – Forslag til afdelingsmødet den 1. september 2025

Lås i hoveddør, kælderdoor og postkasse i alle boliger omlægges til et sikkert og dirkefrit system og hver bolig modtager 3 stk. nøgler.

Vi har indhentet et tilbud hos Aabenraa Låseteknik. Tilbuddet lyder på kr. 83.616,00

Administrationen anbefaler at afdelingens låse bliver omlagt til et sikkert system.

Siden renoveringen i 2018-2019 er låse i forbindelse med fraflytning blevet omlagt af låsesmeden. Udgiften hertil beløber sig til kr. 1.176,00 pr. gang som afdelingen har betalt.

Når låsene omlægges i et sikkert låsesystem, kan ekstra nøgle kun bestilles via administrationen. Alle nøgler er mærket med et nummer f.eks. 1,2,3 osv.

Hvis der mangler en nøgle, vil udgiften til omlægning af alle 3 låse blive opkrævet hos fraflytter.

Udgiften kan finansieres med en ekstra lejeforhøjelse på 0,74 %.

Forslag 4

Ladestander.

Lade stander til el-biler og pluginhybride biler. Der etableres lade stander på den nye parkeringsplads i løbet af 2026.

Begrundelse: flere beboere har el- eller hybridbiler. Hvis boligområdet skal være attraktivt for tilflytter, skal der være lade muligheder for både nuværende og fremtidige lejere.

Teknisk afdeling har indhentet tilbud på etablering af 2 stk. lade stander med 4 udtage hos Nortec.

Nortec lever udstyr og installation af lade stander incl. service og support.

Afdelingen afholder udgiften til etablering af strøm. Skønnet udgift kr. 25.000.

Bindingsperiode for afdelingen er 10 år.

Den 4. juli 2025

Teknisk Afdeling

Aabenraa Andelsboligforening

HUSORDEN

AFD. 16 - HJELMRODE 2-96



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 16 - HJELMRODE 2-96

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
Andre dyr.....	5
Hund.....	5
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	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
Udluftning	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	9
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.	9
Trafik og parkering	10
Barnevogne, cykler o.l.....	10
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	10
Garager og carporte	10
Kørsel på området.....	10
Parkering	10
Affald og renholdelse	11
Sortering.....	11
Storskrald	11
Skadedyr	12
Fodring	12
Have	13
Daglig vedligehold	13
Trampolin	13

Parabol, radio, tv og pc	14
Opsætning.....	14
Andet	15
Droner	15
Forsikring.....	15
God husorden skal iagttages.....	15
Hærværk	15
Klager	15

ANDRE DYR

- Husdyr (vedtaget på afd. mødet den 16. marts 1982) Det er tilladt at holde en kat og en hund. Husdyr holdes efter nedenstående retningslinjer: a. Dyrene må ikke være til gene for de omkringboende beboere. b. Hunde skal altid føres i snor når de færdes i afdelingen og på disses arealer. c. Hunde og katte må ikke luftes på legepladserne og husdyrejerne er ansvarlige for, at dyrene ikke forurener bebyggelsens friarealer, grønne områder og sandkasser. d. Hunde skal være forsikret, således at evt. skader, som hunden direkte eller indirekte forvolder, bliver erstattet. e. Fra 1. juli 2021 skal katte være chippet/øremærket. f. I tilfælde af berettiget klage over dyrene, vil tilladelsen til at have hund eller kat umiddelbart blive ophævet. g. Der må ikke til afdelingen, tilføres hunderacer i henhold til "Hundeloven". h. Hvis tilladelsen ophæves, som nævnt under pkt. f, er lejereren forpligtiget til straks at sørge for, at dyrene fjernes fra boligen, og lejereren er bekendt med, at overtrædelsen af reglerne bevirker, at lejeaftalen betragtes som misligholdt. (Tillæg vedtaget på afd.mødet 31. marts 2009)Der må kun holdes en hund og en kat pr. lejemål. Skulle der på nuværende tidspunkt 1. maj 2009 være flere hunde eller katte i et lejemål må der ikke anskaffes en ny ved det ene dyrs død. (Tillæg vedtaget på afd. mødet den 14. april 2011)Såfremt en herboende i afd. 16 som har en 1 hund/kat flytter sammen med en udefra kommende med 1 hund/kat, må der i dette tilfælde godt være mere end 1 af hver hund/kat i lejemålet dag max. 2 af hver hunde/katte. Når en af disse dyr dør må lejer ikke anskaffe et nyt dyr når dette medfører, at der så igen er 2 af hver hunde/katte i lejemålet. Såfremt en herboende beboer i afd. 16 flytter sammen med en anden person fra afd. 16 og begge beboer har hund/kat, må der i dette tilfælde godt være mere end 1 af hver hund/kat i lejemålet, dog max. 2 af hver hunde/katte. Når en af disse dyr dør, må der ikke anskaffes et nyt dyr, når dette medfører, at der igen er 2 af hver hunde/katte i lejemålet.

HUND

- Hunde skal altid være ansvarsforsikret og registreret i hunderegistret.

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. ingen brug af maskiner.
- 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.

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. 7

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.
- 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.

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- 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.
- Det er meget vigtigt, at du ikke lukker ventilationskanalerne/ventilerne.
- 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

- 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.

- Komfur, køleskab, fryser og vaskemaskine tilhører lejemålet

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- 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.

GARAGER OG CARPORTE

- Garager og carporte må kun bruges til indregistrerede biler. registreringsattest skal forefindes. Har man flere biler end 2 indregistreret, skal min. 1 køretøj stå foran garagen.

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.

PARKERING

- Leg og boldspil er ikke tilladt på parkeringspladsen.
- Biler og motorcykler skal parkeres i afmærkede båse. på parkeringsområdet
- Parkering af trailer: Har du en trailer parkeret på trailerpladsen, er du selv ansvarlig for at den ikke bliver fyldt med alt muligt skrald. Ejendomsfunktionæren eller afdelingsbestyrelsen er ikke pligtige til at tømme traileren såfremt at beboeren mener at man ikke selv har smidt affald i Trailere:
Afdelingen har en trailer som beboerne kan låne. Nøglen kan hentes hos Laila Christensen, Hjelmrode 52. Husk at rette henvendelse inden kl. 19. Traileren skal returneres i rengjort stand. Skader eller defekter på trailer skal meddelelse til Laila Christensen.
- Kassevogne, firmabiler, mm henvises til anden parkering, skal parkeres over for blok 32 - 42 i de 2 afmærkede parkeringsområder

AFFALD OG RENHOLDELSE

SORTERING

- Det er ikke tilladt at stille affald uden for boligen.
- Boligorganisationen har ansvar for at holde området pænt, men ikke for at rydde op efter os hver især. Ryd derfor op efter dig selv.
- Lejer skal køre affaldscontainer frem. - 23.09.2008 er det besluttet at affaldsbeholder skal henstilles i beboernes haver

STORSKRALD

- Storskrald kan afleveres på Miljøstationen Forsyningsvejen 2, 6200 Aabenraa

SKADEDYR

FODRING

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

HAVE

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- Hæk (vedtaget på afd.mødet 13. marts 2006) Alle hække må max. være 180 cm høje. Hække klippes mindst en gang årligt, senest den 30. september ellers vil dette blive udført på lejers regning. Ejendomsfunktionæren klipper kun toppen og den udvendige side af hækken. Hække ud mod gangsti (for enden af haven) skal bibeholdes.

TRAMPOLIN

- Det er ikke tilladt at opstille en trampolin i sin have.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Parabler 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

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.