



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 17

Mandag den 8. september 2025 kl. 18.00

Damms Teglgård 6-40

Mødested: Damms Teglgårds festsal

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:
Rene Jørgensen
Vivi Bruun
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: Montering af gelænder til kældernedgangene.

**Tilmelding til
afdelingsmødet er ikke
nødvendig.
Men tilmelding til
forplejning til
Svend Åge Behmer
Mail: svendni@mail.dk**

27.08.2025

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 17 Damms Teglgård

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 09.09.2024

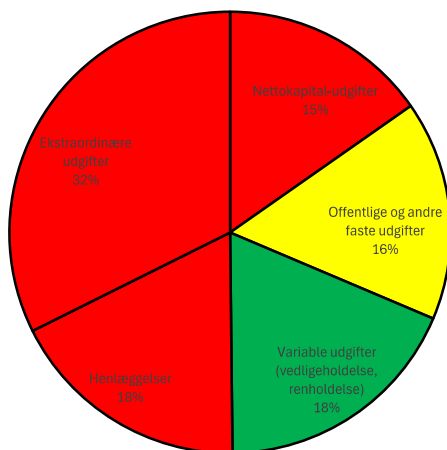
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 766.037 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

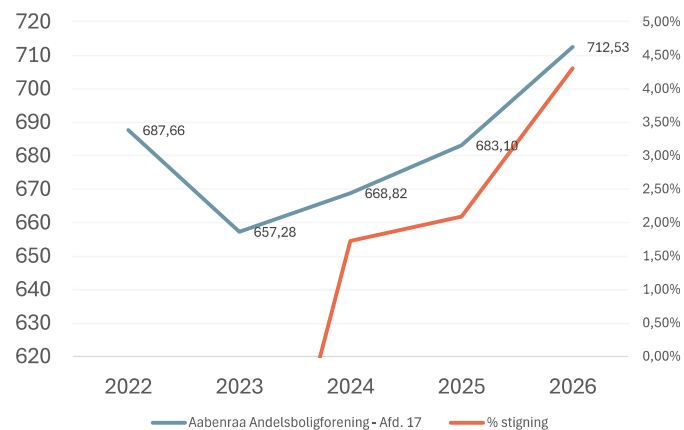
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.901.888	1.901.900	1.901.800
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.002.134	2.045.300	1.995.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	859.550	814.300	817.800
115	Almindelig vedligeholdelse	151.900	350.000	105.000
116	Drift og vedligehold	596.498	-	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	90.696	104.500	167.500
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.218.439	2.218.400	2.218.400
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	4.025.810	3.597.800	3.677.100
Udgifter I alt		11.846.916	11.032.200	10.883.100
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.802.259	8.752.800	8.974.100
202	Renter	298.083	-	1.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.980.537	2.279.400	1.908.000
210	Årets underskud	766.037	-	-
Indtægter I alt		11.846.916	11.032.200	10.883.100

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

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. 382.800, hvilket
svarer til 4,31%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.129	129
4.000	4.172	172
5.000	5.215	215
6.000	6.258	258
7.000	7.302	302
8.000	8.345	345
9.000	9.388	388

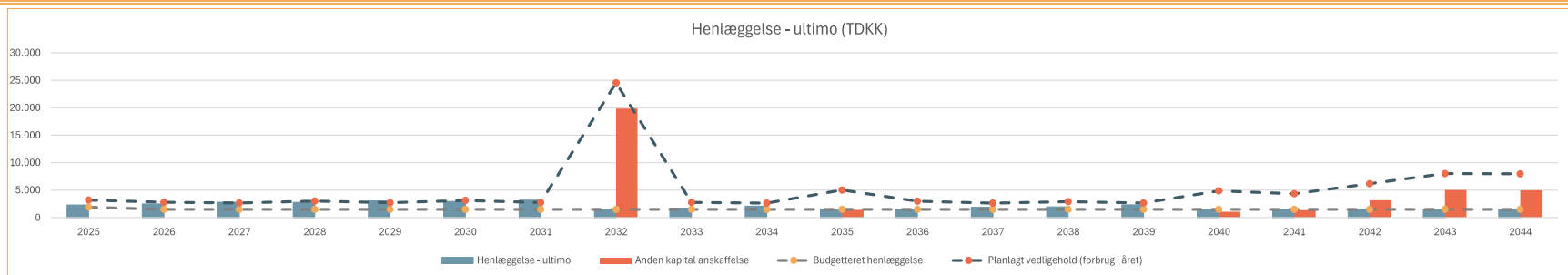
Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	1.901.800	1.901.800	-	1.901.888
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	2.082.400	1.995.500	86.900	2.002.134
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	897.600	817.800	79.800	859.550
115	Almindelig vedligeholdelse	115.600	105.000	10.600	151.900
116	Drift og vedligehold	-	-	-	596.498
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	74.800	167.500	-92.700	90.696
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.798.400	2.218.400	-420.000	2.218.439
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	3.781.800	3.677.100	104.700	4.025.810
	Udgifter I alt	10.652.400	10.883.100	-230.700	11.846.916
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.974.100	8.974.100	-	8.802.259
202	Renter	400	1.000	-600	298.083
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.295.100	1.908.000	-612.900	1.980.537
210	Årets underskud	-	-	-	766.037
	Indtægter I alt	10.269.600	10.883.100	-613.500	11.846.916

382.800
4,31%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 88.858 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.000.000	1.170.000	1.470.000	1.900.000	1.900.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.900.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.488.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.500.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 115 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	127	85	127	85	127	88	127	154	127	85	127	85	127	85	127	85	127	85	127	85
116200	Klimaskærm	272	191	108	211	108	571	162	13.593	108	137	2.342	191	108	211	108	1.681	162	137	108	137
116300	Boligenheder	476	476	476	683	476	476	476	7.376	476	476	476	476	476	476	476	683	821	476	476	476
116400	Fællesarealer	41	-	-	-	-	41	-	-	-	-	41	-	-	-	-	41	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	280	448	343	439	411	343	365	1.806	454	328	411	620	328	521	343	778	1.633	343	439	411
116600	Materiel	95	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	3.633	5.363	5.363
Henlæggelse - primo		1.672	2.281	2.472	2.810	2.783	3.053	2.925	3.187	1.500	1.727	2.093	1.500	1.519	1.872	1.969	2.307	1.500	1.500	1.500	1.500
Budgetteret henlæggelse		1.900	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	0	19.851	0	0	1.413	0	0	0	0	1.070	1.351	3.175	5.013	4.973
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)		-1.291	-1.309	-1.162	-1.527	-1.230	-1.628	-1.238	-23.038	-1.273	-1.135	-3.505	-1.481	-1.147	-1.402	-1.162	-3.377	-2.851	-4.675	-6.513	-6.473
Henlæggelse - ultimo		2.281	2.472	2.810	2.783	3.053	2.925	3.187	1.500	1.727	2.093	1.500	1.519	1.872	1.969	2.307	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500



Forslag 1

Forslagets Emne:	Der monteres gelænder til kældernedgangene
Jeg / vi foreslår følgende:	Noget er lavet, men det sidste mangler.
Begrundelse for forslag:	At der mangler gelænder det sidste stykke af trapperne således at man har noget at støtte sig til.
Økonomi:	
Forslagsstiller:	Erling Jørgensen

HUSORDEN

AFD. 17 - DAMMS TEGLGÅRD 6-40



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 17 - DAMMS TEGLGÅRD 6-40

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
Elevator	8
Fælles døre og vinduer	8
Tekniske installationer.....	8
Trappeopgang	8
Udluftning	8
Vandspild.....	9
Vask og tørring	10
Fælles vaskeri	10
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.	10
Tørrerum	10
Trafik og parkering	12
Barnevogne, cykler o.l.	12
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.	12
El-biler	12
Garager og carporte	12
Kørsel på området.....	12
Affald og renholdelse	13
Sortering.....	13
Storskrald	13
Skadedyr	14
Fodring	14

Brug af altan og terrasse	15
Daglig vedligehold	15
Grill	15
Luftning, bankning og rystning	15
Tørring af tøj	15
Have	16
Daglig vedligehold	16
Grill	16
Parabol, radio, tv og pc	17
Opsætning	17
Pulterrum, kælderrum og bi-lejemål	18
Aflåsning	18
Brandfarlige væsker	18
Andet	19
Forsikring	19
God husorden skal iagttages	19

DYR

HUND

- Husk, at ifølge hundeloven er der visse hunderacer og krydsninger heraf, som ikke er tilladt.
- Der må holdes en hund eller en kat pr. lejemål. {{Særlige bemærkninger}}
- Husdyrhold er tilladt.

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 - 20.
Lørdag mellem kl. 10 -16.
Søn- og helligdage mellem kl. ingen støjende 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 {{FLETTEFELT}}

- 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.
- Vi skal hygge os i vores hjem og samtidig tage hensyn til hinanden. Musik, tv, radio, instrumenter o.l. skal nydes i et leje, så det ikke generer andre beboere.
- 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.
- Det er tilladt at grille på de udvalgte områder.
- 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. 07

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.
- Gasflasker må ikke medbringes på legearealerne.
- Farligt legetøj som bue og pil, luftbøsser o.l. er ikke tilladt i haverne tilknyttet boligerne.

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.

ELEVATOR

- Leg med elevatoren er ikke tilladt.
- Dørene må ikke blokeres
- Overhold regler om antal personer og kilo

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Døre der er forsynet med automatluk eller dørpumpe, må ikke forhindres i at lukke på nogen måde.
- Defekte ruder skal straks anmeldes til Servicecenter.
- Døre til kælder skal holdes lukkede og lås.

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.

TRAPPEOPGANG

- Der må ikke forefindes effekter af nogen art i trappeopgangen jf. brandmyndighederne. Du må dog godt have en dørmåtte foran din dør.
- Aviser og reklamer må ikke efterlades i opgangen, men skal smides ud i de korrekte containere.
- Der må ikke løbes og leges i trappeopgangen(e).

UDLUFTNING

UDKAST

- 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

FÆLLES VASKERI

Ophold uden formål er ikke tilladt.

- For info om bookning og betaling se i vaskeriet.
- Vi er så heldige at have et godt og velfungerende vaskeri. Men som alt andet er det kun godt og velfungerende, hvis vi alle sammen værner om det og rydder op efter os.
- Hvis du opdager, at maskinerne ikke fungerer efter hensigten, så giv venligst besked til Servicecenter.
- Filter i tørretumbler renses efter brug
- Husk at lukke vinduer og døre efter dig
- Maskinerne må kun bruges til almindelig tøjvask, farvning af tøj er ikke tilladt.
- Vaskemaskinerne rengøres efter brug

OPVASKEMASKINE/VASKEMASKINE/TØRRETUMBLER I LEJEMÅLET.

- Opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler skal fjernes ved fraflytning.
- Boligselskabet skal godkende eventuel opsætning af opvaskemaskine/vaskemaskine, tørretumbler og køle/fryseskab, inden maskinen installeres. Det skal være en autoriseret håndværker, der skal stå for installationen. Husk aquastop og drypbakke.¹
- 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.

TØRRERUM

¹Anbefalet: Til husafdelingerne

- Tøj skal tages ned, så snart det er tørt indenfor 48 timer

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Vis hensyn og kør langsomt på områdets stier.
- Vis hensyn og sæt cyklen ind til siden. Vis særligt hensyn om vinteren, så snerydningen kan foregå uden at viceværten skal flytte cyklerne først.
- Barnevogne skal sættes i barnevognsrummet.

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.

GARAGER OG CARPORTE

- Garager og carporte må kun bruges til indregistrerede biler. og ikke andet.

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.
- Kørsel og af/pålæsning på fliser og fællesarealer er ikke tilladt

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.
- De fælles affaldscontainere er kun til almindeligt husaffald. Der må altså ikke fyldes storskrald i containerne.

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.

BRUG AF ALTAN OG TERRASSE

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- Det skal sikres at indhold på terrasse og altan ikke flyver væk ved kraftig vind.

GRILL

- Der må ikke grilles på altanen.
- Der må gerne grilles på altanen, med elektrisk grill.
- Vis altid hensyn, når du griller.

LUFTNING, BANKNING OG RYSTNING

- Der må ikke bankes og rystes tæpper, duge o.l. fra altanen eller vinduerne.

TØRRING AF TØJ

- Der må kun tørres tøj på altanen, hvis det er under altankanten.

HAVE

DAGLIG VEDLIGEhold

- Hold altid pæn orden i din have. Se vedligeholdelsesreglementet.
- 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.

GRILL

- Vis altid hensyn når du griller.
- Der må kun grilles med gas og el {{FLETTEFELT}}

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Paraboler og antenner må ikke monteres på bygningens facade.

PULTERRUM, KÆLDERRUM OG BI-LEJEMÅL

AFLÅSNING

- Du er som lejer selv ansvarlig for at holde dit lokale aflåst.

BRANDFARLIGE VÆSKER

- For at vores boliger er et sikkert sted at bo, må der hverken i bolig, kælderrum eller lignende steder opbevares eller anvendes ting, som ved lugt, brandfare m.v. er til gene eller fare for afdelingen og dens beboere.

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

- Boligtager er ansvarlig for, at husstanden, husmedhjælpere og gæster overholder foranstående regler.