



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 19

Tirsdag den 19. august 2025 kl. 16.00

Bybakken 1-15 + 2-18

Mødested: Humlehaven 4, mødelokale

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
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende nye 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

Ingen forplejning

07.08.2025

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 19 Bybakken

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.
7. Forretningsordenen for afdelingsmødet er gældende indtil den, efter de gældende regler for behandling af forslag, er ændret på et ordinært afdelingsmøde.

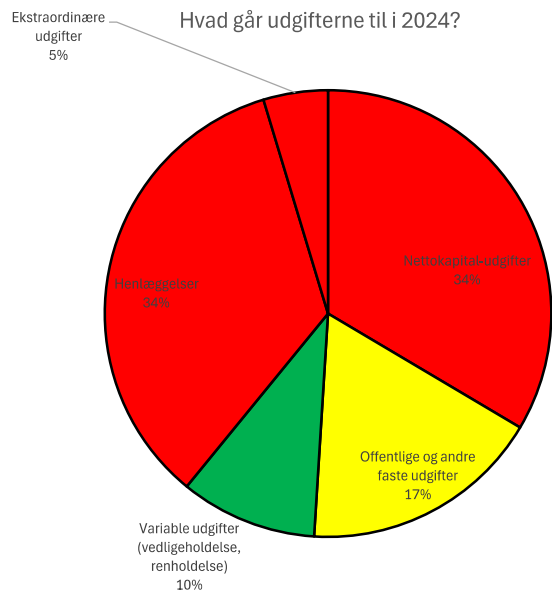
Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde den 20.08.2024

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

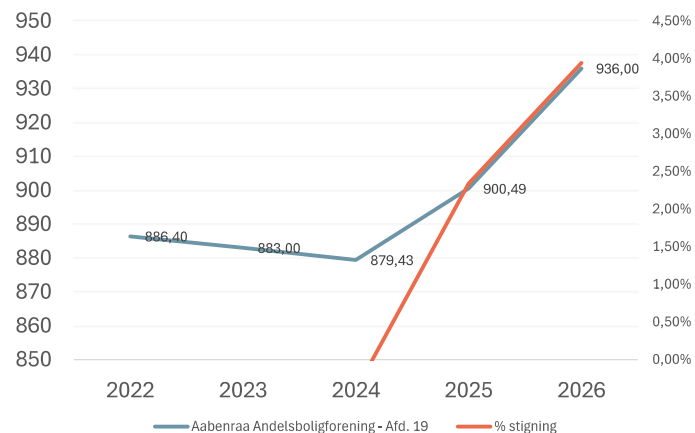
Der er realiseret et tab på kr. 257.836 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	656.973	657.000	657.000
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	342.562	379.100	366.000
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	160.337	143.700	151.900
115	Almindelig vedligeholdelse	24.836	30.000	30.600
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	9.043	4.700	3.500
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	674.477	674.400	311.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	91.615	18.100	134.100
	Udgifter i alt	1.959.843	1.907.000	1.654.100
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	1.618.336	1.904.500	1.653.200
202	Renter	81.171	-	900
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	2.500	2.500	-
210	Årets underskud	257.836	-	-
	Indtægter i alt	1.959.843	1.907.000	1.654.100

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



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. 65.200, hvilket svarer til 4,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.120	120
4.000	4.160	160
5.000	5.200	200
6.000	6.240	240
7.000	7.280	280
8.000	8.320	320
9.000	9.360	360

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	657.000	657.000	-	656.973
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	366.100	366.000	100	342.562
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	146.800	151.900	-5.100	160.337
115	Almindelig vedligeholdelse	18.400	30.600	-12.200	24.836
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	9.200	3.500	5.700	9.043
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	306.000	311.000	-5.000	674.477
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	215.600	134.100	81.500	91.615
	Udgifter i alt	1.719.100	1.654.100	65.000	1.959.843
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.653.300	1.653.200	100	1.618.336
202	Renter	600	900	-300	81.171
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	-	-	-	2.500
210	Årets underskud	-	-	-	257.836
	Indtægter i alt	1.653.900	1.654.100	-200	1.959.843

65.200

4,00%

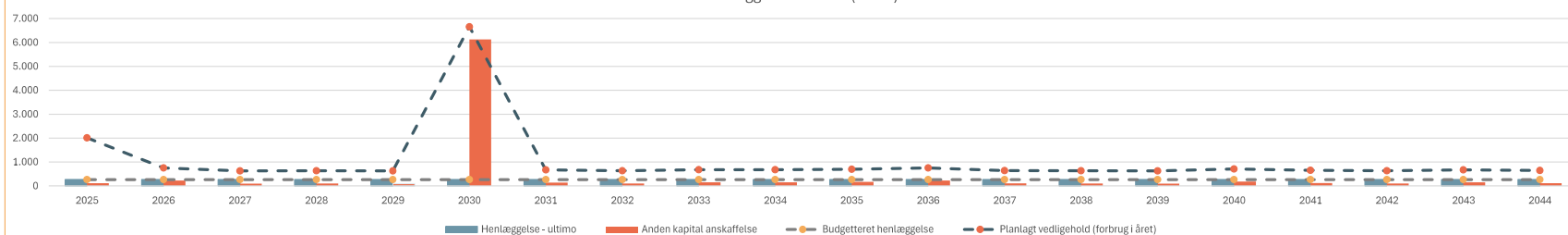
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 16.533 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	250.000	320.000	320.000	750.000	633.400
Budgetteret henlæggelse (2025)	265.000				
Gennemsnit - seneste fem år	454.680				
Budgetteret henlæggelse (2026)	265.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 144 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	64	64	64	64	64	472	84	64	64	64	64	64	76	64	64	64	64	64	64	76
116200	Klimaskærm	954	110	104	110	104	5.038	104	110	104	157	172	110	104	110	104	178	104	110	151	110
116300	Boligenheder	644	132	108	108	108	108	108	108	108	108	108	132	108	108	108	108	108	108	108	108
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	72	167	72	72	72	756	95	72	120	72	72	167	72	72	72	72	95	72	72	72
116600	Materiel	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Henlæggelse - primo	1.630	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265
	Budgetteret henlæggelse	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265
	Anden kapital anskaffelse	118	222	97	103	97	6.128	140	103	146	150	165	222	109	103	97	177	120	103	144	115
	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)	-1.748	-487	-362	-368	-362	-6.393	-405	-368	-411	-415	-430	-487	-374	-368	-362	-442	-385	-368	-409	-380
	Henlæggelse - ultimo	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



HUSORDEN

AFD. 27 - BYVÆNGET 1-2-3



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 27 - BYVÆNGET 1-2-3

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	4
Andre dyr.....	4
Støj	5
Maskiner.....	5
Musik.....	5
Udendørs arealer	6
Snerydning.....	6
Indendørs arealer	7
Afløb.....	7
Fælles døre og vinduer.....	7
Tekniske installationer.....	7
Udluftning.....	7
Vandspild.....	7
Vask og tørring	8
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.....	8
Trafik og parkering	9
Barnevogne, cykler o.l.....	9
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	9
El-biler.....	9
Kørsel på området.....	9
Affald og renholdelse	10
Sortering.....	10
Storskrald.....	10
Skadedyr	11
Fodring.....	11
Parabol, radio, tv og pc	12
Opsætning.....	12
Andet	13
Forsikring.....	13
God husorden skal iagttages.....	13
Hærværk.....	13
Klager.....	13

DYR

ANDRE DYR

- Det er ikke tilladt at holde hund eller kat i afdelingen.

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.
- 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 22 - 7

- 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

SNERYDNING

- Ejendomsfunktionær rydder sne fra kl. 7

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.

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.
- Gør det til en god vane 2-3 gange hver dag at lufte grundigt ud 10-15 min ad gangen.
- Det er meget vigtigt, at du ikke lukker udsugningsventilen på dit badeværelse, og tænder for emhætten under madlavning., ellers kan det give fugtproblemer i din bolig – som resulterer i dårligt indeklima og beskadiger bygningen. Har du problemer med ventilationsanlægget i afdelingen, kontakt da Servicecenter.

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. Hvis maskinen kan tilsluttes alm. stikkontakt behøves der ikke en håndværker til installeringen. Husk aquastop og drypbakke.

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Vis hensyn og kør langsomt på områdets stier.
- Der må ikke cykles på fællesarealer og gangstier.
- 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, trailere, biler over 3500 kg o.l. må ikke holde på afdelingens område.

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.
- Det er vigtigt at sortere affaldet rigtigt efter de kommunale anvisninger.
- 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.

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.

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.