



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 24

Mandag den 18. august 2025 kl. 15.00

Slotsgade 36A + 36E

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 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

- a) Ingen indkomne forslag

Ingen forplejning

06.08.2025

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 24 Slotsgade

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

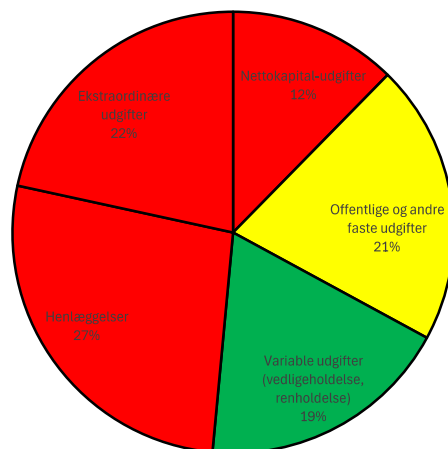
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 64.553 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

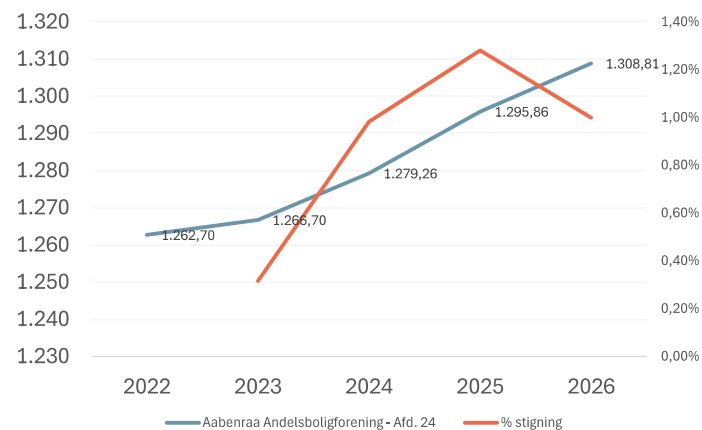
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	283.383	284.000	298.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	472.183	373.900	427.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	112.349	88.200	109.400
115	Almindelig vedligeholdelse	288.891	20.000	20.400
116	Drift og vedligehold	-	-	-131.900
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	24.906	24.400	26.300
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	617.565	522.000	571.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	495.618	385.800	391.700
Udgifter I alt		2.294.895	1.698.300	1.712.600
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.205.064	1.195.600	1.220.500
202	Renter	108.360	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	916.918	502.700	492.100
210	Årets underskud	64.553	-	-
Indtægter I alt		2.294.895	1.698.300	1.712.600

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. 12.200, hvilket svarer til 1,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.030	30
4.000	4.040	40
5.000	5.050	50
6.000	6.060	60
7.000	7.070	70
8.000	8.080	80
9.000	9.090	90

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	298.200	298.200	-	283.383
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	496.000	427.500	68.500	472.183
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	116.700	109.400	7.300	112.349
115	Almindelig vedligeholdelse	27.400	20.400	7.000	288.891
116	Drift og vedligehold	-	-131.900	131.900	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	25.200	26.300	-1.100	24.906
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	604.000	571.000	33.000	617.565
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	397.900	391.700	6.200	495.618
	Udgifter I alt	1.965.400	1.712.600	252.800	2.294.895
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	1.220.700	1.220.500	200	1.205.064
202	Renter	-	-	-	108.360
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	732.500	492.100	240.400	916.918
210	Årets underskud	-	-	-	64.553
	Indtægter I alt	1.953.200	1.712.600	240.600	2.294.895

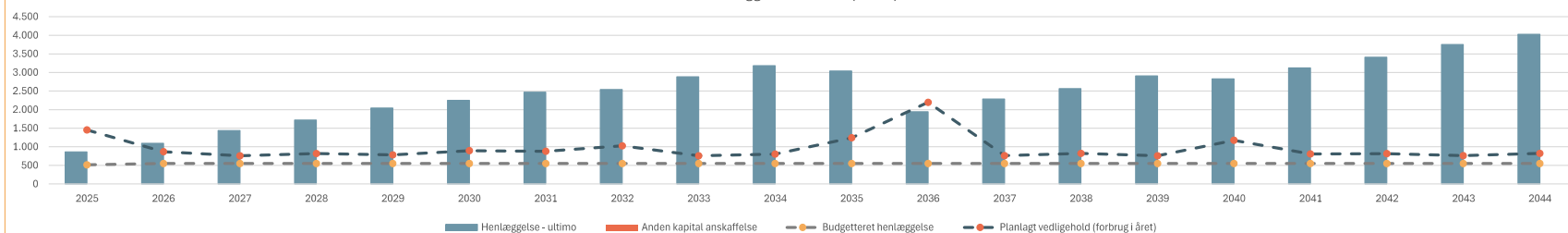
12.200
1,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 12.207 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	285.000	355.000	375.000	510.000	475.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	515.000				
Gennemsnit - seneste fem år	400.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	550.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 584 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	23	18	18	32	18	23	18	168	18	18	127	18	18	18	18	173	18	32	18	18
116200	Klimaskærm	788	38	37	42	37	71	41	38	37	42	48	1.388	41	38	37	75	37	38	41	38
116300	Boligenheder	68	148	89	129	89	129	89	185	89	129	89	148	89	129	89	185	89	129	89	129
116400	Fællesarealer	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	23	83	33	33	55	87	151	55	33	33	391	61	33	55	33	158	83	33	33	55
116600	Materiel	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
Henlæggelse - primo		1.283	861	1.093	1.436	1.720	2.041	2.246	2.467	2.540	2.883	3.181	3.040	1.945	2.283	2.563	2.906	2.830	3.123	3.410	3.749
Budgetteret henlæggelse		515	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550
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)		-937	-318	-207	-267	-229	-345	-329	-476	-207	-253	-690	-1.646	-211	-270	-207	-626	-257	-262	-211	-270
Henlæggelse - ultimo		861	1.093	1.436	1.720	2.041	2.246	2.467	2.540	2.883	3.181	3.040	1.945	2.283	2.563	2.906	2.830	3.123	3.410	3.749	4.029

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



HUSORDEN

AFD. 24 - SLOTSGADE 36



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 24 - SLOTSGADE 36

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	4
Andre dyr.....	4
Støj	5
Maskiner.....	5
Musik.....	5
Udendørs arealer	6
Snerydning.....	6
Spil og leg.....	6
Indendørs arealer	7
Afløb.....	7
Tekniske installationer.....	7
Udluftning.....	7
Vandspild.....	7
Vask og tørring	8
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.....	8
Affald og renholdelse	9
Sortering.....	9
Skadedyr	10
Fodring.....	10
Parabol, radio, tv og pc	11
Opsætning.....	11
Andet	12
Forsikring.....	12
Fravær.....	12
God husorden skal iagttages.....	12
Hærværk.....	12
Klager.....	12

DYR

ANDRE DYR

- Det er ikke tilladt at holde husdyr 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. 8 - 19.
Søn- og helligdage mellem kl. ingen maskinlarm.

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 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.

UDENDØRS AREALER

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.

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.

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.

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.

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.

ANDET

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.