



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 1

Rugkobbøl 4a + 4b
Rugkobbøl 1-3 + 2-24
Fuglsang 5-11 + 13-15
Farversmøllevej 81-83
DEN 10.09.2024 KL. 19.00

Mødested: Guldbjergparkens 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 2023
5. Gennemgang af budget 2025 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejde
6. Godkendelse af budget 2025
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter
10. Valg af Naboambassadører
11. Godkende nyt layout til 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

- 1: Vasketider ændret til hverdage mandag til lørdag fra Kl. 07 – kl. 20. der må ikke vaskes søndag og helligdage.
- 2: Vaskeregler skal være på dansk, engelsk og to indvandre Sprog.
- 3: Opkrævning af el til fryser og køleskabe i kældere
Kr. 50,00 pr. mdr.

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 1 Rugkobbøl, Fuglsang, Farversmøllevej

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

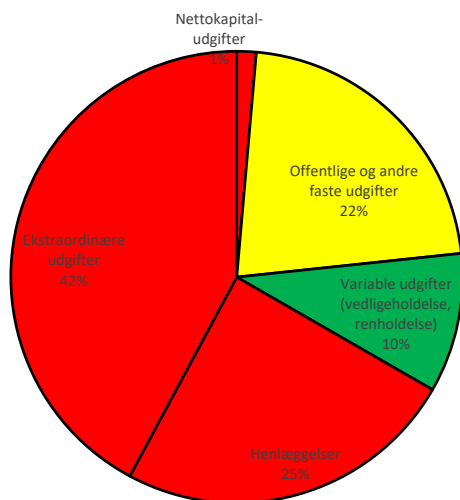
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 63.843 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

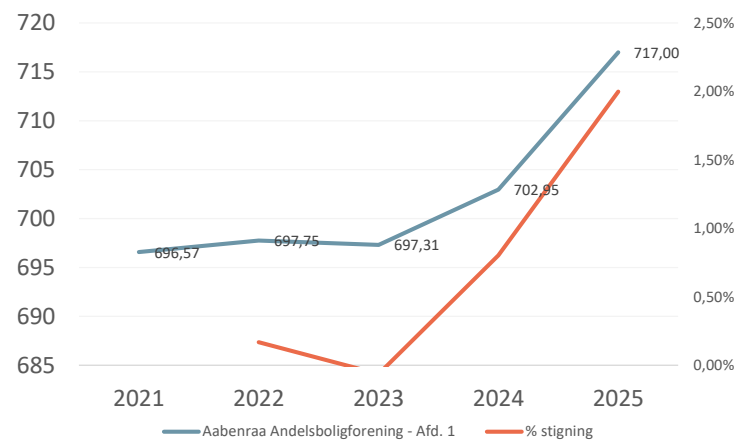
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	154.520	154.500	154.500
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.441.953	2.144.900	2.397.400
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	873.256	909.900	928.500
115	Almindelig vedligeholdelse	94.121	358.000	205.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	144.167	133.200	96.400
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.732.442	2.067.000	2.122.400
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	4.693.196	3.737.000	3.666.200
	Udgifter i alt	11.133.656	9.504.500	9.570.400
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.312.672	8.204.400	8.319.000
202	Renter	931.285	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.825.856	1.300.100	1.251.400
210	Årets underskud	63.843	-	-
	Indtægter i alt	11.133.656	9.504.500	9.570.400

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Aabenraa Andelsboligforening
Afd. 11-01
Afd. 1 - Rugkobbøl - Aabenraa
Budget for perioden: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Aabenraa Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2025

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr.

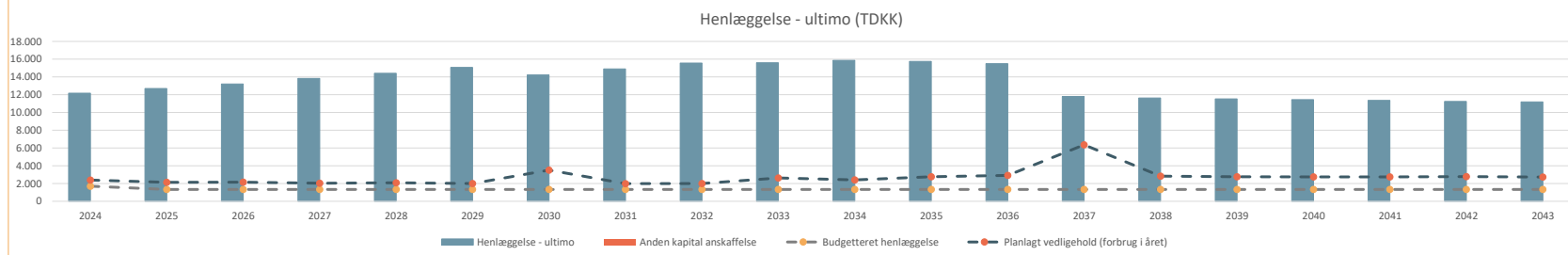
1. januar 2025 stiger med kr. 163.400, hvilket svarer til 2,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.060	60
4.000	4.080	80
5.000	5.100	100
6.000	6.120	120
7.000	7.140	140
8.000	8.160	160
9.000	9.180	180

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	154.500	154.500	-	154.520
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	2.636.600	2.397.400	239.200	2.441.953
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	867.200	928.500	-61.300	873.256
115	Almindelig vedligeholdelse	84.400	205.000	-120.600	94.121
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	124.700	96.400	28.300	144.167
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.774.100	2.122.400	-348.300	2.732.442
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	3.821.500	3.666.200	155.300	4.693.196
	Udgifter I alt	9.463.000	9.570.400	-107.400	11.133.656
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.318.800	8.319.000	-200	8.312.672
202	Renter	40.000	-	40.000	931.285
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	940.800	1.251.400	-310.600	1.825.856
210	Årets underskud	-	-	-	63.843
	Indtægter I alt	9.299.600	9.570.400	-270.800	11.133.656
		163.400			
	Hvis udgiften ændres med ca. kr. 81.760 ændres huslejen med +/- 1%.	2,00%			

	2019	2020	2021	2022	2023
B120_00 Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.495.000	1.278.000	1.500.000	1.500.000	1.743.500
S116_02 Budgetteret henlæggelse (2024)	1.700.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.503.300				
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.330.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 114 pr. m ²				

Konto	Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
116100	Terræn	42	42	42	42	42	42	42	42	42	222	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
116200	Klimaskærm	128	288	138	138	238	128	1.351	128	138	128	128	158	138	207	218	128	159	128	138	128
116300	Boligenheder	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195
116400	Fællesarealer	10	10	10	10	10	10	265	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
116500	Tekniske installationer	182	137	293	182	137	151	182	144	151	182	137	151	324	3.692	151	182	137	158	182	137
116600	Materiel	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Henlæggelse - primo		11.170	12.176	12.696	13.211	13.837	14.407	15.075	14.232	14.906	15.562	15.602	15.865	15.760	15.501	11.805	11.640	11.534	11.442	11.360	11.244
Budgetteret henlæggelse		1.700	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330	1.330
Anden k #I/T		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilskud € #I/T		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)		-694	-810	-816	-704	-759	-663	-2.173	-656	-673	-1.291	-1.066	-1.436	-1.589	-5.026	-1.495	-1.436	-1.422	-1.412	-1.446	-1.391
Henlæggelse - ultimo		12.176	12.696	13.211	13.837	14.407	15.075	14.232	14.906	15.562	15.602	15.865	15.760	15.501	11.805	11.640	11.534	11.442	11.360	11.244	11.183



Afd. 1	Beslutning	Udførelse	Status
	PVC vinduer og døre og jern kældervinduer udskiftes til Velfac	Tilbud fra Byggemester Padborg billigst	Udføres fra uge 35 2024
	Farversmøllevej og Rugkobbøl fuger i murværk udskiftes flere steder	Overslagspris fra Lars Johanning	Udføres 2024
	14 stk. kældertrapper nye fuger ind mod facade	Overslagspris fra Lars Johanning	Udføres 2024
	Ramper ved kældernedgange udskiftes 2 steder	Bestilt	Udført sommer 2024
	Pumpe, veksler og kontraventil i varmecentral Rugkobbøl 1-3 udskiftes	Tilbud fra Math. Hendes	Udføres efterår 2024
	Udvendige lamper Rugkobbøl 1-3 udskiftes til LED	Tilbud A.G.Electric	Udført sommer 2024
	El-ladestander	Tilbud fra OK	Udført forår 2024
	Ventilationskanaler renses	Tilbud indhentes	Udføres forår 2025
	Fuger omkring vinduer og døre Rugkobbøl 1-3 udskiftes	Tilbud fra Fugebillen	Udføres efterår 2024

FORSLAG 1

Forslagets emne: Vasketider ændres til at der kun må vaskes fra mandag til lørdag fra kl. 07.00 til kl. 20.00 der må ikke vaskes på søndage og helligdage.

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget:

Økonomi:

Forslagsstiller: Ernst Moltrup Fuglsang 7 st. tv.

FORSLAG 2

Forslagets emne: Nye regler skal være på dansk, engelsk og to indvandre sprog

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget:

Økonomi:

Forslagsstiller: Ernst Moltrup Fuglsang 7 st. tv.

Afd. 1 Rugkobbøl m.fl.

Forslag til afdelingsmødet den 10. september 2024

I kælderen under Rugkobbøl 1 og 3 er der et lokale hvor beboerne kan have deres kummefryser og skabsfryser stående.

Strømforbruget til disse betales i dag over den fælles strøm for hele afdelingen.

Udgifterne til strøm er steget voldsomt de seneste 2 år.

Vi foreslår, at beboer som benytter sig af lokalet og har en kummefryser eller skabsfryser tilsluttet den fælles elinstallation bliver opkrævet kr. 50 til strøm pr. måned.

Såfremt forslaget bliver godkendt vil beløbet blive opkrævet første gang sammen med huslejen for november 2024.

Teknisk Afdeling

Aabenraa Andelsboligforening

HUSORDEN

AFD. 1 - RUGKOBBEL - AABENRAA

UDKAST

19-06-2024 14:41

HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD.

1 - RUGKOBEL - AABENRAA

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	5
Hund.....	5
Kat.....	5
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	6
Nattero.....	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
Beboerlokaler	16
Anvendelse	16
Støj	16
Pulterrum, kælderrum og bi-lejemål	17
Aflåsning	17
Brandfarlige væsker	17
Andet	18
Droner	18
Dørskilte	18
Erhverv	18
Forsikring	18
Fravær	18
God husorden skal iagttages	18
Hærværk	18
Klager	18

DYR

HUND

- Der må ikke holdes hund i afdelingen.

KAT

- Der må ikke holdes 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. 08 - 19.

Lørdag mellem kl. 08 - 19.

Søn- og helligdage mellem kl. 10 - 16.

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22-7

- 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.
- Når der holdes fest, skal musikken skrues ned efter kl. 24.
- 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.

NATTERO

- Der skal være ro mellem kl. 24.00 til kl. 07.00.

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. 21.00.

UDENDØRS AREALER

GRILL OG ILD

- Det er ikke tilladt at grille eller lave bål på fællesarealerne.

SNERYDNING

- Afdelingen har en aftale med boligselskabet om af få ryddet sne. ejendomsfunktioneren starter med snerydningen kl. 07.00

SPIL OG LEG

- Farligt legetøj som bue og pil, luftbøsser o.l. er ikke tilladt på fællesarealerne.

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.

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Døre der er forsynet med automatluk eller dørpumpe, må ikke forhindres i at lukke på nogen måde.

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 boligselskabet.
- Beboeren hæfter selv for misbrug eller fejlagtig brug.
- 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 boligselskabet. 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.

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 boligselskabet med det samme.
- Et godt indeklima er meget vigtigt for dig og din families velbefindende og er med til at forebygge skimmelsvamp.
- Gør det til en god vane 2-3 gange hver dag at lufte grundigt ud 10-15 min ad gangen.

VANDSPILD

- Hvis toilettet løber eller vandhanen drypper, så kontakt boligselskabet, 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 Vejledning i vaskeriet..

OPVASKEMASKINE/VASKEMASKINE/TØRRETUMBLER I LEJEMÅLET.

- Opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler skal fjernes ved fraflytning.
- Du betaler som lejer selv for etablering af nye el-, vand- og afløbsinstallationer.
- 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.
- Det er kun tilladt at vaske i tidsrummet 08.00 - 20.00.¹
- 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: Husk at tidsrummet skal tage hensyn til arbejdende beboere og børnefamilier.

- Tøj skal tages ned, så snart det er tørt. må max. hænge 24 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 barnevognsrum.
- Knallerter og scootere må henstilles spørg ejendomsfunktionæren

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. registreringsattest skal forefindes

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Kørsel indenfor ejendommens område skal foregå med forsigtighed.
- Af hensyn til børnenes sikkerhed anmoder vi beboerne om at køre forsigtigt på boligvejene

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.
- Boligselskabet 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

DAGLIG VEDLIGHOLD

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

GRILL

- Der må gerne grilles på altanen, med gas eller el 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.

BEBOERLOKALER

ANVENDELSE

- Beboerlokalet kan lejes, yderligere informationer findes på hjemmesiden.
- Det siger næsten sig selv, at der vil være mere støj fra et fælleslokale end fra en lejlighed. Dog skal vi stadig tage hensyn til hinanden.

STØJ

- Musik og anden støjende adfærd skal være for lukkede døre og vinduer og skal stoppe senest kl. 24.

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.

ANDET

DRONER

- Det er forbudt at flyve med droner i afdelingen.

DØRSKILTE

- For at skåne dørene, må navneskilte og dørhammer ikke opsættes.

ERHVERV

- Du må ikke drive nogen former for erhverv fra lejemålet.

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.

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.

UDKAST

