



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 1

Tirsdag den 9. september 2025 kl. 19.00

Rugkobbel 4a + 4b
Rugkobbel 1-3 + 2-24
Fuglsang 5-11 + 13-15
Farversmøllevej 81-83

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. Orientering om kommende renovering af boligerne på Rugkobbel 1-3
5. Forelæggelse af regnskab 2024
6. Gennemgang af budget 2026 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejde
7. Godkendelse af budget 2026
8. Behandling af indkomne forslag
9. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
10. Valg af suppleanter
11. Valg af Naboambassadører
12. Godkende nye husordensregler.
13. 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: Hejsning og nedtagning af flag.
- 2: Vælge en ansvarlig beboer til opgaven.
- 3: Fjerne affaldsspande ved Cykelstativerne.
- 4: Anden reparatør til elevatorerne.

Ingen forplejning

28-08-2025

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



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

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 10.09.2024

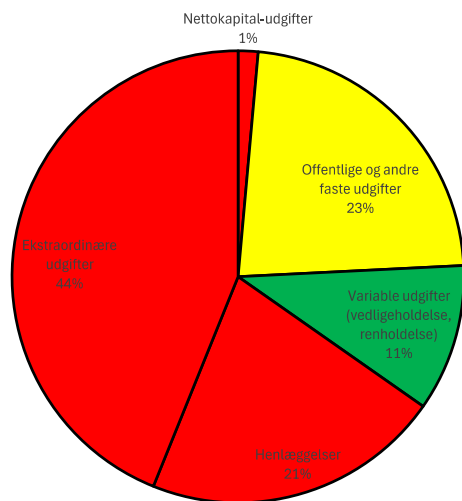
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 58.255

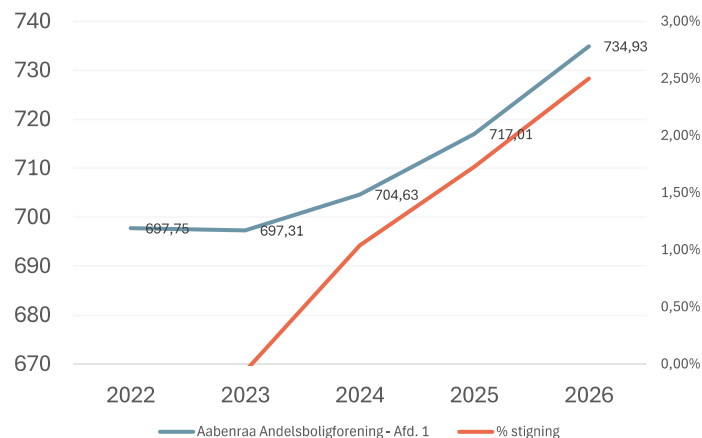
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	154.520	154.500	154.500
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.463.477	2.397.400	2.636.600
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	919.795	928.500	867.200
115	Almindelig vedligeholdelse	134.008	205.000	84.400
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	83.691	96.400	124.700
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.315.210	2.122.400	1.774.100
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	4.746.794	3.666.200	3.821.500
140	Overført til opsamlet resultat	58.255	-	-
	Udgifter i alt	10.875.751	9.570.400	9.463.000
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.400.650	8.319.000	8.482.200
202	Renter	1.138.554	-	40.000
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.336.547	1.251.400	940.800
	Indtægter i alt	10.875.751	9.570.400	9.463.000

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

Aabenraa Andelsboligforening
Afd. 11-01
Afd. 1 - Rugkobbøl - Fuglsang - Farversmøllevej
Budget for perioden: 1. januar 2026 - 31. december 2026

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. 208.500, hvilket
svarer til 2,50%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.075	75
4.000	4.100	100
5.000	5.125	125
6.000	6.150	150
7.000	7.175	175
8.000	8.200	200
9.000	9.225	225

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	154.500	154.500	-	154.520
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	2.600.100	2.636.600	-36.500	2.463.477
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	958.000	867.200	90.800	919.795
115	Almindelig vedligeholdelse	126.100	84.400	41.700	134.008
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	93.000	124.700	-31.700	83.691
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	2.099.700	1.774.100	325.600	2.315.210
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	3.802.000	3.821.500	-19.500	4.746.794
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	58.255
	Udgifter I alt	9.833.400	9.463.000	370.400	10.875.751
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	8.547.200	8.482.200	65.000	8.400.650
202	Renter	-	40.000	-40.000	1.138.554
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	1.077.700	940.800	136.900	1.336.547
	Indtægter I alt	9.624.900	9.463.000	161.900	10.875.751

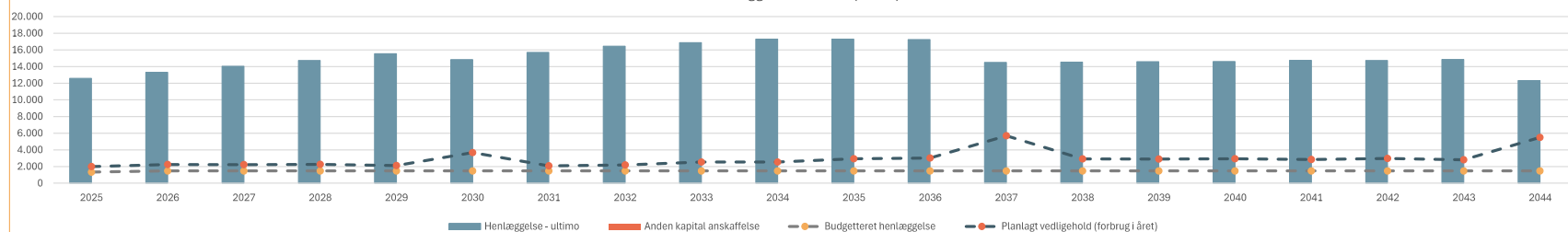
208.500
 2,50%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 83.395 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.278.000	1.500.000	1.500.000	1.743.500	1.700.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.330.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.544.300				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.475.500				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 127 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	29	30	27	102	67	29	30	27	27	67	29	30	27	27	67	29	30	27	27	67
116200	Klimaskærm	252	90	90	190	80	1.315	80	90	80	80	122	90	159	170	80	123	80	90	80	80
116300	Boligenheder	196	196	296	196	196	196	196	296	196	196	196	196	296	196	196	196	196	296	196	196
116400	Fællesarealer	10	-	-	-	-	265	-	-	-	-	10	-	-	-	-	10	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	166	322	211	166	180	266	173	180	211	166	235	353	2.866	180	211	221	187	211	166	180
116600	Materiel	2	127	127	127	127	127	127	127	544	544	869	869	869	869	869	869	869	869	869	3.493
Henlæggelse - primo		11.919	12.594	13.304	14.029	14.724	15.550	14.827	15.697	16.453	16.871	17.294	17.308	17.246	14.504	14.538	14.591	14.618	14.733	14.715	14.853
Budgetteret henlæggelse		1.330	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476	1.476
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)		-655	-765	-751	-781	-650	-2.198	-605	-720	-1.058	-1.053	-1.461	-1.538	-4.217	-1.442	-1.423	-1.448	-1.361	-1.493	-1.338	-4.016
Henlæggelse - ultimo		12.594	13.304	14.029	14.724	15.550	14.827	15.697	16.453	16.871	17.294	17.308	17.246	14.504	14.538	14.591	14.618	14.733	14.715	14.853	12.313

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



Forslag 1

Forslagets emne: Flagning vil fremover kun ske på 1 flagstang

Jeg / vi foreslår følgende: Hejsning og nedtagning af flag, på afdelings 4 flagstænger

Det danske Spejderkorps varetager hejsningen og nedtagning af flag.
Udgiften på kr. 12.375 betales af afdelingen.

Ved flagning på en flagstang, reduceret udgiften til kr. 2.250

Forslagsstiller: Aabenraa Andelsboligforening

Dato: 01.06.2025

Forslag 2

Forslagets emne: Der vælges en ansvarlig person som vil varetage flaghejsning

Forslagsstiller: Aabenraa Andelsboligforening

Dato: 01.06.2025

Forslag 3

Forslagets emne: Affaldsspande ved cykelstativerne fjernes

Begrundelse for forslag: Måger/skader smider affaldet over det hele. Det tiltrækker rotter.

Forslagsstiller: Jytte Asmussen

Dato: 01.07.2025

Forslag 4

Forslagets emne: Skal der en anden reparatør på elevatorene.

Begrundelse for forslag: Der er flere elevatorer, der har voldt store problemer i løbet af sommeren, hvem har ansvaret for, at de kommer til at virke igen, uden det skal tage 1 uge.
Er blevet bedt om, at komme med dette punkt, af flere beboere i nr. 6 - samt oppe på Fuglsang, da elevatorerne har stået stille af flere omgange.

Forslagsstiller: jette Greve

Dato: 01.06.2025

HUSORDEN

AFD. 1 - RUGKOBBEL -
FUGLSANG -
FARVERSMØLLEVEJ



BOLIGSELSKABET
DANBO

HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 1 - RUGKOBEL - FUGLSANG - FARVERSMØLLEVEJ

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 trykthed 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	11
Barnevogne, cykler o.l.....	11
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	11
El-biler	11
Garager og carporte	11
Kørsel på området.....	11
Affald og renholdelse	12
Sortering	12
Storskrald	12
Skadedyr	13

Fodring	13
Brug af altan og terrasse	14
Daglig vedligehold	14
Grill	14
Luftning, bankning og rystning	14
Tørring af tøj	14
Beboerlokaler	15
Anvendelse	15
Støj	15
Pulterrum, kælderrum og bi-lejemål	16
Aflåsning	16
Brandfarlige væsker	16
Andet	17
Droner	17
Dørskilte	17
Erhverv	17
Forsikring	17
Fravær	17
God husorden skal iagttages	17
Hærværk	17
Klager	17

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 boligorganisationen om at 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 Servicecenter eller boligorganisationen.
- 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 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.

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.
- 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 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 Vasketider til hverdag og lørdag fra kl. 7-20, og der kan ikke vaskes på søn- og helligedage.

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.
- 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

- 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.
- 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

- 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 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

