



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 5

Farversmøllevej 1 79

DEN 19.08.2024 KL. 19.00

Mødested: Rugkobel Aktivitetscenter, Rugkobel 3

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 2025 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejde
6. Godkendelse af budget 2025
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg er:
Jørgen Nielsen ønsker ikke genvalg
Jan Christensen
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) Opsætning af vandmålere
- 2) Fjerne afdelings flagstang

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 5 - 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

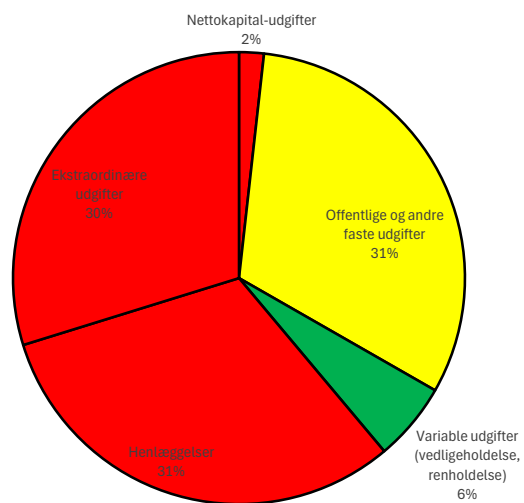
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 237.073

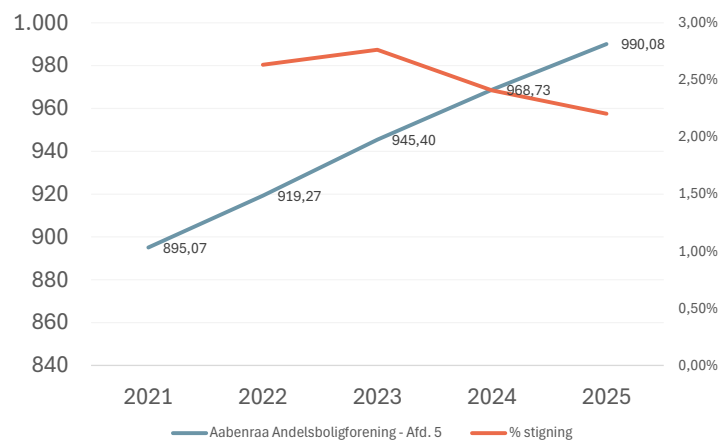
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	67.650	67.700	67.700
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	1.202.348	1.229.400	1.368.900
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	145.344	165.400	144.400
115	Almindelig vedligeholdelse	48.305	200.000	165.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	20.693	29.300	26.200
120-124	Hentlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	1.196.000	1.196.000	1.341.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	1.136.771	973.800	924.800
140	Overført til opsamlet resultat	237.073	-	-
	Udgifter I alt	4.054.184	3.861.600	4.038.000
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	3.803.201	3.856.200	3.972.700
202	Renter	243.366	-	5.000
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	7.617	5.400	60.300
	Indtægter I alt	4.054.184	3.861.600	4.038.000

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. 11-05
Afd. 5 - Farversmøllevej 1-79 - Aabenraa
Budget for perioden: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
 Det fulde budget kan bestilles 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. 85.400, hvilket svarer til 2,24%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.067	67
4.000	4.090	90
5.000	5.112	112
6.000	6.135	135
7.000	7.157	157
8.000	8.180	180
9.000	9.202	202

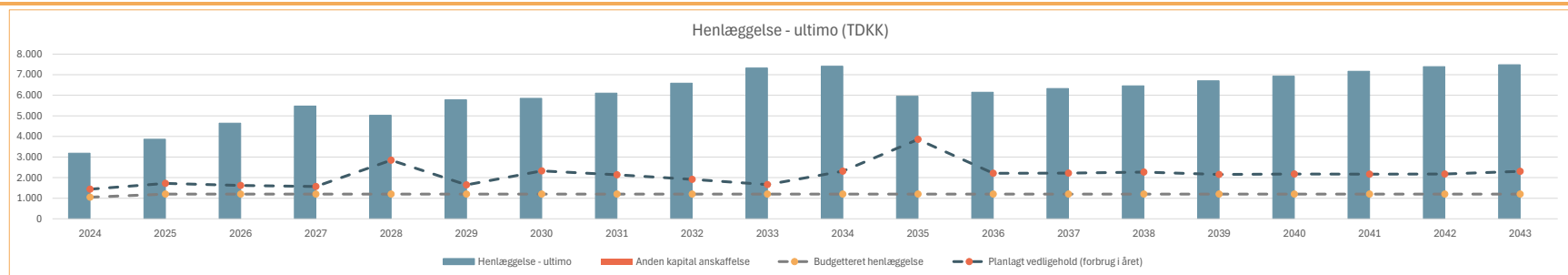
Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	67.700	67.700	-	67.650
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.286.500	1.368.900	-82.400	1.202.348
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	149.800	144.400	5.400	145.344
115	Almindelig vedligeholdelse	86.300	165.000	-78.700	48.305
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	21.800	26.200	-4.400	20.693
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.516.000	1.341.000	175.000	1.196.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.002.300	924.800	77.500	1.136.771
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	237.073
	Udgifter i alt	4.130.400	4.038.000	92.400	4.054.184
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.896.500	3.972.700	-76.200	3.803.201
202	Renter	6.400	5.000	1.400	243.366
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	142.100	60.300	81.800	7.617
	Indtægter i alt	4.045.000	4.038.000	7.000	4.054.184

85.400
2,24%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 38.749 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	616.000	656.000	750.000	866.000	900.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	1.050.000				
Gennemsnit - seneste fem år	757.600				
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.200.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 300 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	65	65	65	65	125	65	725	65	65	65	65	65	65	125	125	65	65	65	65	65
116200	Klimaskærm	57	39	68	39	93	39	57	50	57	39	57	1.739	74	39	93	39	57	50	57	39
116300	Boligenheder	142	142	162	142	222	222	222	222	222	222	222	222	242	222	222	222	222	222	222	222
116400	Fællesarealer	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
116500	Tekniske installationer	93	93	93	93	1.173	93	93	573	343	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
116600	Materiel	25	175	25	25	25	25	25	25	25	37	670	530	530	530	530	530	530	530	530	680
	Henlæggelse - primo	2.523	3.184	3.863	4.644	5.473	5.028	5.777	5.848	6.107	6.588	7.325	7.411	5.955	6.145	6.329	6.459	6.704	6.930	7.163	7.389
	Budgetteret henlæggelse	1.050	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
	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 trækingsret	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)	-389	-521	-420	-371	-1.645	-451	-1.129	-942	-719	-463	-1.114	-2.656	-1.011	-1.016	-1.070	-956	-974	-967	-974	-1.106
	Henlæggelse - ultimo	3.184	3.863	4.644	5.473	5.028	5.777	5.848	6.107	6.588	7.325	7.411	5.955	6.145	6.329	6.459	6.704	6.930	7.163	7.389	7.483



FORSLAG

1

Forslagets emne: Opsætning af vandmåler

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget: Beboer kan følge deres eget forbrug

Økonomi:

Forslagsstiller: Joan og John Hansen Farversmøllevej 47

FORSLAG

2

Forslagets emne: Fjerne afdelingens flagstang

Jeg/vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslaget:

Økonomi:

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Hvad er et gennemsnitligt vandforbrug? Og hvordan kan du spare penge på vandregningen?

Vand er en dyrebar ressource, og derfor skal vi passe på den.

Derfor kan det være en god idé at kigge sit vandforbrug igennem i ny og næ. Ved at gøre det får du et bedre overblik over, hvor du kan sætte mest effektivt ind for at skære ned på vandforbruget. Til glæde for både klimaet og din økonomi.

Der skal ikke meget til for at vandforbruget kan svinge. De typiske årsager til et øget vandforbrug er:

- Familieforøgelse
- Løbende installationer
- Badebassin eller spabad
- Vanding i haven
- Lange bade
- Vandbrud

Hvad er et normalt vandforbrug?

Danskerne er med årene blevet bedre til at spare på vandet. De seneste 30 år er vandforbruget faldet støt – dog med få udsving.

Ifølge [Danva](#) – brancheorganisation for danske vandværker – brugte den gennemsnitlige dansker i 1987 172 liter vand om dagen. Det tal lå på 105 liter i 2021.

Det svarer til, at den typiske danskers vandforbrug ligger på 38 m³ om året.

Hvis man ønsker at blive klogere på det typiske vandforbrug for en hel familie, kan du dog ikke gange det gennemsnitlige vandforbrug pr. person med antallet af mennesker i husstanden. Vandforbruget pr. person er nemlig normalt lavere i en husstand med flere personer end hos en person, der bor selv. Du skal fx bruge den samme mængde vand til at vaske din potter og pander op – uanset hvor mange der sidder rundt om spisebordet.

Nedenfor kan du blive klogere på, hvor meget vand typiske husstande bruger i løbet af et år.



En familie med to voksne og to småbørn bruger typisk 110-140 m³ vand.



En familie med to voksne og to børn i skolealderen bruger typisk 140-160 m³ vand



En større familie med to voksne og mere end to børn bruger typisk over 160 m³ vand



Et par på to voksne bruger typisk 50-100 m³ vand



En person, der bor alene, bruger typisk 35-40 m³ vand.

Hvis du har spørgsmål om dit vandforbrug, er du altid velkommen til at ringe til Kundeservice på 7693 0000.

Du finder prisen på vand hos Arwos [her...](#)

Det bruger vi vandet til

Når du tager et kig på dit vandforbrug, vil størstedelen af forbruget stamme fra badeværelset.

Ifølge [DANVA](#) fordeler et gennemsnitligt vandforbrug sig på disse daglige gøremål:

- Bad og personlig hygiejne (47%)
- Toiletskyl (29%)
- Tøjvask (13%)
- Opvask, rengøring (5%)
- Øvrigt (4%)
- Mad og drikke (2%)

Hvis du for alvor vil spare penge på vandregningen, skal du altså kigge mod brusebadet og toilettet.

Hvis du investerer i et vandbesparende bruse hoved og/eller skruer ned for længden af dine bade, vil du se et fald i dit forbrug. Det samme vil du gøre, hvis du vælger det lille skyl på toilettet – eller undlader at skylle ud hver gang

HUSORDEN

AFD. 5 - FARVERSMØLLEVEJ 1-79 - AABENRAA

HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD.

5 - FARVERSMØLLEVEJ 1-79 - AABENRAA

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
Andet.....	7
Grill og ild	7
Snerydning	7
Spil og leg.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb	8
Fælles døre og vinduer	8
Tekniske installationer.....	8
Udluftning	8
Vandspild.....	8
Vask og tørring	9
Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler i lejemålet.	9
Trafik og parkering	10
Barnevogne, cykler o.l.....	10
Campingvogn, trailer, biler over 3500 kg o.l.....	10
El-biler	10
Garager og carporte	10
Kørsel på området.....	10
Affald og renholdelse	11
Sortering.....	11
Storskrald	11
Skadedyr	12
Fodring	12
Brug af altan og terrasse	13
Grill	13

Have	14
Daglig vedligehold	14
Grill	14
Beboerlokaler	15
Anvendelse	15
Andet	16
Droner	16
Dørskilte	16
Erhverv	16
Forsikring	16
Fravær	16
God husorden skal iagttages	16
Hærværk	16
Klager	16

HUND

- Lad være med at lukke gøende hunde ud i haven uden opsyn. Giv dem en gåtur i stedet.
- Vi vil gerne have pæne grønne områder, så undgå at din hund letter ben op ad de unge planter og buske og op ad krukke med planter - de risikerer at gå ud.
- Hunde må ikke være til gene med lugt, støj eller lignende. Overtrædelse vil medføre, at hunden straks skal fjernes.
- Der må holdes 2 katte eller 2 hunde pr. lejemål. husdyr må ikke være til gene for de øvrige beboere

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 24 -7

- Kl. 22.00 skal musik, tv og radio være på et minimum.
- 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.

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. 22.00.

UDENDØRS AREALER

ANDET

- De fælles effekter må frit benyttes af afdelingens beboer. Husk at passe på dem og ryd op efter dig selv. tag at tage affald med
- Det er naturligvis ikke tilladt at tegne eller male på ejendommens træ- og murværk eller på anden måde af beskadige ejendommen eller dens haveanlæg.
- Alle bør være med til at værne om beplantning og græsarealer. Forurening og ødelæggelser af bygninger og anlæg er ikke tilladt.
- Husk at fjerne alle private effekter fra fællesarealerne ved dagens slutning, det gælder også legetøj.

GRILL OG ILD

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

SNERYDNING

- Ejendomsfunktionær rydder sne fra kl. 7

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.

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Defekte ruder skal straks anmeldes til administrationen

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.
- 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.
- 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.
- 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 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

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.

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.
- Knallerter og scootere må henstilles så de ikke er til gene for eigendomsfunktionærene

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.

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.

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

GRILL

- Vis altid hensyn, når du griller.
- Der må gerne grilles i egen have, dog så langt fra bygningen at de øvrige beboere ikke bliver generet af røgen.

HAVE

DAGLIG VEDLIGEHOLD

- 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.

BEBOERLOKALER

ANVENDELSE

- Beboerlokalet kan lejes, yderligere informationer findes på hjemmesiden.

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.
- 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.

UDKAST

