



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 5

Mandag den 18. august 2025 kl. **18.30**

Farversmøllevej 1 - 79

Mødested: Rugkobelhus, 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 2026 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejde
6. Godkendelse af budget 2026
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg er:
Svend Erik Pedersen ønsker ikke genvalg
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

- 1: Beplantning i afdelingen.
- 2: Legehus og gyngestativ fjernes
- 3: Indsætte robotplæneklipper.
- 4: Lyskæde i flagstænger til jul.
- 5: Opmærkning af P pladser.

Tilmelding til smørrebrød

Tilmelding til forplejning til afdelingsmødet skal ske til:

Svend Erik Pedersen på

Mail:

Sveskepedersen@gmail.com

Senest den 12.08.2025

06.08.2025

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 19.08.2024

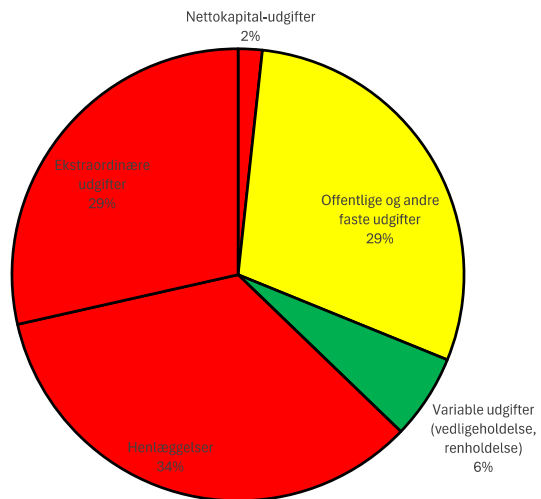
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et overskud på kr. 305.535

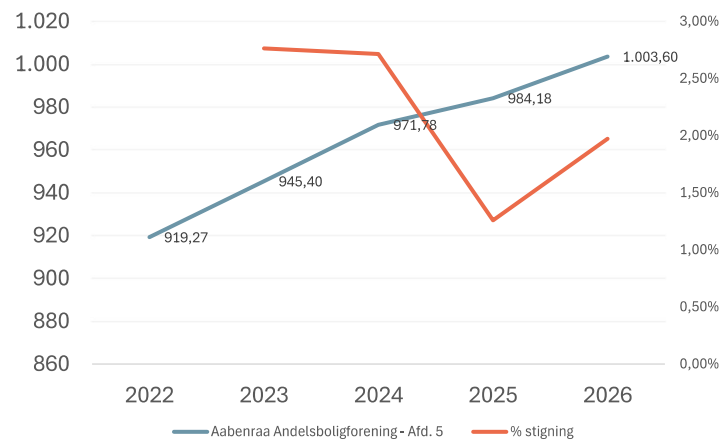
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	67.650	67.700	67.700
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.150.641	1.368.900	1.286.500
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	152.132	144.400	149.800
115	Almindelig vedligeholdelse	58.777	165.000	86.300
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	26.380	26.200	21.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.341.000	1.341.000	1.516.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringsslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	1.116.172	924.800	1.002.300
140	Overført til opsamlet resultat	305.535	-	-
	Udgifter I alt	4.218.286	4.038.000	4.130.400
201	Boligafgifter og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.908.871	3.972.700	3.981.900
202	Renter	249.359	5.000	6.400
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	60.056	60.300	142.100
	Indtægter I alt	4.218.286	4.038.000	4.130.400

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. 77.700, 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 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	67.700	67.700	-	67.650
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.231.200	1.286.500	-55.300	1.150.641
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	160.600	149.800	10.800	152.132
115	Almindelig vedligeholdelse	101.400	86.300	15.100	58.777
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	28.300	21.800	6.500	26.380
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.796.000	1.516.000	280.000	1.341.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	876.600	1.002.300	-125.700	1.116.172
140	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	305.535
	Udgifter I alt	4.261.800	4.130.400	131.400	4.218.286
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.958.300	3.981.900	-23.600	3.908.871
202	Renter	4.800	6.400	-1.600	249.359
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	221.000	142.100	78.900	60.056
	Indtægter I alt	4.184.100	4.130.400	53.700	4.218.286

77.700

2,00%

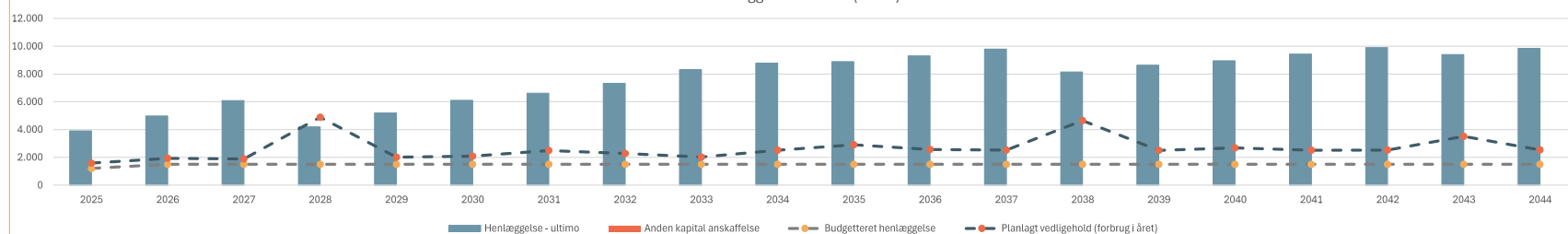
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 39.367 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	656.000	750.000	866.000	900.000	1.050.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.200.000				
Gennemsnit - seneste fem år	844.400				
Budgetteret henlæggelse (2026)	1.500.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 375 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	60	62	60	662	60	122	60	62	60	62	60	62	72	62	60	62	60	62	60	74
116200	Klimaskærm	49	78	49	103	49	67	60	67	49	67	449	84	49	2.183	49	67	60	67	49	67
116300	Boligenheder	145	165	145	265	265	265	265	265	265	265	265	285	265	265	265	265	265	265	265	265
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	100	100	100	2.180	100	100	580	350	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.100	100
116600	Materiel	25	25	25	175	25	25	25	25	37	520	530	530	530	530	530	680	530	530	530	530
Henlæggelse - primo		3.093	3.908	4.971	6.085	4.194	5.188	6.103	6.606	7.330	8.313	8.792	8.881	9.314	9.791	8.145	8.634	8.954	9.432	9.901	9.391
Budgetteret henlæggelse		1.200	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
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)		-386	-437	-386	-3.391	-506	-586	-997	-776	-518	-1.021	-1.411	-1.068	-1.023	-3.146	-1.011	-1.181	-1.022	-1.031	-2.011	-1.043
Henlæggelse - ultimo		3.908	4.971	6.085	4.194	5.188	6.103	6.606	7.330	8.313	8.792	8.881	9.314	9.791	8.145	8.634	8.954	9.432	9.901	9.391	9.848

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



Forslag 1

Forslagets Emne: Beplantning

Jeg / vi foreslår følgende: 44 træer i græsplæne langs Farversmøllevej fjernes
3 Siljerrøn ved indkørsel fældes
Ahorn ud for Farversmøllevej 73 bevares

Begrundelse for forslag:

Økonomi: kr. 34.250

Forslagsstiller: Afd. Bestyrelse

Forslag 2

Forslagets Emne: Legehus fjernes, og leveres tilbage til afd. 1
Gyngestativ fjernes

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag:

Økonomi:

Forslagsstiller:

Forslag 3

Forslagets Emne: Få indsat robotplæneklipper

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag:

Økonomi: Besparelse på sigt

Forslagsstiller:

Forslag 4

Forslagets Emne: Lyskæde i flagstænger til jul

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag:

Økonomi:

Forslagsstiller:

Forslag 5

Forslagets Emne: Opmærkning af P pladser fra 39 - 47

Jeg / vi foreslår følgende:

Begrundelse for forslag: Bedre parkering

Økonomi:

Forslagsstiller: Lis Christensen

HUSORDEN

AFD. 5 - FARVERSMØLLEVEJ 1-79



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD.

5 - FARVERSMØLLEVEJ 1-79

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
Parkering.....	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

- 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 1 hund og 1 kat, eller 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 Servicecenter.

TEKNISKE INSTALLATIONER

- Hvis der er uregelmæssigheder ved tekniske installationer, så kontakt Servicecenter eller boligorganisationen.
- Beboeren hæfter selv for misbrug eller fejlagtig brug.
- Alle brugsanvisninger til emhætte, køleskab, komfur, udluftning, fyrret 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 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.

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.

PARKERING

- Parkering skal ske på egen grund. Parkering på vejarealer skal følge de lokale parkeringsregler.
- Vis hensyn når du parkerer på afdelingens veje og parkeringspladser. Parker ikke foran udkørsler fra garager og carporte. Parkeringspladser på veje og pladser er til fælles brug for beboer og deres gæster. ingen private parkering.

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

