



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 11

Farversmøllevej 28-36
Sandved 1-7 + 2-24

DEN 27.08.2024 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:
Alice Rasmussen
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. Tilladelse til hund
2. Hegn ved rækkehuse
3. Haver ved rækkehuse

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere



Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 11 – Farversmøllevej og Sandved

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.
6. 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 xx.xx.xxxx

Aabenraa Andelsboligforening
Afd. 11-11
Afd. 11 - Farversmøllevej og Sandved - Aabenraa
Regnskab for 2023

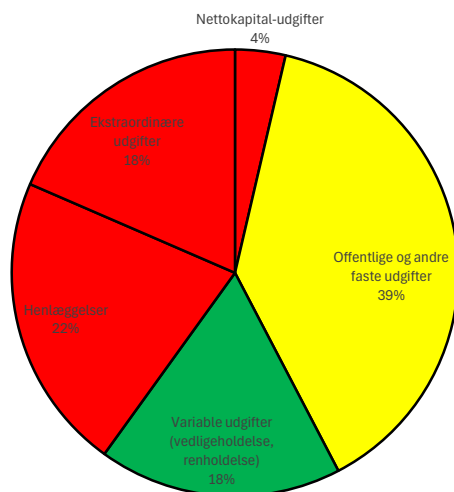
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 154.678 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

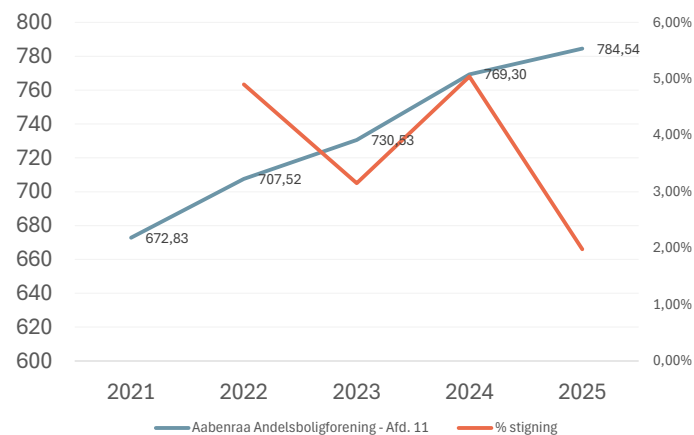
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter <i>(prioritetsydelse)</i>	137.039	137.100	137.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter <i>(ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)</i>	1.454.054	1.377.600	1.449.200
114	Renholdelse <i>(grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)</i>	520.405	474.700	495.300
115	Almindelig vedligeholdelse	61.425	105.000	100.000
118-119	Variable udgifter <i>(fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)</i>	79.998	42.200	46.400
120-124	Henlæggelser <i>(planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)</i>	810.000	810.000	885.000
125-136	Ekstraordinære udgifter <i>(ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)</i>	695.156	552.900	431.200
Udgifter i alt		3.758.077	3.499.500	3.544.200
201	Boligafgifter og leje <i>(boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)</i>	3.537.911	3.462.000	3.505.500
202	Renter	19.960	-	2.100
203-207	Ekstraordinære indtægter <i>(fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)</i>	45.529	37.500	36.600
210	Årets underskud	154.678	-	-
Indtægter i alt		3.758.077	3.499.500	3.544.200

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

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. 73.000, 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

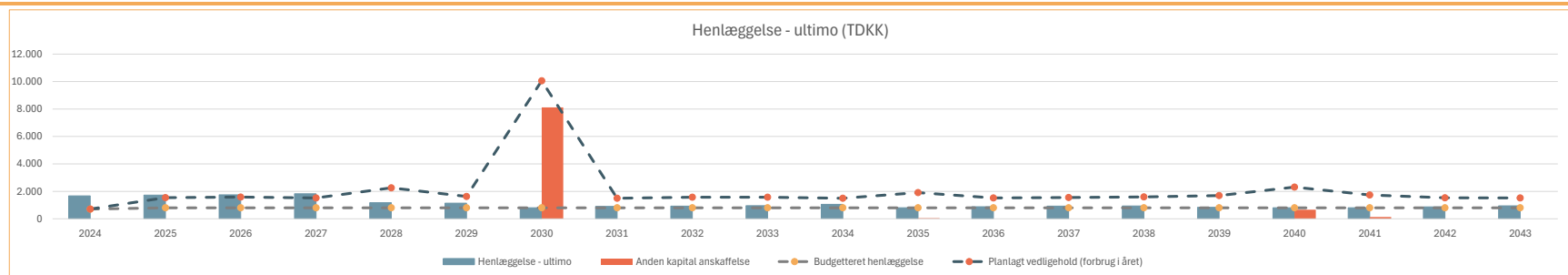
Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	137.100	137.100	-	137.039
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.561.100	1.449.200	111.900	1.454.054
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	535.200	495.300	39.900	520.405
115	Almindelig vedligeholdelse	68.500	100.000	-31.500	61.425
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	80.300	46.400	33.900	79.998
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	975.000	885.000	90.000	810.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	479.300	431.200	48.100	695.156
	Udgifter i alt	3.836.500	3.544.200	292.300	3.758.077
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.723.700	3.505.500	218.200	3.537.911
202	Renter	2.700	2.100	600	19.960
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	37.100	36.600	500	45.529
210	Årets underskud	-	-	-	154.678
	Indtægter i alt	3.763.500	3.544.200	219.300	3.758.077

73.000
2,00%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 36.865 ændres huslejen med +/- 1%.

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	540.000	670.000	670.000	670.000	670.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	710.000				
Gennemsnit - seneste fem år	644.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	800.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 167 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	-	91	79	91	79	95	670	91	79	91	79	91	79	91	79	95	195	91	79	91
116200	Klimaskærm	-	180	66	61	118	61	7.222	61	101	84	66	411	66	61	118	191	169	61	101	84
116300	Boligenheder	-	345	374	345	345	345	345	345	345	345	345	345	374	345	345	345	345	490	345	345
116400	Fællesarealer	-	9	-	-	-	-	189	-	-	-	-	9	-	-	-	-	9	-	-	-
116500	Tekniske installationer	-	94	171	124	820	231	699	110	157	155	110	157	110	155	157	125	699	202	110	110
116600	Materiel	-	27	95	95	95	95	135	95	95	95	95	95	95	95	95	135	95	95	95	95
Henlæggelse - primo		963	1.673	1.727	1.743	1.826	1.169	1.142	800	898	922	952	1.057	800	876	929	935	843	800	800	870
Budgetteret henlæggelse		710	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
Anden kapital anskaffelse		0	0	0	0	0	0	8.118	0	0	0	0	50	0	0	0	0	668	139	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)		0	-745	-785	-716	-1.457	-827	-9.260	-702	-776	-770	-695	-1.107	-724	-747	-794	-892	-1.511	-939	-730	-725
Henlæggelse - ultimo		1.673	1.727	1.743	1.826	1.169	1.142	800	898	922	952	1.057	800	876	929	935	843	800	800	870	946



Afd. 11	Beslutning	Udførelse	Status
	Indgangsdøre slibes og lakeres	Tilbud fra HVG	Udført efterår 2023
	Indretning af affaldspladser	Tilbud fra Flemming Pedersen	Udført sommer 2023
	Etablering af lys ved affald	Tilbud fra AG Electric	Udført efterår 2023
	Ny belysning ved kældernedgange	Tilbud fra AG Electric	Udført vinter 2023
	Værn og gelænder ved kældernedgange	Tilbud fra Hustømrrerne	Udført efterår 2023
	Gavlender efterisoleres, nye tagrender og nedløb	Hustømrrerne vandt opgaven i licitation	Er udført aflevering den 4. juli 2023, 1 års eftersyn 26. juni 2024

Forslagets emne: Hundehold i rækkehusene

Jeg/vi foreslår følgende: Der gives tilladelse til at holde 1 hund pr. lejemål i rækkehusene

Forslag til ændring af ordensreglementet til flg.:
Det er tilladt at holde en hund i rækkehusene.

Det er tilladt at holde en indekat i etageejendommene

Husdyr holdes efter nedenstående retningslinjer gældende for både rækkehuse og etageejendomme:

- a. Dyrene må ikke være til gene for de omkringboende beboer.
- b. Fra 1. juli 2021 skal katte og hunde være chippet/øremærket.
- c. Hund/kat må ikke færdes alene på afdelingens arealer og skal holdes i snor.
- d. Besørger hund/kat fjernes efterladenskaberne.
- e. Husdyrejer skal have tegnet lovpligtig hundeforsikring.
- f. I tilfælde af berettiget klager over dyrene, vil tilladelsen til at have hund / kat umiddelbar blive ophævet.
- g. Hvis tilladelsen ophæves, som nævnt under pkt. c, er lejerer forpligtiget til straks at sørge for at katten / hunden fjernes fra boligen, og lejerer er bekendt med, at overtrædelsen af reglerne bevirker, at lejeaftalen betragtes som misligholdt.
Det er tilladt at holde mindre dyr, der uden gener for andre kan holdes i lejligheden, som f.eks. skildpadder, marsvin, stuefugle,

Begrundelse for forslaget:

Økonomi:

Forslagsstiller: Mette Larsen Sandved 18

Afd. 11 Forslag til afdelingsmødet i 2024

Hegn ved rækkehuse

Ved at gøre brug af afdelingens råderetsregler kan opsætning af hegn tillades. Dog må hegnet i forhaven ikke overstige 0,80 meter i højden. Hegnet i baghaven og hegnet ind til naboerne bør ikke overstige 1,80 meter. Dog vil højden kunne aftales beboerne imellem. Opsatte hegn og låger vedligeholdes af lejer.

Dette afsnit ændres til:

"Opsætning af hegn kan tillades efter forudgående aftale med foreningens kontor

Hegn må dog max være i en højde af 180 cm og det skal holdes i farverne grå, sort eller hvid.

Opsatte hegn og låger vedligeholdes af lejer.

Lejere kan få udleveret træbeskyttelse hvert 4. år til opsatte hegn 2 fag ud fra husmuren mellem 2 lejemål af foreningen. Ved ælde/råd eller ødelæggelse af vind og vejr, erstattes hegn eller hæk mellem to lejemål 2 fag ud.

Forud for maling med træbeskyttelse, gøres opmærksom på, at det påhviler lejereren forud at have vasket hegnet grundigt med grunderens beregnet til formålet. Udgiften til dette påhviler lejereren."

Afd. 11 Forslag til afdelingsmødet i 2024.

Haver ved rækkehuse

For- og baghave skal holdes i pyntelig stand.

Hække klippes 2 gange om året. 1. gang senest den 15.7. og 2. gang senest den 15.10.

Hækkene må højst være 1,80 cm høje. Hækkenes bredde må ikke overstige 35 cm fra stammen. Træer og buske med langt løbende rødder holdes i passende afstand fra nabohaven.

Haverne luges og holdes fri for ukrudt.

Opsætning af markiser, mindre skure, drivhuse, samt opførelse af overdækkede terrasser kan tillades ved at gøre brug af afdelingens råderetsregler og efter aftale med foreningens kontor.

Når man griller på terrasse/have, må det ikke være til gene for de øvrige beboere.

Dette afsnit ændres til:

Græs og beplantning i og omkring haverne vedligeholdes af beboeren, der sørger for at haven fremstår pæn og vedligeholdt.

Hækkene skal være klippet senest 1. august hvert år. Højden på hækken må max være 180 cm.

Såfremt en beboer ved fraflytning fjerner planter, skal bedene bringes i orden, så haven kan afleveres i vedligeholdt stand.

Opsætning af markiser, mindre skure, drivhuse, samt opførelse af overdækkede terrassekan tillades ved at gøre brug af afdelingens råderetsregler og efter aftale med foreningens kontor.

Hvis man griller på terrasse/have, må det ikke være til gene for de øvrige beboere.

Hæk eller hegn mellem 2 lejemål kan ændres, såfremt begge lejere underskriver aftale herom, hvori der også beskrives, hvad dette erstattes af – dette dog under forudgående aftale med foreningens kontor.

Ved fraflytning skal græsset være slået, hækken klippet og ukrudt fjerne.

HUSORDEN

**AFD. 11 - FARVERSMØLLEVEJ
OG SANDVED - AABENRAA**

HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 11 - FARVERSMØLLEVEJ OG SANDVED - 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
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
Fælles døre og vinduer	8
Tekniske installationer.....	8
Trappeopgang	8
Udluftning	8
Vandspild.....	8
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
Pulterum, kælderrum og bi-lejemål	12
Aflåsning.....	12
Brandfarlige væsker	12
Andet	13
Droner	13
Forsikring.....	13

God husorden skal iagttages.....	13
Hærværk	13
Klager	13

DYR

HUND

- Der må ikke holdes hund i afdelingen.

KAT

- Der må holdes en indekat pr. lejemål. Katten må ikke være til gene for de øvrige beboer
- -

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. 10 - 16.
Søn- og helligdage mellem kl. ingen larmende maskiner.
- Det er godt naboskab ikke at støje med maskiner om morgenen og om aftenen - og heller ikke for længe ad gangen.

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.
- 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

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.

UDENDØRS AREALER

GRILL OG ILD

- Grill og bål må ikke være til gene for de andre beboer.
- Beboere, der griller på fællesarealerne eller i egen have, er ansvarlige for, at der ikke sker skade på bygninger, beplantning m.v.
- De til enhver tid gældende regler hos brandmyndighederne skal overholdes.

SNERYDNING

- Ejendomsfunktionær rydder sne fra kl. 07

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.

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Døre der er forsynet med automatluk eller dørpumpe, må ikke forhindres i at lukke på nogen måde.
- 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.
- 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.
- 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 dørmatte 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.
- Ved mistanke om fugtskader, så kontakt boligselskabet med det samme.
- 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.

UDKAST

VASK OG TØRRING

FÆLLES VASKERI

Ophold uden formål er ikke tilladt.

- For info om bookning og betaling se se i vaskeriet.
- Vi er så heldige at have et godt og velfungerende vaskeri. Men som alt andet er det kun godt og velfungerende, hvis vi alle sammen værner om det og rydder op efter os.
- Hvis du opdager, at maskinerne ikke fungerer efter hensigten, så giv venligst besked til bogligsselskabet.
- Filter i tørretumbler renses efter brug
- Husk at lukke vinduer og døre efter dig
- Husk at rydde op efter dig selv, efterladt tøj fjernes
- Maskinerne må kun bruges til almindelig tøjvask, farvning af tøj er ikke tilladt.
- Vaskemaskinerne rengøres efter brug

OPVASKEMASKINE/VASKEMASKINE/TØRRETUMBLER I LEJEMÅLET.

- Opvaskemaskine/vaskemaskine og tørretumbler skal fjernes ved fraflytning.
- Husk, at hvis du anskaffer dig en ny opvaskemaskine, vaskemaskine eller tørretumbler, skal du også have installationen godkendt af boligselskabet.

TØRRERUM

- Tøj skal tages ned, så snart det er tørt. indefor 48 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.

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. regeringsattest skal forefindes

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.

FORSIKRING

- Husk at tegne en indbo- eller familieforsikring

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.