



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 11

Tirsdag den 26. august kl. 19.00

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

Mødested: Rugkobbøl Aktivitetscenter, Rugkobbøl 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:
Mette Louise Mathiasen
Mette Larsen
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: Etablering af nye P-pladser.
- 2: Oprette Aktivitetslokale.
- 3: Opsætte trafikspejl ved udkørsel fra Sandved til Farversmøllevej.
- 4: Anskaffelse af Robotklipper.
- 5: At Garager kun tildeles beboer.
- 6: Ændring af Ordensreglementet vedr. katte/hundehold.

Ingen forplejning til mødet

15.08.2025

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 27.08.2024

Aabenraa Andelsboligforening
Afd. 11-11
Afd. 11 - Farversmøllevej og Sandved
Regnskab for 2024

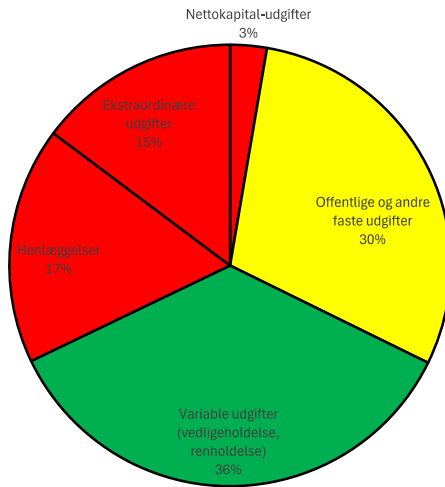
Dette er et uddrag af regnskabet for 2024
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Der er realiseret et tab på kr. 708.597 som overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

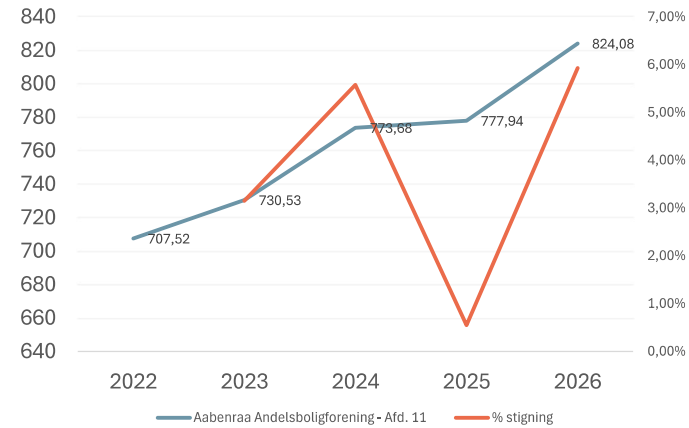
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Budget 2025
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	137.039	137.100	137.100
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.508.291	1.449.200	1.561.100
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	537.372	495.300	535.200
115	Almindelig vedligeholdelse	101.803	100.000	68.500
116	Drift og vedligehold	556.404	-	-
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	62.867	46.400	80.300
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	885.000	885.000	975.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	753.079	431.200	479.300
Udgifter I alt		4.541.855	3.544.200	3.836.500
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.744.648	3.505.500	3.796.700
202	Renter	26.977	2.100	2.700
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	61.634	36.600	37.100
210	Årets underskud	708.597	-	-
Indtægter I alt		4.541.855	3.544.200	3.836.500

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. 221.100, hvilket
svarer til 6,00%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.180	180
4.000	4.240	240
5.000	5.300	300
6.000	6.360	360
7.000	7.420	420
8.000	8.480	480
9.000	9.540	540

Konto	Beskrivelse	Budget 2026	Budget 2025	Huslejeregulering 2025 til 2026	Regnskab 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	137.100	137.100	-	137.039
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.600.800	1.561.100	39.700	1.508.291
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	519.900	535.200	-15.300	537.372
115	Almindelig vedligeholdelse	73.500	68.500	5.000	101.803
116	Drift og vedligehold	179.000	-	179.000	556.404
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	51.900	80.300	-28.400	62.867
120-124	Hentlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	709.500	975.000	-265.500	885.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	767.900	479.300	288.600	753.079
	Udgifter I alt	4.039.600	3.836.500	203.100	4.541.855
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	3.765.400	3.796.700	-31.300	3.744.648
202	Renter	1.900	2.700	-800	26.977
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	51.200	37.100	14.100	61.634
210	Årets underskud	-	-	-	708.597
	Indtægter I alt	3.818.500	3.836.500	-18.000	4.541.855

221.100
6,00%

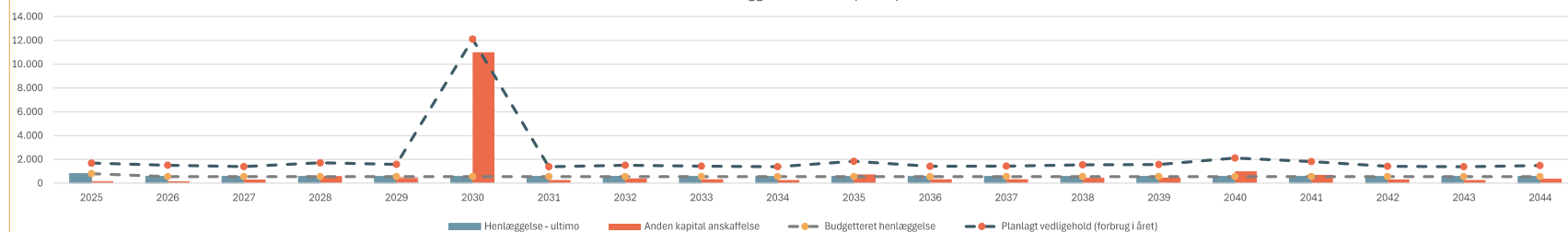
Hvis udgiften ændres med ca. kr. 37.279 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	670.000	670.000	670.000	670.000	710.000
Budgetteret henlæggelse (2025)	800.000				
Gennemsnit - seneste fem år	678.000				
Budgetteret henlæggelse (2026)	554.500				
Budgetteret henlæggelse (2026)	kr. 116 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	90	84	90	84	92	588	90	84	90	84	90	84	90	84	92	113	90	84	90	84
116200	Klimaskærm	197	64	59	64	59	7.757	59	98	59	64	429	64	59	145	189	159	59	98	59	64
116300	Boligenheder	449	478	449	449	449	449	449	449	449	449	449	478	449	449	449	449	739	449	449	449
116400	Fællesarealer	-	-	-	15	-	180	-	-	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	-	15
116500	Tekniske installationer	113	230	143	143	330	2.478	129	216	174	129	216	129	174	216	184	738	261	129	129	216
116600	Materiel	34	102	102	402	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102
	Henlæggelse - primo	710	800	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555
	Budgetteret henlæggelse	800	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555
	Anden kapital anskaffelse	173	158	288	602	477	10.999	274	395	319	273	731	317	319	442	461	1.006	696	308	274	375
	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)	-883	-958	-843	-1.156	-1.032	-11.554	-829	-949	-874	-828	-1.286	-871	-874	-996	-1.016	-1.561	-1.251	-862	-829	-929
	Henlæggelse - ultimo	800	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555

Henlæggelse - ultimo (TDKK)



Forslag 1

Vedr. Etablering af nye P-pladser

Bestyrelsen foreslår at den brede hæk ved legepladsen, ud mod Sandved lige bag ved blokken med Farversmøllevej 28, ved siden af garagerne 11 – 15, fjernes og erstattes af nye parkeringspladser.

Samtidig bør nogle af de pladser reserveres til opladningspladser for elbiler.

Der er mangel på parkeringspladser i afdelingen og specielt holder der mange biler parkeret på Farversmøllevej foran blokken, hvilket vi forhåbentlig kan komme til livs, hvis der etableres flere parkeringspladser.

Samtidig er der i afdeling 11 ikke mulighed for at oplade elbiler, hvilket gør det svært for beboerne at følge den grønne omstilling og anskaffe sig elbiler.

Ovenstående forslag er indsendt af afdelingsbestyrelsen.

Pris: kr. 2.800.000,00

Forslag 2

Vedr. Aktivitetslokale

Bestyrelsen foreslår at akvarieforeningen i kælderen Farversmøllevej 28 opsiges, så de skal være fraflyttet den 28. februar 2026.

Lokalet sættes i stand, så det fremadrettet kan bruges som aktivitetslokale.

Lokalet kan bruges af bestyrelsen til møder og vi kan evt. slå os sammen med de omkringliggende afdelinger, så vi laver fælles aktiviteter, dette kunne være brætspilsaftner, banko, nørklerier, udlevering af affaldsposer, foredrag, informationsaftner osv.

Det er kun fantasien der sætter grænser og forhåbentlig kan dette være med til at få et bedre fællesskab i området, når der er mulighed for at mødes på tværs af afdelinger, alder og nationaliteter.

Vi håber, at det vil være muligt at nedsætte et aktivitetsudvalg, der vil arbejde for at der tilbydes forskellige aktiviteter i lokalet.

Ovenstående forslag er indsendt af afdelingsbestyrelsen.

Manglende husleje pr. år kr. 22.000,00

Forslag 3

Vedr. trafikspejl ved udkørsel fra Sandved til Farversmøllevej

Bestyrelsen foreslår at der opsættes trafikspejl på modsatte side af Farversmøllevej (ved Farversmøllevej 73, Jasminhuset) så man får et ordentligt udsyn mod højre ved udkørsel fra Sandved til Farversmøllevej.

Der holder ofte mange biler parkeret på vejen ud for blokken og dette begrænser udsynet meget, når man skal ud fra Sandved på Farversmøllevej.

Ovenstående forslag er indsendt af afdelingsbestyrelsen

Pris ca. kr. 10.000,00

Forslag 4

Vedr. Robotplæneklipper

Bestyrelsen foreslår at der anskaffes og installeres robotplæneklipper til de to store græsarealer i afdelingen.

Vores vicevært kan dermed få frigjort tid til hans mange andre opgaver.

Ovenstående forslag er indsendt af afdelingsbestyrelsen.

Leje af robotklipper kr. 1.875,00 pr. mdr.

Forslag 5

Vedr. Garager.

Bestyrelsen foreslår at afdelingens garager fremover udelukkende tildeles afdelingens beboere.

Derudover foreslår vi, at garager der på nuværende tidspunkt er lejet ud til andre fra andre afdelinger opsiges med kortes mulige frist og disse garager udlejes derefter til afdelingens beboere.

Alternativt kan der laves nye kontrakter til de beboere, der ikke bor i afdelingen, således at disse løber med et års varighed.

Ovenstående forslag er indsendt af afdelingsbestyrelsen.

Forslag 6

Forslag til ændring i ordensreglementet vedr. husdyr i afdeling 11, Farversmøllevej 28 – 36 og Sandved 1 – 7 og 2 – 24.

Forslaget medtages på afdelingsmødet den 26. august 2025.

Det er tilladt at holde en **indekat eller en mindre hund** i både etageejendommene og rækkehusene. Hunde betegnes som mindre, hvis den vejer max 15 kg og har en højde over ryggen på under 40 cm.

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

- a. Dyrene må ikke være til gene for de omkringboende beboere.
- 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 klage over dyrene, vil tilladelsen til at have hund/kat umiddelbart blive ophævet.
- g. Hvis tilladelsen ophæves, som nævnt under pkt. f, er lejereren forpligtiget til straks at sørge for, at hunden/katten fjernes fra boligen, og lejereren 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 boligen, som f.eks. skildpadder, marsvin, stuefugle, fisk o.lign.

Dette forslag er indsendt af Morten Larsen,

HUSORDEN

AFD. 11 - FARVERSMØLLEVEJ OG SANDVED



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 11 - FARVERSMØLLEVEJ OG SANDVED

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
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
Pulterrum, 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 holdes en hund i rækkehusene pr. lejemål. {{Særlige bemærkninger}}

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.

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 Servicecenter.

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.
- 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 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.
- Ved mistanke om fugtskader, så kontakt servicecenter 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 Servicecenter, 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 Servicecenter.
- 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 boligorganisationen.

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.