

Til beboerne i afdeling 14

28.august 2024

## **REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE**

---

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til ordinært afdelingsmøde i administrationens mødelokale, Frydenslunds Allé 8, 8210 Århus V

**tirsdag den 10. september 2024, kl. 19.00**

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af forretningsorden.
3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af afdelingens budget 2025 samt forelæggelse af afdelingens regnskab 2023.
5. Behandling af indkomne forslag:
  1. Tilslutning vaskemaskiner i lejlighederne.
  2. Kamera i vaskehuset.
6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.  
På valg er: Jan Pagh og Josephine Olsen.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. Eventuelt

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

## Forretningsordenen for afdelingsmøder

---

1. Forretningsordenen udsendes sammen med indkaldelse og dagsorden til afdelingsmødet.
2. Afdelingsformanden eller dennes ligestillede leder valget af en dirigent. Dirigenten skal ikke nødvendigvis være bosat i afdelingen.
3. Den valgte dirigent nedsætter et stemmeudvalg.
4. Dirigenten sætter forretningsordenen, indkaldelsen og dagsordenen til afstemning.
5. Dirigenten sætter dagsordenens punkter under debat i den rækkefølge de er opført, og kan ikke fravige denne uden de stemmeberettigedes samtykke. Efter punkternes behandling skal de til afstemning.
6. Dirigenten kan stille forslag om debattens afslutning enten straks eller med de indtegnede taler, ligesom dirigenten kan stille forslag om begrænset taletid. Forslag om dette kan også stilles fra stemmeberettigede deltagere. Når dette er vedtaget kan debatten ikke optages igen. Forslagsstiller og formand eller dennes ligestillede kan få ordet for afsluttende bemærkninger
7. Forslag om at standse behandlingen af en sag (motiveret dagsordensforslag) kan stilles af enhver stemmeberettiget. Fremsættes der forslag om at standse en sag skal det sættes under afstemning og afstemningens resultat bestemmer det videre forløb.
8. Dirigenten skal give talerne ordet i den rækkefølge begæringen herom er indleveret. I særlige tilfælde kan dirigenten fravige denne regel, men kun for korte bemærkninger.
9. Dirigenten har, med de stemmeberettigedes tilladelse, ret til at indtegne sig som taler, men skal respektere den tillid, der er givet. Ved længere indlæg fra dirigenten overtager formanden eller dennes ligestillede dirigentfunktionen.
10. Såfremt der udtrykkes 'mistillid' til dirigenten, skal dette straks sættes under afstemning. Kravet om at dirigenten skal 'vige sit sæde' skal vedtages med simpelt flertal. Formanden eller dennes ligestillede overtager ledelsen af afstemningen.
11. Adgang til afdelingsmødet har alle lejere, disses ægtefæller og dermed side stillede personer. Adgang har tillige - men uden stemmeret – foreningens bestyrelse og repræsentanter for denne. Endvidere kan afdelingsmødet beslutte, at andre deltager i mødet, ligeledes uden stemmeret. Foreningens bestyrelse kan beslutte, at andre deltager i mødet med taleret.
12. Afdelingsmødet vælger en sekretær, der refererer de truffne beslutninger og det nøjagtige resultat af afstemninger samt udfærdiger et kort sammendrag af forhandlingerne. Referatet underskrives foruden af sekretæren tillige af dirigenten og afdelingsformanden. Referatet indføres i afdelingens forhandlingsprotokol og kopi sendes til foreningens administration.

13. Ved valg og øvrige afstemninger har hvert tilstedeværende beboelseslejemål 2 stemmer uanset antallet af fremmødte personer fra lejemålet.
14. Bortset fra valg og de spørgsmål der i vedtægterne er fastlagt præcise stemmeandele for, afgør afdelingsmødet alle spørgsmål ved simpel stemmeflertal blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.
15. Ved valg foretages skriftlig afstemning. Forslag om skriftlig afstemning vedrørende andre spørgsmål afgøres ved almindelig stemmeflertal. Herudover afgør dirigenten afstemningsformen.
16. Ved valg af formand på afdelingsmødet gælder, at såfremt kun en kandidat foreslås, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning.
17. Såfremt 2 kandidater foreslås til formandsvalget, vælges den der ved skriftlig afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter fortsat stemmelighed, foretages lodtrækning.
18. Såfremt flere end 2 kandidater foreslås til formandsvalget, og ingen kandidater ved første skriftlige afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages ny skriftlig afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer.
19. Ved valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer, repræsentanter til foreningens repræsentantskab og suppleanter gælder, at der stemmes på det antal personer, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig.
20. Afdelingsmødet kan ikke fravige foreningens vedtægter.

Godkendt på hovedbestyrelsesmøde den 21. marts 2012.

## AlmenBo Aarhus

### Afdeling 14

Ejendommens beliggenhed: FRYDENLUND  
8210 Aarhus V.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 427.015 svarende til 2,99 %

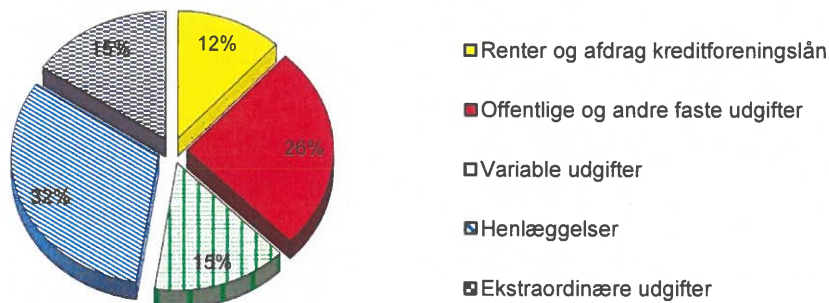
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejds kapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup> pr.	690,25
Stigning pr m <sup>2</sup>	20,63
Ny gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup> pr. 01.01.2025	710,88

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



## Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
<b>Udgifter</b>				
105 Prioritetsydelser	1.915.434	1.919.056	1.911.000	-8.056
106 Ejendomsskatter	1.122.684	1.122.684	1.167.591	44.907
107 Vandafgift	97.122	50.970	80.970	30.000
109 Renovation	596.216	741.942	732.236	-9.706
110 Forsikringer	335.290	419.359	389.359	-30.000
111 Afdelingens energiforbrug	314.377	275.145	275.145	0
112 Bidrag til boligorganisationen	1.062.600	1.113.200	1.189.100	75.900
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	305.744	305.744	338.681	32.937
114 Renholdelse	1.491.386	1.535.360	1.455.360	-80.000
115 Almindelig vedligeholdelse	309.729	182.338	132.338	-50.000
116 Planlagt vedligeholdelse	3.010.087	11.466.571	4.703.699	-6.762.872
116 - dækkes af henlæggelser	-3.010.087	-11.466.571	-4.703.699	6.762.872
117 Istandsættelse ved fraflytning	54.006	279.155	279.155	0
117 - dækkes af henlæggelser	-54.006	-279.155	-279.155	0
118 Særlige aktiviteter	664.166	718.709	718.709	0
119 Diverse udgifter	59.618	114.736	114.736	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	4.623.582	4.821.582	5.191.582	370.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	414.288	414.288	414.288	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	36.615	17.332	0	-17.332
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	1.694.343	1.700.000	1.700.000	0
126 Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0	0
127 Ydelser lån bygningssskader	590.085	582.234	599.234	17.000
128 Ydelser lån ombygning	0	0	0	0
129 Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0	0
131 Andre renter	763.054	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	228.123	230.978	230.978	0
133 Afvikling opsamlet underskud	0	0	0	0
134 Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
135 Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	0	0	0
136 Beboerrådgivere	237.314	107.596	247.596	140.000
140 Årets overskud	720.564	0	0	0
<b>Samlede udgifter</b>	<b>17.582.333</b>	<b>16.373.253</b>	<b>16.888.903</b>	<b>515.650</b>
<b>Indtægter</b>				
201 Almene familieboliger	-14.655.702	-15.074.188	-15.074.188	0
Almene ungdomsboliger/værelser	-461.244	-457.560	-457.560	0
Almene ældreboliger	0	0	0	0
Erhvervslejemål	0	0	0	0
Institutioner	0	0	0	0
Kældre/pulterum	-51.850	-49.800	-49.800	0
Garager/carporte/parkeringspladser	0	0	0	0
Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-1.116.554	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	-237.314	-107.596	-247.596	-140.000
Drift af fællesvaskeri	-229.464	-185.000	-185.000	0
Andel af fællesfaciliteters drift	-26.688	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	0	0	0	0
Indeksverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-794.058	-499.409	-448.044	51.365
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	-9.459	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			427.015	
<b>Samlede indtægter</b>	<b>-17.582.333</b>	<b>-16.373.553</b>	<b>-16.889.203</b>	<b>-515.650</b>

## Afdeling 14 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
<b>Udgifter</b>	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.915.434	1.919.056
	106 Ejendomsskat	1.122.684	1.140.104
	107 Vandafgift	97.122	61.200
	109 Renovation	596.216	557.025
	110 Forsikring	335.290	398.713
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	314.377	285.297
	112 Administrationsbidrag	1.062.600	1.062.600
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	305.744	278.486
	114 Renholdelse	1.491.386	1.533.868
	115 Almindelig vedligeholdelse	309.729	431.170
	116 Planlagt vedligeholdelse	3.010.087	11.466.571
	- dækkes af henlæggelser	-3.010.087	-11.466.571
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	300
	118 Særlige aktiviteter	664.166	699.200
	119 Diverse udgifter	59.618	111.172
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	4.623.582	4.623.582
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	414.288	414.288
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og raflytning	36.615	36.615
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	2.284.427	2.398.867
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	1.228.491	338.574
	140 Årets overskud	720.564	0
	Samlede udgifter	<u>17.582.333</u>	<u>16.290.117</u>
<hr/>			
<b>Indtægter</b>	201 Huslejeindtægter	-15.168.796	-15.165.457
	202 Renteindtægter	-1.116.554	0
	203-207 Andre indtægter	-1.296.983	-1.124.660
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	<u>-17.582.333</u>	<u>-16.290.117</u>
<hr/>			
<b>Balance pr. 31.12.2023</b>			
<b>Aktiver</b>	301-304 Anlægsaktiver i alt	78.007.866	79.514.424
	305-309 Omsætningsaktiver	21.855.107	18.811.102
	Aktiver i alt	<u>99.862.973</u>	<u>98.325.526</u>
<hr/>			
<b>Passiver</b>	401-407 Henlæggelser i alt	-16.955.720	-14.535.804
	408-416 Langfristet gæld	-79.675.479	-81.094.063
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-3.231.773	-2.695.658
	Passiver i alt	<u>-99.862.973</u>	<u>-98.325.526</u>

Regnskabet er revideret i henhold til gældende lovgivning.

Såfremt afdelingens udvidede regnskab med noter ønskes udleveret, kan dette fås ved henvendelse til AlmenBo Aarhus administration.

## Afdeling 14

Musvågevej 18-30

Fuglebakkevej 80-86

Spættevej 1-35

Nedenfor beskrives kort afdelingens økonomi i forhold til kommende renoveringer i afdelingen.



### 30 års langtidsplaner (Planlagt, periodisk vedligehold)

Organisation og administration forsøger i samarbejde med afdelingsbestyrelse, at få afdelingens kommende renoveringsbehov belyst på bedst mulig vis, således afdelingen, så vidt det er muligt, får henlagt tilstrækkelige midler til fremtidige renoveringsarbejder i afdelingen.

Det er organisationens mål, at hver enkelt afdeling indenfor 3-5 år selv kan finansiere kommende renoveringer kun med behov for begrænset lånehjæmtagelse. (Grøn og Lys Grøn placering)

Afdelingens placering er vurderet til:

Rød	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjæmtagelse og væsentligt øget henlæggelsesniveau
Orange	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjæmtagelse og øget henlæggelsesniveau
X Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjæmtagelse og øget henlæggelsesniveau
Lys Grøn	Langtidsplaner med begrænset behov for yderligere lånehjæmtagelse
Grøn	Langtidsplaner uden behov for yderligere lånehjæmtagelse

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have behov for yderligere kr. 92.000.000 for at kunne opfylde lovkrav om selvfinansierende 30 årige langtidsplaner. (Grøn placering)

Der arbejdes med nedstående model for at bedre afdelingens henlæggelsesniveau.

- Henlæggelser øges med kr. 1.000.000 over de næste 3 år. (370.000 i år 2025)
- Henlæggelser øges derudover fremadrettet årligt i takt med indeksreguleringen.
- Afdelingen arbejder i samarbejde med inspektør og ejendomsfunktionærteam om at finde optimeringer og besparelser i afdelingen.
- Fremtidige større renoveringer finansieres med lån-hjæmtagelse og reducere af henlæggelsesniveau, derved stabiliseres huslejeniveau. (Begrænset lejeregulering)
- Henlæggelser hæves når forbedringslån udløber

Afdelingens placering om 3-5 år forventes til gul (jf. ovenstående tabel)

### Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

- Udskiftning altandøre
- Affaldshåndtering
- Rør og faldstammer





# Forslag 1

Man 15-07-2024 11:11

Navn: Hadi

Adresse: Fuglebakkevej

## Forslagets overskrift: Tilslutning vaskemaskiner i lejlighederne

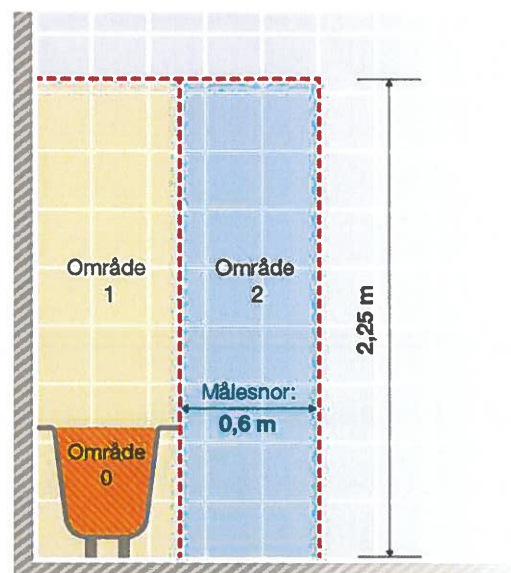
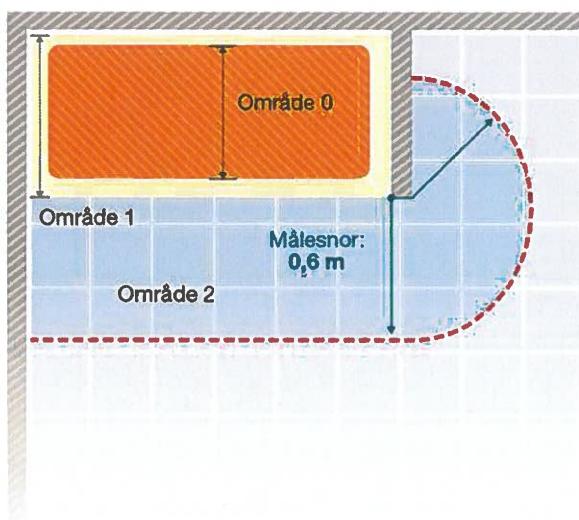
Mit forslag går ud på, at der skal installeres afløb og stikkontakter på badeværelserne således der vil være mulighed for at installere en vaskemaskine. Dette er ikke ensbetydende med at badeværelserne skal renoveres, blot etableres afløb og strøm

Begrundelse: Fordi det vil spare afdelingen for udgifter på de almindelige vaskerier, som tydeligvis går i minus hvert år. Derudover vil dette aflaste afdelingens vedligeholdelse af de store vaskerum og vaskemaskiner

Anslået udgifter: Jeg kender ikke udgiften, men det må en bygningskonstruktør eller ingeniør kigge på. Det kan foretages ret billigt hvis man tænker kreativt.

## Drift:

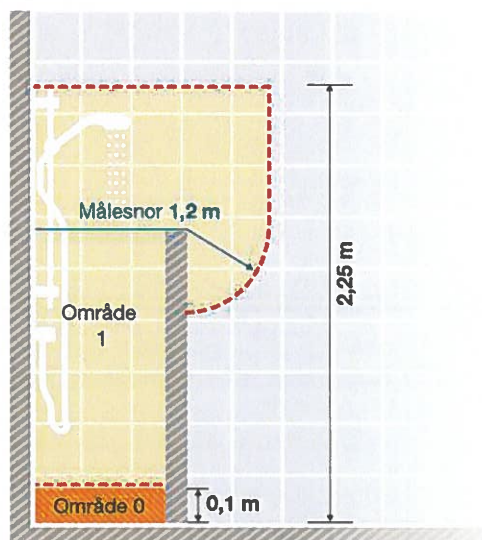
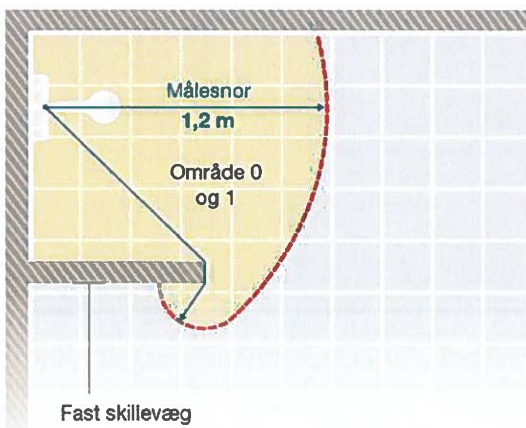
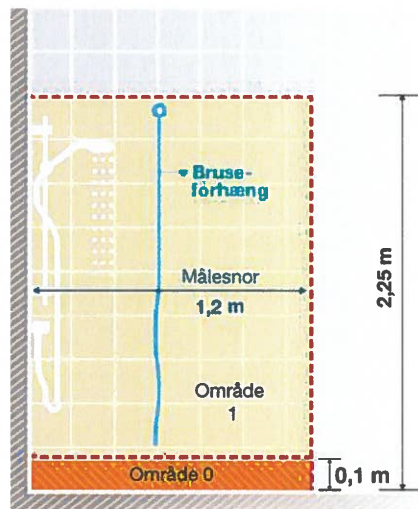
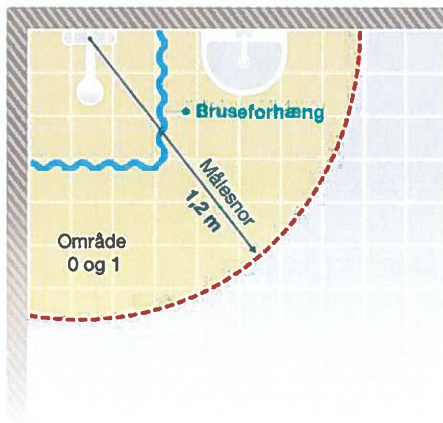
Ved badeværelser med badekar må der ikke installeres el-dåser indenfor område 0, 1 og 2 som det er vist på nedenstående eksempeltegning. Dvs. indenfor en afstand på 60 cm. fra badekarret som det eksempelvis ses af tegning herunder. Da badeværelserne er forholdsvis små kan der ikke etableres el til en vaskemaskine i afdelingens boliger, hvor der er badekar, medmindre badeværelset renoveres (og badekar fjernes).





Ved badeværelser med bruseniche må der ikke installeres el-dåser indenfor område 0 og 1 som det er vist på nedenstående eksempeltegning.

Dvs. indenfor en afstand på 120 cm. fra tappestedet som det eksempelvis ses af tegningerne herunder. Hvis brusehovedet er af typen, der sidder i en fast position, gælder afstanden på de 120 cm tillige fra denne (dvs. at der både skal måles fra tappestedet og det faste brusehoved – og det "forbudte område" defineres så af fællesmængden af de 2 områder). Da badeværelserne er forholdsvis små, vurderes det derfor at der ikke kan etableres vaskemaskine i badeværelser med bruseniche, medmindre badeværelset renoveres.



## Forslag 2

Søn 21-07-2024 21:49

Navn: Derya Cemile Yigit

Adresse: Spættevej 11 1 th

### **Forslagets overskrift: Kamera i vaskehuset**

Uddybning af dit forslag: Tørretumbleren låser ikke som vaskemaskinen gør når man betaler for den. Derfor kan andre beboere tage dit tøj ud og tørre deres eget på din regning. Jeg har oplevet det et par gange før. Men der var ikke nogen hjælp at hente fra kontoret.

Begrundelse: For at sikre sikkerhed for den betalende beboer. Der må kunne findes en løsning så andre ikke bare kan bruge dine penge på at tørre deres eget tøj.

anslået udgifter:

Vedhæft fil:

### **Drift:**

Hvis afdelingen "vedtog" at der skulle opsættes videoovervågning i vaskerierne, måtte vi ikke oplyse, hvem der "snyder" iht. eksemplet beskrevet i forslaget.

Alle video-optagelser, hvorpå der måtte være sket noget ulovligt overlader vi til politiet at behandle – hvis politiet anmoder om optagelserne.

Men desværre skal man regne med at en "stjålet" tørretumblertid er for "lille" en sag og for lille et tab, til at politiet vil følge op på sagen.