

Til beboerne i afdeling 15

22. august 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde" i administrationens mødelokale, Frydenlunds Allé 8

Tirsdag den 3. september 2024, kl. 19.00
Dørene til lokalet åbnes kl. 18.30

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af forretningsorden.
3. Nedsættelse af stemmeudvalg.
4. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning.
5. Godkendelse af afdelingens budget 2025 samt forelæggelse af afdelingens regnskab 2023.
6. Behandling af indkomne forslag:
 1. Afskaffelse af vinduesvask på altanside.
 - 2.A. Udarbejdelse af rapport der afdækker brandsikkerheden.
 - 2.B. Røglemmen efterses og kontrolleres efter en udarbejdet tidsplan, der SKAL følges.
 3. Containere til stort pap.
7. Valg af afdelingsformand. På valg: Steen Crohnager modtager genvalg.
8. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen
På valg er: Allan Nissen og Yvonne Sørensen - begge modtager genvalg.
9. Valg af 2. suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
10. Valg af 5 medlemmer til Hobby- og fritidsudvalget.
11. 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 truffe 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 15

Ejendommens beliggenhed: Frydenlunds Allé 21-75 m.fl.
8210 Aarhus V.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 652.402 svarende til 3,50 %

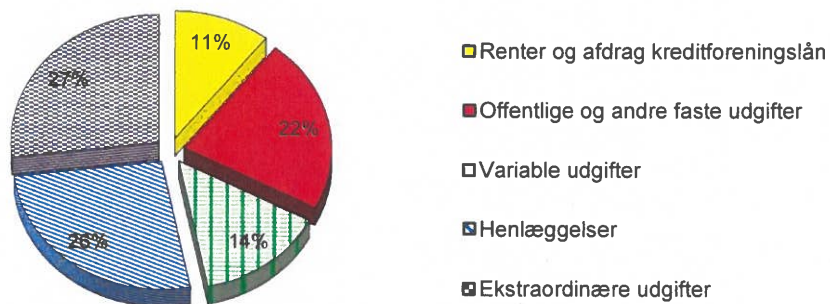
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	784,71
Stigning pr m ²	27,47
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	812,18

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelser	2.248.192	2.254.438	2.244.000	-10.438
106 Ejendomsskatter	1.513.362	1.513.362	1.573.896	60.534
107 Vandafgift	118.358	60.000	60.000	0
109 Renovation	428.242	580.300	657.544	77.244
110 Forsikringer	382.959	432.954	432.954	0
111 Afdelingens energiforbrug	268.967	367.620	267.620	-100.000
112 Bidrag til boligorganisationen	1.213.800	1.271.600	1.358.300	86.700
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	306.047	306.047	339.016	32.969
114 Renholdelse	1.874.522	1.965.470	2.065.211	99.741
115 Almindelig vedligeholdelse	213.004	135.972	165.972	30.000
116 Planlagt vedligeholdelse	8.758.039	3.417.405	2.916.954	-500.451
116 - dækkes af henlæggelser	-8.729.662	-3.417.405	-2.916.954	500.451
117 Istandsættelse ved fraflytning	272.942	552.161	552.161	0
117 - dækkes af henlæggelser	-272.942	-552.161	-552.161	0
118 Særlige aktiviteter	661.669	592.640	592.640	0
119 Diverse udgifter	146.980	189.175	189.175	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	3.909.391	4.702.103	4.772.103	70.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	900.000	900.000	800.000	-100.000
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	0	0	0	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	58.753	0	0	0
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	4.174.160	4.314.442	4.314.442	0
126 Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0	0
127 Ydelser lån bygningssskader	588.309	570.797	570.797	0
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	198.594	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	829.133	829.134	829.134	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	270.841	122.904	272.904	150.000
140 Årets overskud	813.123	0	0	0
Samlede udgifter	21.146.781	21.108.958	21.505.708	396.750
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-18.803.583	-19.515.789	-19.515.789	0
Almene ungdomsboliger/værelser	0	0	0	0
Almene ældreboliger	0	0	0	0
Erhvervslejemål	0	0	0	0
Institutioner	0	0	0	0
Kældre/pulterum	-84.434	-85.224	-85.224	0
Garager/carporte/parkeringspladser	0	0	0	0
Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-293.288	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	-270.841	-122.904	-272.904	-150.000
Drift af fællesvaskeri	-225.168	-280.000	-280.000	0
Andel af fællesfaciliteters drift	-330	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	-9.000	-20.000	-20.000	0
Indeksverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-1.372.529	-1.011.480	-628.828	382.652
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	-78.158	-73.561	-50.561	23.000
206 Korrektion vedr. tidligere år	-9.450	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			652.402	
Samlede indtægter	-21.146.781	-21.108.958	-21.505.708	-396.750

Afdeling 15 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	2.248.192	2.254.438
	106 Ejendomsskat	1.513.362	1.581.000
	107 Vandafgift	118.358	50.000
	109 Renovation	428.242	453.124
	110 Forsikring	382.959	420.293
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	268.967	403.400
	112 Administrationsbidrag	1.213.800	1.213.800
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	306.047	278.762
	114 Renholdelse	1.874.522	2.248.272
	115 Almindelig vedligeholdelse	213.004	437.092
	116 Planlagt vedligeholdelse	8.758.039	3.417.405
	- dækkes af henlæggelser	-8.729.662	-3.417.405
	117 Istandsættelse v/fraflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	661.669	600.100
	119 Diverse udgifter	146.980	184.420
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	3.909.391	3.909.391
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning	900.000	900.000
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	58.753	58.753
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	4.762.469	4.885.239
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	1.298.568	943.389
	140 Årets overskud	813.123	0
	Samlede udgifter	21.146.781	20.821.473
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-18.888.017	-18.882.479
	202 Renteindtægter	-293.288	0
	203-207 Andre indtægter	-1.965.475	-1.938.994
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-21.146.781	-20.821.473
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	145.045.007	150.471.866
	305-309 Omsætningsaktiver	7.744.030	10.111.131
	Aktiver i alt	152.789.037	160.582.997
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-8.124.041	-12.674.433
	408-416 Langfristet gæld	-142.138.639	-145.510.419
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-2.526.357	-2.398.145
	Passiver i alt	-152.789.037	-160.582.997

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 15

Frydenlunds Alle 21-75

Musvågevej 4-16

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. 90.000.000 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 5 år. (70.000 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

- Renovering stibelægninger
- Lejemålshoveddøre (afhænger af finansiering)
- Rep. terrazzo i opgange
- Udskiftning vinduespartier i opgange (afhænger af finansiering)



Århus v den 28.07.2024/SC

Forslag 1

Forslag til afdelingsmødet 03.09.24

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at de fire årlige kollektive vask af vinduer på altansiderne i afdelingen afskaffes.

Motivering

Afdelingsbestyrelsen har modtaget mange henvendelser omhandlende utilfredshed/klager omkring de 4 årlige vaske af vinduer på altansiderne. I september 2021 blev der lavet en aftale med Super 1 om vask af vinduer, kvaliteten af dette arbejde har været meget svingende gennem de sidste 3 år, og der har været brugt en del tid på, at få hævet kvaliteten uden den store effekt. Den kollektive vinduesvask koster 480 kr. om året pr. lejemål.

Hvis forslaget vedtages, har afdelingsbestyrelsen været i dialog med en vinduespudser som kan tilbyde de beboer der måtte ønske det, at få pudse altanvinduerne udvendig og indvendig uanset hvilken etage man bor på for 240 kr. pr gang.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen.

Drift:

Den enkelte beboer aftaler selv pudsningsen med vinduespudseren og betaler for det udførte arbejde direkte til vinduespudseren.

Forslag 2

Til:

Forslag AlmenBo Aarhus

Ons 07-08-2024 06:24

Navn: Else Jean Nilsson

Adresse: Musvågevej 16, 7th

Forslagets overskrift: Brandsikkerhed

Uddybning af dit forslag: A Jeg foreslår, at der udarbejdes en rapport der afdækker brandsikkerheden (især Musvågevej 4-16).

B. At røglemme efterses og kontrolleres efter en udarbejdet tidsplan, der SKAL følges.

Begrundelse: Erfaring for at røglemme ikke fungerer.

Skriveri i diverse medier om manglende brandsikkerhed i mange ejendomme.

Faktuelle tagbrande.

Lydkanaler på tværs af opgange indikerer mulighed for udbredelse af røg/ild.

anslået udgifter:

Vedhæft fil:

Drift:

Ad A:)

En brandteknisk rapport for hele afdelingen koster ca. kr. 350.000 for alle 7 boligblokke.

Der er ikke afsat penge i afdelingens budget til udarbejdelsen af en brandteknisk rapport, så stemmes der "ja" til forslaget, skal pengene "findes" antagelig ved en huslejestigning over en 36 måneder på ca. kr. 34 per måned per lejemål (gennemsnitlig).

Generelt er de brandtekniske foranstaltninger, der er udført i forbindelse med afdelingens opførelse stadig lovlige, hvis de ikke sidenhen er ændret eller blevet defekte / ødelagte

Der er ikke ændret på de brandtekniske foranstaltninger siden byggeriets opførelse og de vedligeholdes løbende.

Ad B:)

Afdelingens røglemme er iht. ovenstående lovlige som de er.

Røglemme er senest testet i juni 2023 og i uge 33, 2024.

Ejendomsfunktionærerne tester røglemme hvert år i november måned.

Forslag 3

Forslag til afdelingsmødet i Afdeling 15, d 3. september 2024

Genfremsættelse af forslag fra 2022 og 2023

Almenbo tager initiativ til, at der opsættes containere til indsamling af stort pap, som dermed kan blive genanvendt. Stort pap er en ressource, som med stor fordel kan genanvendes. Ikke bare i Afd. 15, men også i alle andre afdelinger i Almenbo.

Containere til indsamling af stort pap skal være tætte og beskytte mod al slags nedbør, idet vådt pap kan ikke genanvendes. Det vil i stedet gå til forbrænding. Der er plads i affaldshuset på Frydenlunds Allé 51 til en rimelig stor genbrugscontainer. Udendørs samme sted er der også plads til meget store containere. På Musvågevej er der ligeledes plads til containere.

Forslagsstiller

Knud Chr. Pedersen
Frydenlunds Allé 57 st th

Medstillere

Michal Ostrynski
Frydenlunds Allé 49 1 tv

Jakob Pedersen
Frydenlunds Allé 37 1 th

Drift:

Årlig leje af frontloader containere til sorteringsgårde koster iht. Kredsløb's takstblad 2024 for hhv.:

- 1,5-2 m³ frontloader kr. 1.680
- 4-8 m³ frontloader kr. 505
- 10-20 m³ frontloader kr. 1.680

Tømningen er gratis – dog koster en ekstratømning, grundet fejlsortering ca. kr. 275 per tømning.

Hvis der skal etableres plads til en frontloader containere på f.eks. 6 m³ ved nuværende storskraldsskur ved Frydenlunds Allé 41, kræves der eventuelt en beskæring af et træ - eller fældning heraf og fjernelse af et cykelstativ, samt etablering af yderligere belægning. Prisen for dette estimeres til kr. 25.000.

Hvis der tillige skal etableres plads til en papcontainer i sorteringsgården til Musvågevej 4-16, kræves der eventuelt et lidt større om forandring, da skraldebilens muligheder for at manøvrere er forholdsvis begrænsede, da der kun er ca. 5 cm. plads på hver side af porten.

Kredsløb anbefaler en 1.100 ltr. container til flamingo (á kr. 85 per år) i/ved storskraldsskuret / sorteringsgården, da der ofte er flamingo ifm. "stort pap".