

Til beboerne i afdeling 22

20. august 2024

## **REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE**

---

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til ordinært afdelingsmøde i Selskabslokalet Fjældevangenget 96

mandag den 2. september 2024, kl. 18.00

### **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. Modernisering af lejligheder
  2. Fjernelse af badekar.
6. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.  
På valg er: Hana Tellawi, Diana Amche og Iman Sabra.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. Eventuelt

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

## Forretningsorden 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 22

Ejendommens beliggenhed: FJÆLDEVÆNGET 60-104  
8210 Aarhus V.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 515.684 svarende til 2,99 %

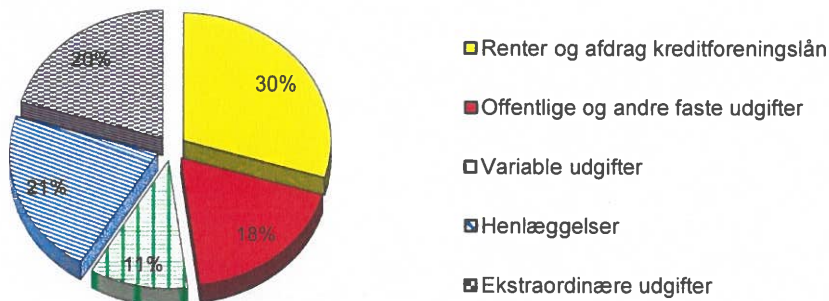
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup> pr.	852,55
Stigning pr m <sup>2</sup>	25,51
Ny gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup> pr. 01.01.2025	878,06

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



## Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
<b>Udgifter</b>				
105 Prioritetsydelse	5.650.570	5.700.000	5.710.000	10.000
106 Ejendomsskatter	283.677	283.677	295.024	11.347
107 Vandafgift	1.003.700	1.002.716	1.002.716	0
109 Renovation	361.034	463.301	455.373	-7.928
110 Forsikringer	288.212	332.315	332.315	0
111 Afdelingens energiforbrug	301.786	221.048	221.048	0
112 Bidrag til boligorganisationen	1.079.400	1.130.800	1.207.900	77.100
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	1.300.262	1.317.116	1.367.813	50.697
115 Almindelig vedligeholdelse	256.953	166.164	166.164	0
116 Planlagt vedligeholdelse	2.192.256	1.379.995	13.886.688	12.506.693
116 - dækkes af henlæggelser	-2.192.256	-1.379.995	-13.886.688	-12.506.693
117 Istandsættelse ved fraflytning	316.915	275.276	275.276	0
117 - dækkes af henlæggelser	-316.915	-275.276	-275.276	0
118 Særlige aktiviteter	553.430	433.900	433.900	0
119 Diverse udgifter	53.523	107.396	107.396	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	3.556.440	3.775.040	3.775.040	0
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	450.000	381.986	250.000	-131.986
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	70.994	70.994	70.994	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	160.576	96.118	0	-96.118
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	438.996	436.139	796.139	360.000
126 Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0	0
127 Ydelser lån bygningssskader	3.278.708	3.129.206	3.129.206	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	500.752	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	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	237.628	143.212	243.212	100.000
140 Årets overskud	101.917	0	0	0
<b>Samlede udgifter</b>	<b>19.928.557</b>	<b>19.191.128</b>	<b>19.564.240</b>	<b>373.112</b>
<b>Indtægter</b>				
201 Almene familieboliger	-14.477.015	-14.885.602	-14.885.602	0
Almene ungdomsboliger/værelser	-2.979.588	-3.066.720	-3.066.720	0
Almene ældreboliger	0	0	0	0
Erhvervslejemål	0	0	0	0
Institutioner	0	0	0	0
Kældre/pulterum	0	0	0	0
Garager/carporte/parkeringspladser	0	0	0	0
Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-743.859	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	-237.628	-143.212	-243.212	-100.000
Drift af fællesvaskeri	-172.905	-174.358	-174.358	0
Andel af fællesfaciliteters drift	-171.125	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	-11.000	-12.400	-12.400	0
Indeksoverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-618.683	-489.436	-326.864	162.572
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	-499.400	-419.400	-339.400	80.000
206 Korrektion vedr. tidligere år	-17.354	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			515.684	
<b>Samlede indtægter</b>	<b>-19.928.557</b>	<b>-19.191.128</b>	<b>-19.564.240</b>	<b>-373.112</b>

## Afdeling 22 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
<b>Udgifter</b>	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	5.650.570	5.649.676
	106 Ejendomsskat	283.677	305.116
	107 Vandafgift	1.003.700	973.320
	109 Renovation	361.034	294.935
	110 Forsikring	288.212	327.215
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	301.786	387.048
	112 Administrationsbidrag	1.079.400	1.079.400
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	1.300.262	1.278.753
	115 Almindelig vedligeholdelse	256.953	235.583
	116 Planlagt vedligeholdelse	2.192.256	1.379.995
	- dækkes af henlæggelser	-2.192.256	-1.379.995
	117 Istandsættelse v/fraflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	553.430	374.017
	119 Diverse udgifter	53.523	103.173
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	3.556.440	3.556.440
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning	520.994	520.994
	123 Henlæggelse: Tab v/lejedighed og fraflytning	160.576	160.576
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	3.717.704	3.565.345
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	738.380	143.212
	140 Årets overskud	101.917	0
	Samlede udgifter	<u>19.928.557</u>	<u>18.954.803</u>
<hr/>			
<b>Indtægter</b>	201 Huslejeindtægter	-17.456.603	-17.449.582
	202 Renteindtægter	-743.859	0
	203-207 Andre indtægter	-1.728.095	-1.505.220
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	<u>-19.928.557</u>	<u>-18.954.802</u>
<hr/>			
<b>Balance pr. 31.12.2023</b>			
<b>Aktiver</b>	301-304 Anlægsaktiver i alt	215.739.053	218.342.841
	305-309 Omsætningsaktiver	15.150.880	13.556.105
	Aktiver i alt	<u>230.889.933</u>	<u>231.898.946</u>
<hr/>			
<b>Passiver</b>	401-407 Henlæggelser i alt	-11.885.614	-10.211.213
	408-416 Langfristet gæld	-216.381.422	-219.326.337
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-2.622.897	-2.361.396
	Passiver i alt	<u>-230.889.933</u>	<u>-231.898.946</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 22

### Fjældevangenget 60-104



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 lånehjemtagelse. (Grøn og Lys Grøn placering)

Afdelingens placering er vurderet til:

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

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have behov for yderligere kr. 56.000.000 for at kunne opfylde lovkrav om selvfinansierende 30 årige langtidsplaner. (Grøn placering)

Der arbejdes med nedenstående model for at bedre afdelingens henlæggelsesniveau.

- Henlæggelser øges med kr. 1.000.000 over de næste 3 år. (kr. 0 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/hjemtagelse 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

- Postkasse udskiftning
- Vinduesudskiftning
- Renovering af elevator
- Renovering membran ungdomsboliger



## Forslag 1

Navn: Mia Skifte Lyng

Adresse: Fjældevænget 98, tv

### **Forslagets overskrift: Lejlighederne skal moderniseres en smule**

Uddybning af dit forslag: Lejlighederne skal moderniseres - uden nødvendigvis at ændre/ombygge.

Dvs. usammenhængende og gammeldags indretning forbedres. Det handler om farver og materialer i boligen:

- det grønne væg på badeværelse og vindueskarme: de skal kunne males eller erstattes med hvidt/lyst materiale
- Klinker i badeværelset: der er to forskellige klinker i badeværelset - det er forfærdeligt at træde ind i. Hvis ikke de kan være i samme mønstre/størrelser - så lav dem i samme farver: hvidt.
- forskellige gulve i lejligheden: lav dem ensartet hele vejen rundt
- døre og skabslåge: gør det til hvidt laminat/nyere modeller (lyse)

Begrundelse: Det er simpelthen for forvirrende at træde ind i lejligheden. Der er så mange skønne muligheder, uden at ombygge.

Der kan så fint laves meget, således det ikke føles som om at leve i 70'erne, uden at ændre på strukturen

anslået udgifter: Ikke undersøgt

Vedhæft fil:

---

Dato: 19/07/2024

Tidspunkt: 18:17

**AI: Det er et godt tiltag, men meget svært at stemme om uden nogle faktiske tiltag som der er prissat. Derfor kan der stemmes om at arbejdet videre med forslaget. I kan evt. stifte et projektudvalg, som kan finde de bedste løsninger i dette tilfælde. Disse kan så prissættes, og stemmes om næste år.**



## Forslag 2

Fre 19-07-2024 20:19

Navn: Mia Skifte Lynge

Adresse: Fjældevænget 98, 2.tv

### **Forslagets overskrift: Fjern badekar**

Uddybning af dit forslag: Jeg sender et forslag om, at vi skal få fjernet badekarrene i lejlighederne

Begrundelse: Det er simpelthen upraktisk i det daglige.

Det optager så megen plads og knirker. Det er ligeledes også trættende at skulle passe på ikke at glide/falde når man stiger på eller tager brusebad.

anslået udgifter: Ikke undersøgt

Vedhæft fil:

---

**AI: For nedbrydning af badekar, og etablering af bruseniche, vil jeg vurdere dette arbejde til ca. 45.000 kr. pr. lejemål.**