

Til beboerne i afdeling 32

26. august 2024

## REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

---

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til ordinært afdelingsmøde i fælleshuset

torsdag den 5. 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. Kompressor.
  2. Hjertestarter.
  3. Automatisk dosering vaskemaskiner.
  4. Højbede på tidligere små legepladser.
6. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.  
På valg er: Erika Pedersen, Helene Shahid og Lis Klein.
7. Valg af 2 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 vælger 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 32

Ejendommens beliggenhed:                      ENGSKOVBAKKEN 2-175  
8541 Skødstrup

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 327.595 svarende til 3,00 %

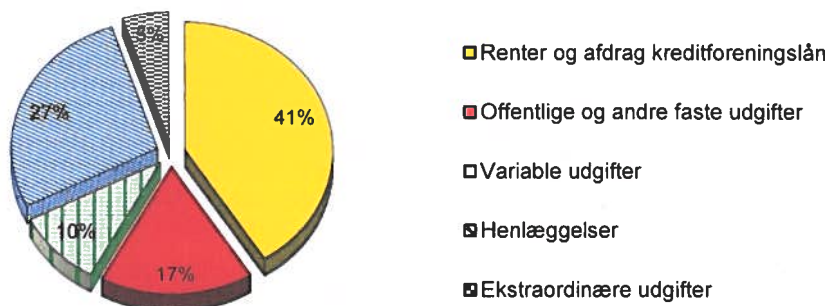
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup> pr.	988,54
Stigning pr m <sup>2</sup>	29,65
Ny gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup> pr. 01.01.2025	1.018,18

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



## Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
<b>Udgifter</b>				
105 Prioritetsydelse	4.806.201	4.800.000	4.900.000	100.000
106 Ejendomsskatter	494.440	674.330	701.303	26.973
107 Vandafgift	26.008	26.224	26.224	0
109 Renovation	269.520	362.301	322.572	-39.729
110 Forsikringer	153.222	187.425	187.425	0
111 Afdelingens energiforbrug	54.267	58.961	58.961	0
112 Bidrag til boligorganisationen	651.000	682.000	728.500	46.500
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	530.847	523.882	543.375	19.493
115 Almindelig vedligeholdelse	188.725	110.204	140.204	30.000
116 Planlagt vedligeholdelse	2.801.663	1.723.065	13.576.097	11.853.032
116 - dækkes af henlæggelser	-2.801.663	-1.723.065	-13.576.097	-11.853.032
117 Istandsættelse ved fraflytning	283.048	246.867	246.867	0
117 - dækkes af henlæggelser	-283.048	-246.867	-246.867	0
118 Særlige aktiviteter	257.230	311.133	311.133	0
119 Diverse udgifter	111.264	141.470	143.470	2.000
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	3.169.591	3.383.591	3.214.591	-169.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	11.340	11.340	11.340	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	5.863	57.452	51.589
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	312.393	303.718	603.718	300.000
126 Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0	0
127 Ydelser lån bygningskader	0	0	0	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	333.784	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	0	0	0	0
140 Årets overskud	421.260	0	0	0
<b>Samlede udgifter</b>	<b>11.791.091</b>	<b>11.582.442</b>	<b>11.950.268</b>	<b>367.826</b>
<b>Indtægter</b>				
201 Almene familieboliger	-9.956.712	-10.428.350	-10.428.350	0
Almene ungdomsboliger/værelser	-540.036	-566.496	-566.496	0
Almene ældreboliger	-331.500	-348.060	-348.060	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	-492.586	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	-70.000	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	-88.635	-79.361	-79.361	0
Andel af fællesfaciliteters drift	0	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	-29.500	-16.592	-16.592	0
Indeksoverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-270.225	-143.583	-183.814	-40.231
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	-11.897	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			327.595	
<b>Samlede indtægter</b>	<b>-11.791.091</b>	<b>-11.582.442</b>	<b>-11.950.268</b>	<b>-367.826</b>

## Afdeling 32 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse	Regnskab 2023	Budget 2023
<b>Udgifter</b>		
101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	4.806.201	4.706.461
106 Ejendomsskat	494.440	674.330
107 Vandafgift	26.008	31.563
109 Renovation	269.520	270.224
110 Forsikring	153.222	178.798
111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	54.267	58.276
112 Administrationsbidrag	651.000	651.000
113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
114 Renholdelse	530.847	508.623
115 Almindelig vedligeholdelse	188.725	259.000
116 Planlagt vedligeholdelse	2.801.663	1.723.065
- dækkes af henlæggelser	-2.801.663	-1.723.065
117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
118 Særlige aktiviteter	257.230	240.000
119 Diverse udgifter	111.264	139.157
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	3.169.591	3.169.591
121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	11.340	11.340
123 Henlæggelse: Tab v/lejedighed og raflytning	0	0
124 Andre henlæggelser	0	0
125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	312.393	298.678
128-136 Andre ekstraordinære udgifter	333.784	0
140 Årets overskud	421.260	0
Samlede udgifter	11.791.091	11.197.041
<hr/>		
<b>Indtægter</b>		
201 Huslejeindtægter	-10.828.248	-10.801.917
202 Renteindtægter	-492.586	0
203-207 Andre indtægter	-470.257	-395.124
210 Årets underskud	0	0
Samlede indtægter	-11.791.091	-11.197.041
<hr/>		
<b>Balance pr. 31.12.2023</b>		
<b>Aktiver</b>		
301-304 Anlægsaktiver i alt	151.637.363	148.547.879
305-309 Omsætningsaktiver	9.509.814	9.137.256
Aktiver i alt	161.147.177	157.685.135
<hr/>		
<b>Passiver</b>		
401-407 Henlæggelser i alt	-9.188.743	-8.664.261
408-416 Langfristet gæld	-151.182.709	-148.256.067
418-426 Kortfristet gæld i alt	-775.724	-764.807
Passiver i alt	-161.147.177	-157.685.135

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 32

### Engskovbakken 2-142 + 7-175



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 lånehjælp. (Grøn og Lys Grøn placering)

Afdelingens placering er vurderet til:

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

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have behov for yderligere kr. 80.000.000 for at kunne opfylde lovkrav om selvfinansierende 30 årige langtidsplaner. (Grøn placering)

Der arbejdes med nedenstående model for at bedre afdelingens henlægningsniveau.

- Henlæggelser øges med kr. 1.000.000 over de næste 3-5 år. (-169.000 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 lånnehjælp og reduktion af henlægningsniveau, derved stabiliseres huslejeniveau. (Begrænset lejeregulering)

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

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

- Nye postkasser ved ungdomsboliger
- Nye vinduer og terrassedøre
- Legeplads





## Forslag 1

Forslag til afdelingsmøde torsdag den 5. September 2024

Jeg foreslår, at vi får en kompressor opstillet i rummet, hvor græsklippere, trillebør m.m. står. Den kan herefter benyttes til at pumpe cykler, knallerter løbehjul m.m.

Det er flere mærker på markedet jeg har fundet følgende hos Silvan.

Denne model koster 639 kr men er uden tank og skal derfor startes og slukkes ved brug.



Denne model koster 870 kr . den Har en tank og er klar til brug.



Der vil blive brug for en lang slange, som kan trækkes ud af rummet. Jeg foreslår en trommel , som kan hænge på væggen. Den koster 475 kr.



En dæktryksmåler koster 175 kr.

Jeg vil mene at prisen er overkommelig. Det vil koste ca. 1500 kr i alt + et par times arbejde til at montere den.



Jeg håber der vil blive taget godt imod mit foreslag.

Med venlig hilsen

Rita Dandanell

Engskovbakken 171

## **Drift.**

**Ingen kommentar - beløbet dækkes af afdelingens drift...hvis der stemmes ja**

## Forslag 2

Til:

Forslag AlmenBo Aarhus

Lør 10-08-2024 17:38

Navn: lisbet rasmussen

Adresse: engskovbakken 76

### **Forslagets overskrift: Hjertestarter**

Uddybning af dit forslag: Jeg foreslår vi får sat en hjertestarter op her i afdelingen og samtidig starter et kursus op i at bruge den

Begrundelse: Det kan dreje sig om liv eller død, hvis uheldet er ude  
anslået udgifter:

## **Drift.**

**Hjertestarter koster – 18.750 kr. Inkl. Varmeskab, samt gratis online kursus – hvis der ønsker afholdes et fysisk kursus anbefales vi indhenter priser på dette efterfølgende, da det er iht. Antal deltagere.**

**Montering koster – 3125 kr.**

**Årlig/service - ca. 2875 kr.**

**Udgifter vil kunne findes over driften – dvs. Ingen huslejerregulering**

## Forslag 3

Tor 15-08-2024 06:07

Navn: Heidi Helbo Nissen  
Adresse: Engskovbakken 21

### **Forslagets overskrift: Automatisk dossering**

Uddybning af dit forslag: Automatisk dossering af vaskemiddel og skyllemiddel i vaskehuset.

Begrundelse: Jeg oplever ofte at sæbeskufferne i vaskemaskinerne er meget ulækre, det kan skyldes at det for nogle beboer ser ud til at være en udfordring med hvilke sæbeskuffer de forskellige vaskemidler og skyllemiddel skal puttes i. Jeg skal stort set hvert gang jeg vasker fjerne sæberester fra andre beboer i sæbeholderne, da de er puttet forkert i. Jeg kender til andre boligforeningerne hvor de har automatisk sæbe og skyllemiddel ved vask (selvfølgelig mod mer betaling) det er parfume frit og allergivenligt vaskemiddel der bliver tilført.

anslået udgifter: Den eksakte pris kan jeg ikke berette om. Merudgiften skal selvfølgelig pålægges den enkelte vask, da man derved ikke selv skal tilkøbe vaskemiddel og skyllemiddel.

## **Drift.**

Så har vi indhentet tillægspriser for vask med automatisk sæbedosering, prisen er pr. vask hvis afdelingen ønsker det. Selve doseringsanlægget bliver leveret og monteret og er indeholdt i prisen.

**Der vil blive tale om Svanemærkede og parfume fri produkter.**

Tillægspris:

Pris pr. vask 7 kg. vaskemaskine	kr. 3,84
Pris pr. vask 12 kg. vaskemaskine	kr. 6,59

**Til orientering er det muligt at fravælge sæbedoseringen og bruge sin egen sæbe, men prisen for vasken forbliver uændret dvs. Man betaler for sæben selvom, man ikke bruger den.**

## Forslag 4

Tor 15-08-2024 19:16

Hermed et forslag om, udnyttelse af områder der tidligere har være brugt til små legepladser.

Jeg foreslår, at disse områder evt. bliver brugt til anlæggelse af højbede, således at beboere der ikke har eller har mindre haver, får mulighed for at dyrke lidt grønt. Tænker, at dette også kunne give anledning til lidt mere socialt samvær naboer imellem.

Der skal naturligvis findes en løsning på administration af dette.

Med venlig hilsen  
Anita Egholm  
Engskovbakken 117

### **Drift.**

Anbefaling fra drift er at hvis det bliver godkendt skal der arbejdes videre med forslaget, da det på nuværende tidspunkt er svært at sætte økonomi på.