

Til beboerne i afdeling 42

20. august 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde" i fælleshuset, Højagerparken 43

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:
 - 1.1. Vinduer og døre – udskift hårdest ramte områder f.eks sydsiden af alle husene
 - 1.2. Vinduer og døre - udskifte 1 eller 2 hele blokke 1 år og resten senere.
 - 1.3. Vinduer og døre – Låne til udskiftning.
 2. Revurdering af udbudsmateriale i forbindelse med omstrukturering af ejendomsfunktionærer.
6. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
På valg er: Bjarne Larsen.
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 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. Frem sættes 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 42

Ejendommens beliggenhed: Højagerparken 1-67
8471 Sabro

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 83.373 svarende til 2,99 %

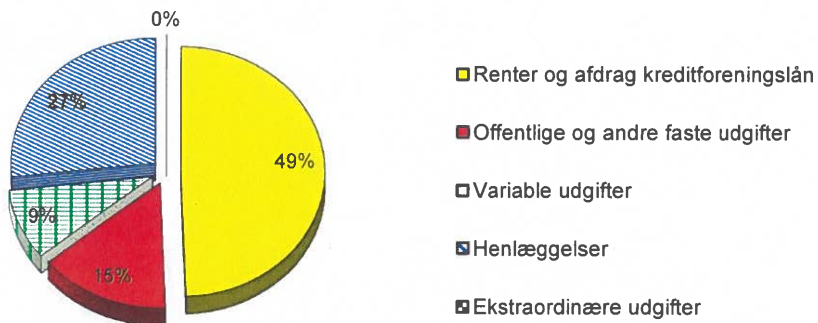
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	1.027,57
Stigning pr m ²	30,71
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	1.058,28

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	1.443.341	1.440.000	1.470.000	30.000
106 Ejendomsskatter	50.769	52.292	54.384	2.092
107 Vandafgift	1.524	1.161	1.161	0
109 Renovation	95.275	120.950	137.426	16.476
110 Forsikringer	34.660	39.971	39.971	0
111 Afdelingens energiforbrug	25.307	36.446	36.446	0
112 Bidrag til boligorganisationen	147.000	154.000	164.500	10.500
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	107.954	110.815	114.815	4.000
115 Almindelig vedligeholdelse	9.939	25.762	25.762	0
116 Planlagt vedligeholdelse	361.021	346.689	286.957	-59.732
116 - dækkes af henlæggelser	-361.021	-346.689	-286.957	59.732
117 Istandsættelse ved fraflytning	38.872	0	0	0
117 - dækkes af henlæggelser	-38.872	0	0	0
118 Særlige aktiviteter	38.244	23.618	40.618	17.000
119 Diverse udgifter	90.556	92.002	92.002	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	583.697	695.697	717.697	22.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	80.000	80.000	80.000	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	0	0	0	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	0	0	0
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	0	0	0	0
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	158.416	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	132.060	0	0	0
Samlede udgifter	2.998.741	2.872.714	2.974.782	102.068
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-2.709.660	-2.789.852	-2.789.852	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	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	-230.072	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Andel af fællesfaciliteters drift	0	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	-6.750	-3.600	-3.600	0
Indeksoverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-52.259	-79.221	-97.957	-18.736
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			83.373	
Samlede indtægter	-2.998.741	-2.872.673	-2.974.782	-102.109

Afdeling 42 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.443.341	1.447.577
	106 Ejendomsskat	50.769	53.944
	107 Vandafgift	1.524	3.500
	109 Renovation	95.275	101.254
	110 Forsikring	34.660	40.721
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	25.307	28.500
	112 Administrationsbidrag	147.000	147.000
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	107.954	95.976
	115 Almindelig vedligeholdelse	9.939	61.762
	116 Planlagt vedligeholdelse	361.021	346.689
	- dækkes af henlæggelser	-361.021	-346.689
	117 Istandsættelse v/fraflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	38.244	28.000
	119 Diverse udgifter	90.556	93.629
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	583.697	583.697
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning	80.000	80.000
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	0	0
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	0	0
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	158.416	0
	140 Årets overskud	132.060	0
	Samlede udgifter	2.998.741	2.765.560
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-2.709.660	-2.709.701
	202 Renteindtægter	-230.072	23.864
	203-207 Andre indtægter	-59.009	-79.723
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-2.998.741	-2.765.560
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	31.155.202	31.155.202
	305-309 Omsætningsaktiver	4.184.647	3.701.222
	Aktiver i alt	35.339.849	34.856.424
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-4.002.082	-3.500.061
	408-416 Langfristet gæld	-31.182.605	-31.178.575
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-155.162	-177.788
	Passiver i alt	-35.339.849	-34.856.424
<hr/>			

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 42

Højagerparken 1-67



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
Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau
X 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. 2.000.000 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. 100.000 over de næste 3-5 år. (22.000 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 hjemtagelse og reducere af henlæggelsesniveau, derved stabiliseres huslejeniveau. (Begrænset lejeregulering)

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

Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

- Tagrender vedligeholdes / udskiftes
- Vinduer skiftes HP 17-67 (i 2030 afhænger af finansiering)
- Tag udskiftes (i 2030 afhænger af finansiering)
- Cedertræ udskiftes (i 2030 afhænger af finansiering)



Forslag 1

Forslag til afdelingsmøde Højagerparken.
Vinduer og døre.

Hermed følgende forslag i forbindelse med vore vinduer og døre er blevet utætte –gamle.

Vinduer og døre bliver ofte repareret for følgende.
Brædder der falder af
Tætningslister der bliver gamle og hårde(manglende tæthed)
Glas der punkterer
Lister der falder af (kan ikke mere skaffes-udgået.)
Maling skaller af selvom der er nymalet for 2 år siden. Træet rådner.

Ovennævnte foregår ofte med følgende ulemper og omkostninger.

Personalet bruger meget tid. Fornylig har Frank ved nr. 19 brugt 4 timer på at isætte 1 bræt i terrassedør og alligevel måtte have håndværker til at hjælpe til sidst. Døren er uden isolering overhoved-kun træ.

Masser af tid til tætningslister og kantlister.
Håndværker udgifter til tømrer og maler
Malerarbejde for 2 år siden er mere til skade (lukker fugt inde)

Fleere beboere klager over træk og kulde om vinteren-utætte vinduer-fugt-dårlig indeklima.
Ikke tidsvarende isolerende ruder.-varmetab.

Forslag at vinduer og døre udskiftes hurtigst muligt gerne indenfor 1år. Med følgende fordele.
Tidsbesparelse for personale der kan anvendes til andre omkostningstunge områder
Besparelse håndværkerudgifter
Varmebesparelse for beboere
CO 2 reduktion (ikke uvæsentlig i tiden)
Bedre indeklima/trivsel for beboere

Mine forslag er:

Forslag 1

Der er sat penge af i budget men opgaven er udskudt. Imidlertid hvis der ikke er penge nok kunne man.
Udskifte hårdest ramte områder-f.eks.sydside af alle husene.

Forslag 2

Udskifte 1 eller 2 hele boligblokke 1 år og resten senere.

Forslag 3

Låne de penge der skal til hele udskiftningen-ved lån vil renteudgift for lejererne kunne opvejes af billigere varmeudgift - bedre trivsel for beboerne -ingen vedligeholdelse

Alt andet lige vil det være en bedre investering at vore indestående penge bruges til det der gavner beboerne-og miljø.

Sidst men ikke mindst-hvert år stiger priser på både materialer og arbejds løn.

Min anbefaling vil være forslag 3.

MVH

Bjarne Larsen
Højagerparken 19
8471 Sabro

Drift:

Der skal iht. langtidsplanen skiftes vinduer i 2030 i Højagerparken 17-67 (etape 1).

Afdelingen er bygget i 2 etaper:

Etape 1 Højagerparken 17-67, der har trævinduer, er opført omkring år 2000.

Etape 2, Højagerparken1-15, der har træ/alu-vinduer, er opført i 2003.

Der har ikke være store udgifter til reparation af vinduer i de forløbne år, men der er malet vinduer i 2022 (for ca. 157.000). Derfor vil afdelingen kunne "spare" udgiften til maling, hvis vinduerne skiftes inden de igen skal males. Umiddelbart er der henlagt midler til udskiftningen - også selv om udskiftningen fremrykkes til f.eks. 2025 / 2026.

Forslag 2

Man 12-08-2024 10:43

Navn: Ninna Knudsen

Adresse: Højagerparken 51

Forslagets overskrift: Revurdering af udbudsmateriale i forbindelse med omstrukturering af ejendomsfunktionærer

Uddybning af dit forslag: Jeg foreslår at man fra boligforeningens side gennemgår det udbudsmateriale der blev lavet, da der blev lavet om på strukturen med kun en ejendomsfunktionær.

Jeg oplever der er mange ting som før blev udført ikke længere er nogens ansvar. Er det glemt i udbudsmaterialet.

F.eks

Beskæring af buske og træer.

Renholdelse af skralderum.

Renholdelse af og mellem fliser på fællesarealer parkeringspladser.

Reparation af beskadige græsarealer efter snerydning

Hækkklipping der stadig ikke er udført i august måned.

Begrundelse: Jeg stiller forslaget da jeg syntes den nye struktur har medført at vores afdeling ser misligholdt ud.

Jeg syntes det vil være en god ide at afdelingen igen kommer til at se repræsentabel ud til glæde for beboerne.

anslået udgifter:

Vedhæft fil:

Drift (d. 19./8-2024):

Alle afdelinger i Sabro har desværre ikke fået udført arbejder i det grønne på de tidspunkter, der er aftalt i kontrakten. Vi har bedt entreprenøren om at forcere hans indsats og rette op på hans mangler. Dette arbejde pågår.

Udbudsmaterialet er blevet forelagt den daværende afdelingsbestyrelse på et møde den 17. august 2022. På mødet blev der udleveret dokumenter om aftalens omfang og selve aftalen blev drøftet. Der blev ikke aftalt noget om at der skulle tilføjes eller reduceres i udbudsmaterialet. Men i forbindelse med aftalens udløb eller evt. opsigelse af aftalen – evalueres udbudsmaterialet på ny og tilrettes efter afdelingens ønsker.

Vi har via vores aftale (kontrakt) med entreprenøren i princippet overdraget ansvaret til ham. Men Ejendomsfunktionæren og jeg (inspektøren) har sidste ende ansvaret, hvis "det grønne" ikke passes iht. aftalen.

Følgende af de nævnte arbejder er indeholdt i udbudsmaterialet:

- Renholdelse af skralderum.

- Renholdelse af og mellem fliser på fællesarealer parkeringspladser
- Hækklipping (skulle have været klippet medio juli)

Aftalen omfatter ikke beskæring af buske og træer, da disse ikke beskæres årligt.

Vi har været og er i dialog med entreprenøren, der har meddelt at de har haft problemer med sygdom i staben og mangel på medarbejdere. Der arbejdes pt. på at få bragt tingene i orden.