

Til beboerne i afdeling 33

2. september 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde" i Fælleshuset Vistoftparken 106

Torsdag den 12. september 2024, kl. 18.30

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. Fibernet.
 2. Fiber (internet).
 3. Fibernet.
 4. Få gjort noget ved vildnisset.
 5. Låge/låger ud mod vejen.
6. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år
På valg er: Lotte Anker Christensen.
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 33

Ejendommens beliggenhed: Vistoftparken 1-139 og 102-10
8471 Sabro

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 208.925 svarende til 4,00 %

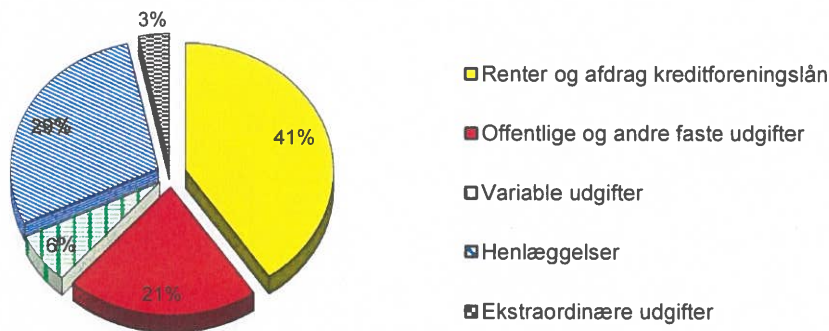
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	952,94
Stigning pr m ²	38,08
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	991,01

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelser	2.361.252	2.350.000	2.400.000	50.000
106 Ejendomsskatter	364.679	374.106	389.070	14.964
107 Vandafgift	4.615	2.551	2.551	0
109 Renovation	224.407	215.880	386.809	170.929
110 Forsikringer	72.196	92.637	82.637	-10.000
111 Afdelingens energiforbrug	59.654	67.167	57.167	-10.000
112 Bidrag til boligorganisationen	294.000	308.000	329.000	21.000
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	221.875	209.852	217.278	7.426
115 Almindelig vedligeholdelse	26.586	21.811	21.811	0
116 Planlagt vedligeholdelse	751.175	7.543.366	755.396	-6.787.970
116 - dækkes af henlæggelser	-751.175	-7.543.366	-755.396	6.787.970
117 Istandsættelse ved fraflytning	231.011	86.950	86.950	0
117 - dækkes af henlæggelser	-231.011	-86.950	-86.950	0
118 Særlige aktiviteter	26.533	19.742	19.742	0
119 Diverse udgifter	105.798	132.032	124.032	-8.000
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	1.446.822	1.510.822	1.510.822	0
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	225.000	200.000	175.000	-25.000
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	0	0	0	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	0	12.135	12.135
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	203.700	200.160	200.160	0
126 Afskrivning forbedringsarbejder	10.711	17.960	0	-17.960
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	232.445	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	106.455	0	0	0
Samlede udgifter	5.986.727	5.722.720	5.928.214	205.494
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-4.644.444	-4.821.687	-4.821.687	0
Almene ungdomsboliger/værelser	0	0	0	0
Almene ældreboliger	-588.480	-612.000	-612.000	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.	-17.960	-43.104	-43.104	0
Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-346.729	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	-214.106	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	-15.348	-20.742	-20.742	0
Andel af fællesfaciliteters drift	0	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	-3.900	-2.900	-2.900	0
Indeksoverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-148.577	-222.287	-218.856	3.431
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	-7.183	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			208.925	
Samlede indtægter	-5.986.727	-5.722.720	-5.928.214	-205.494

Afdeling 33 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	2.361.252	2.287.669
	106 Ejendomsskat	364.679	157.092
	107 Vandafgift	4.615	5.000
	109 Renovation	224.407	177.877
	110 Forsikring	72.196	91.690
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	59.654	57.800
	112 Administrationsbidrag	294.000	294.000
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	221.875	203.740
	115 Almindelig vedligeholdelse	26.586	100.000
	116 Planlagt vedligeholdelse	751.175	7.543.366
	- dækkes af henlæggelser	-751.175	-7.543.366
	117 Istandsættelse v/fraflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	26.533	26.500
	119 Diverse udgifter	105.798	131.962
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	1.446.822	1.446.822
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning	225.000	225.000
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	0	0
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	214.411	213.660
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	232.445	0
	140 Årets overskud	106.455	0
	Samlede udgifter	5.986.727	5.418.812
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-5.250.884	-5.243.216
	202 Renteindtægter	-346.729	0
	203-207 Andre indtægter	-389.114	-175.579
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-5.986.727	-5.418.795
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	76.525.152	74.152.216
	305-309 Omsætningsaktiver	6.592.438	5.974.005
	Aktiver i alt	83.117.590	80.126.222
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-7.638.955	-6.783.987
	408-416 Langfristet gæld	-75.423.858	-73.322.257
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-54.777	-19.978
	Passiver i alt	-83.117.590	-80.126.222

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 33

Vistoftparken 1-139, 102-106



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. 12.000.000 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. 500.000 over de næste 3-5 år. (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*)

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

Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

- Udskiftning af lejemålshoveddøre (afhænger af finansiering)
- Udskiftning af vinduer (afhænger af finansiering)
- Maling af skure mv



Forslag 1

Forslag AlmenBo Aarhus

Ons 10-07-2024 15:25

Navn: Jens Bak Thomassen

Adresse: Vistoftparken 29

Forslagets overskrift: Fibernet

Uddybning af dit forslag: Jeg stiller forslag om etablering af fibernet til Afd 33 vistoftparken det er op til bestyrelsen og finde den billigste udbyder men vil tro AURA er de billigste da de er i afd 46

Begrundelse: Jeg har så dårlig internet igennem coax kabel fra yousee jeg har oplevet forsinkelse på fodboldkampe på op til 25 minutter det syntes jeg ikke kan passe i vores teknologi samfund hvor alle efter spørger hurtig og stabil internet

I dag er der ikke så mange der ser flow tv som er tv kanaler igennem antennekabel som der var tidligere i dag streamer de fleste der tv kanaler og derfor efterspørger de hurtig internet
anslået udgifter:

Drift:

Se under "Forslag 2" mht . etablering af fibernet.

Hvis der er problemer med Coax forbindelsen fra YouSee, kan/bør man kontakte YouSee, der skal finde en løsning på problemet.

Man skal sørge for at ens egen kabling fra YouSee's modem/router til ens udstyr, er i orden.

- Ens Coax-kabler (antennekabel) skal være af typen "YouSee-approve".
- har man eventuelt netværkskabler fra YouSee's modem til ens eget udstyr, skal man sørge for at de mindst er "CAT5" og gerne "CAT6" eller højere. (jo højere CAT-nummer jo flere data kan der løbe igennem kablet - man kan som regel se "CAT-betegnelsen på siden af netværkskablet)

Forslag 2

Man 15-07-2024 12:41

Navn: Kenneth Dyhrberg

Adresse: Vistoftparken 71

Forslagets overskrift: Fiber (internet)

Jeg ønsker at få lagt fibernet ind på min adresse og det ved jeg at der er flere beboer som også ønsker det. I følge en tekniker fra Aura, så kan det installeres ub. Hvis der er ved alle de skal inst. Det.

Begrundelse: YouSee virker dårligt og de ønsker ikke at gøre noget ved det og alle har vel ret til fiber, lige som de har i andre afdelinger?

Drift:

Det er korrekt, at der kan etableres fibernet uden at det koster den enkelte beboer noget. Fibernet etableres som regel på en væg i stuen og i nærheden af en stikkontakt da den indvendige boks kræver 220V strøm.

Der er ingen krav om, at man skal tilslutte sig fibernet, så man kan fortsætte sit abonnement hos YouSee som hidtil. Og med fibernet får man "blot" flere muligheder, da det "gamle" Coax-kabel bibeholdes.

Når fibernet selskaberne (som f.eks. AURA, TDC, Norlys og Fibia) kan installere fibernet "gratis" er det fordi de kræver betaling fra indholdsleverandørerne for brugen af deres fibernet.

AURA har tilkendegivet, at de kan/vil levere fibernet i afdelingen i Sabro.

AURA vil ikke oplyse prisen på lejen/brugen af deres fibernet. Vi har fået oplyst, at AURA samarbejder med følgende indholdsleverandører (man arbejder på at få aftaler med yderligere indholdsleverandører - vi har desværre ikke kunnet få oplyst med hvem – eller fra hvornår):

Indholdsleverandør på Internet og/eller TV:

Wao

Fast Speed

Fiber XL

Norlys har også tilkendegivet, at de vil levere fibernet i Sabro i afdelinger, der ikke i forvejen har fibernet.

Norlys har "OpenNet", der betyder at der flere indholdsleverandører:

Indholdsleverandør på Internet og/eller TV:

Telia

Hiper

Fastspeed

Wao

KAZOOM

KvikNet

YouSee

Telenor

Jet-Net

Norlys digital

Beboerne får mulighed for selv at bestemme, hvem de ønsker at købe produkter og indhold fra, via fibernet.

- OpenNet er Danmarks største fibernet samarbejde, og vi deler det gerne. Fibernet er nemlig åbent for samarbejde med leverandører af internetprodukter og tv-indhold på fiberforbindelsen.
- Det giver beboerne adgang til fibernettes uovertrufne kapacitet og valgfrihed blandt de leverandører af indhold, som indgår i fibersamarbejdet.
- OpenNet fjerner ikke eksisterende forsyningsmuligheder, men tilføjer ægte frit-valg til beboere.

AlmenBo Aarhus har for kort tid siden indgået en aftale med Norlys om etablering af fibernet til de afdelinger, der ikke i forvejen har fibernet – og som ønsker fibernet.

Så vores anbefaling er at man skal vælge fibernet fra Norlys, såfremt der er et flertal, der er *for* at der skal etableres fibernet i afdelingen.

Forslag 3

Få Fibernet i afd.

Forslag fremsat af:

Marianne Møller
Vistoftparken 59
8471 Sabro

Drift:

Se under "Forslag 2"

Forslag 4

Få gjort noget ved vildniset, der er ved at gro ind i vores baghaven, (os der ligger ud mod byggeren) vores bøgehæk er stort set ikke eksisterende, vi har 30 cm i toppen resten er tom for grene og blade da det ikke kan få sol osv.

Forslag fremsat af:

Marianne Møller
Vistoftparken 59
8471 Sabro

Drift:

Som udgangspunkt må man ikke beskære i naboens træer/hegn.

Der er dog tre undtagelser, som er nævnt i hegnslovens § 19, og som giver os ret til at klippe generede grene:

1. Hvis der er grene, som vokser ind i det fælles hegn mellem naboen og boligorganisationen og ødelægger hegnet
2. Hvis grenene er til gene for færdsel på boligorganisationens grund
3. Hvis grenene er til fare i tilfælde af storm og lignende.

Dvs. er der gerne som er meget generne, må man gerne klippe hvad man kan nå fra egen grund, og som går ind over skel.

Reglen gælder dog kun for enkelte grene og ikke levende hegn (altså man må ikke fælle hele hegnet).

Ejendomsfunktionæren har henvendt sig til "byggeren" nogle gange, hvor man har meddelt, at man ikke har budgetlagt trimningen / beskæringen af hegnet ofte nok ift. dét vi kunne tænke os.

Hvis vi ikke kan finde en ordentlig løsning med kommunen er sidste instans at vi henvender os til det kommunale hegnssyn og beder dem om at træffe en afgørelse i sagen. (vi afventer en tilbagemelding fra kommunen på, hvem der er deres bygningskonsulent / -ansvarlige for "byggeren" med henblik på en dialog om muligheder for tiltag)

Forslag 5

Forslag fra Bestyrelsen afd. 33 /Vistoftparken

Da man ikke overholder kun at stille storskrald op til Ejendomsfunktionærerne om onsdagen, sker der desværre det, at der ligger affald ud over vejen ned igennem Vistoftparken (glasskår, skruer osv), som vi syntes er risikabelt for børn og dyr. Der er endvidere observeret at folk som ikke bor i Vistoftparken bruger vores storskrald.

Derfor foreslår vi at der kommer låge/ låger op ud mod vejen.

På Bestyrelsens vegne

Karin Kaalund Jakobsen

Drift:

Der er indhentet et tilbud på 2 porte på nedstøbte stolper til kr. ~30.000 svarende til ca. 430 kr. / bolig. Udgiften vurderes at kunne dækkes af afdelingens henlæggelser.