

Til beboerne i afdeling 15

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

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

Tirsdag den 6. september 2022, 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 2023 samt forelæggelse af afdelingens regnskab 2021.
6. Behandling af indkomne forslag:
 1. Forslag fra Allan Nissen, Frydenlunds Allé 61, 1.tv.
 2. Forslag fra fra Knud Chr. Pedersen Frydenlunds Allé 57 og Jakob Pedersen Frydenlunds Allé 37.
 3. Forslag fra fra Michal Ostrynski, Frydenlunds Allé 49 og Knud Chr. Pedersen Frydenlunds Allé 57.
 4. Forslag fra fra Michal Ostrynski, Frydenlunds Allé 49 og Jakob Pedersen Frydenlunds Allé 37.
 5. Forslag fra Suzan Ipek, Musvågevej 10, 6.tv.
7. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen
På valg er: 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 medlemmer til Hobby- og fritidsudvalget.
11. Eventuelt.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen



Mørke skyer med huslejestigninger på vej

Der hviler mørke skyer over den danske økonomi med stigende priser på fx energi og dagligvarer og dertil også stigende renter. Vi ser lige nu en inflation på op til 10%, og det resulterer i øgede omkostninger. Og de mørke skyer har også nået økonomien i AlmenBo Aarhus.

Vi ser markant stigende renter og faldende kurser, hvilket giver udfordringer i forhold til at låne penge til forbedringsarbejder, og det betyder også, at vi taber penge på vores investeringer. Det gør, at der i 2022 er store underskud på vej, som kommer til at påvirke budgettet for 2024, og det medfører i sidste ende huslejestigninger.



Huslejestigninger i alle boligorganisationer i Aarhus

Et forsigtigt bud herfra er, at huslejen i gennemsnit i 2023 og 2024 samlet kan stige op til 10% i AlmenBo Aarhus. Det er desværre et billede de øvrige almene boligorganisationer i Aarhus kan nikke genkendende til. Mange boligorganisationers budgetter viser usædvanligt store stigninger i huslejen til næste år. I Aarhus forventer organisationerne huslejestigninger på gennemsnitligt 3-11%.

For dig som beboer betyder det, at din husleje de kommende år vil stige en del. Stigende husleje kan have stor betydning for jer, og vi vil forsøge at navigere, så godt vi kan, igennem de næste par år. Du kan se mere om din afdelings økonomi, og hvor meget du skal stige i husleje i det vedlagte budget.

Vi ses til afdelingsmødet

Vi håber at se dig på afdelingsmødet, hvor vi bl.a. skal tale om budgettet, se på indkomne forslag og vælge medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Med venlig hilsen

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 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. 639.997 svarende til 4,00 %

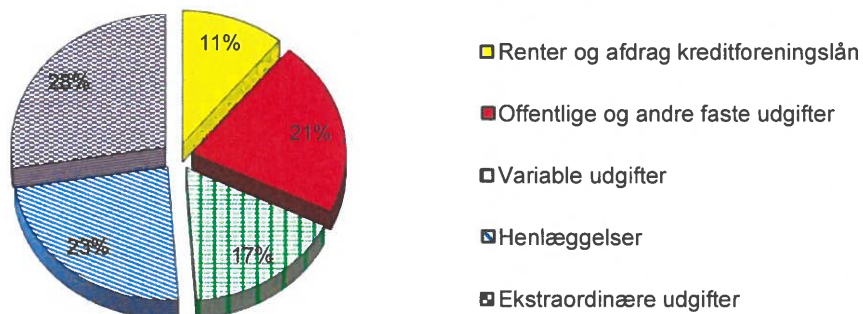
Administrationsbidrag udgør kr. 4.200,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	674,11
Stigning pr m ²	26,95
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2023	701,06

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2023

	Regnskab 2021	Budget 2022	Budget 2023	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	2.252.267	2.254.438	2.254.438	0
106 Ejendomsskatter	1.494.480	1.581.000	1.581.000	0
107 Vandafgift	25.304	50.000	50.000	0
109 Renovation	358.129	380.874	453.124	72.250
110 Forsikringer	393.155	420.293	420.293	0
111 Afdelingens energiforbrug	446.559	300.295	403.400	103.105
112 Bidrag til boligorganisationen	1.179.120	1.179.120	1.213.800	34.680
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	270.576	274.760	278.762	4.002
114 Renholdelse	2.163.124	2.222.803	2.248.272	25.469
115 Almindelig vedligeholdelse	309.912	500.092	437.092	-63.000
116 Planlagt vedligeholdelse	2.267.216	7.866.713	7.866.713	0
116 - dækkes af henlæggelser	-2.267.216	-7.866.713	-7.866.713	0
117 Istandsættelse ved fraflytning	552.161	0	552.161	552.161
117 - dækkes af henlæggelser	-552.161	0	-552.161	-552.161
118 Særlige aktiviteter	628.196	600.100	600.100	0
119 Diverse udgifter	130.746	182.080	184.420	2.340
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	3.113.958	4.009.391	3.909.391	-100.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	900.000	1.000.000	900.000	-100.000
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	0	0	0	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	22.118	58.753	36.635
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	3.084.877	2.904.214	4.314.442	1.410.228
126 Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0	0
127 Ydelser lån bygnings-skader	569.976	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	-8.649	-8.649	0
131 Andre renter	177.160	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	832.821	851.470	829.134	-22.336
133 Afvikling opsamlet underskud	0	0	0	0
134 Korrektion vedr. tidligere år	243.733	0	0	0
135 Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	0	0	0
136 Beboerrådgivere	122.904	122.904	122.904	0
140 Årets overskud	383.598	0	0	0
Samlede udgifter	19.080.595	19.418.100	20.821.473	1.403.373
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-16.879.938	-16.884.110	-18.159.048	-1.274.938
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	-78.984	-73.524	-83.434	-9.910
Garager/carporte/parkeringspladser	0	0	0	0
Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-13.958	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	-122.904	-122.904	-122.904	0
Drift af fællesvaskeri	-268.969	-350.000	-350.000	0
Andel af fællesfaciliteters drift	0	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	-2.310	-20.000	-20.000	0
Indeksoverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-1.590.977	-1.871.665	-1.372.529	499.136
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	-101.558	-95.897	-73.561	22.336
206 Korrektion vedr. tidligere år	-20.997	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Husleje-forhøjelse			639.997	
Samlede indtægter	-19.080.595	-19.418.100	-20.821.473	-1.403.373

Afdeling 15
Regnskab for 2021

Resultatopgørelse		Regnskab 2021	Budget 2021
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	2.252.267	2.404.438
	106 Ejendomsskat	1.494.480	1.498.359
	107 Vandafgift	25.304	159.540
	109 Renovation	358.129	365.000
	110 Forsikring	393.155	396.127
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	446.559	472.820
	112 Administrationsbidrag	1.179.120	1.345.873
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	270.576	274.760
	114 Renholdelse	2.163.124	2.242.803
	115 Almindelig vedligeholdelse	309.912	677.492
	116 Planlagt vedligeholdelse	2.267.216	3.622.759
	- dækkes af henlæggelser	-2.267.216	-3.622.759
	117 Istandsættelse v/raflytning	552.161	0
	- dækkes af henlæggelser	-552.161	0
	118 Særlige aktiviteter	628.196	400.100
	119 Diverse udgifter	130.746	191.312
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	3.113.958	3.113.959
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	900.000	900.000
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og raflytning	0	0
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	3.654.852	3.466.601
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	1.376.618	942.821
	140 Årets overskud	383.598	0
	Samlede udgifter	19.080.595	18.852.005
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-16.958.922	-16.683.360
	202 Renteindtægter	-13.958	0
	203-207 Andre indtægter	-2.107.716	-2.168.645
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-19.080.595	-18.852.005
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2021		Regnskab 2021	Regnskab 2020
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	137.594.167	127.409.940
	305-309 Omsætningsaktiver	14.564.840	10.009.778
	Aktiver i alt	152.159.008	137.419.718
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-12.264.882	-12.312.580
	408-416 Langfristet gæld	-137.663.089	-122.743.380
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-2.231.036	-2.363.758
	Passiver i alt	-152.159.008	-137.419.718

Regnskabet er revideret i henhold til gældende lovgivning. Endvidere har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskabet i foråret 2022.

Såfremt afdelingens udvidede regnskab med noter ønskes udleveret, kan dette fås ved henvendelse til foreningens 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 lånemtagelse. (Grøn og Lys Grøn placering)

Afdelingens placering er vurderet til:

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

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have behov for yderligere kr. 86.000.000 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. 900.000 over de næste 3 år. (-100.000 i år 2023)
- 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 lånemtagelse 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

- Affaldssortering
- Rep. terazzo



1.

Århus V den 23.08.22.

Forslag til afdelingsmødet den 06.09.22

- 1). Afskaffelse af kollektiv vinduesvask i afdelingen.
- 2). Hvis forslag 1. ikke bliver vedtaget forslår jeg afskaffelse af kollektiv vinduesvask på Frydenlunds Alle.
- 3). Hvis forslag 1 – 2 ikke bliver vedtaget forslår jeg afskaffelse af kollektiv vinduesvask på Musvågevej.

Venlig hilsen.

Allan Nissen.

Frydenlunds Alle 61. 1tv.

Forslag til Afdelingsmøde d. 6. september 2022

Almenbo tager initiativ til at begynde at undersøge og evt. opstarte et projekt i energirenovering med opstilling af solceller på tagene af foreningens bygninger.

Afdelingen undersøger mulighederne for at indhente støtte fra relevante klimafonde for at gøre renoveringen så omkostningsneutral som mulig.

Afdelingen kan på den måde være med at nedbringe klimabelastningen ved at sikre lejerne billigere klima neutral og CO₂-fri strøm.

Der er erfaringer allerede i afdelingen fra solcellerne på administrationens bygning på Frydenlunds Allé 8 og hos Boligkontorets afdeling på højhuset, Høgevej, der allerede leverer klimaneutral strøm til beboerne.

Eventuelle tiltag kan koordineres med andre Frydenlund boligforeninger, der har samme planer og interesser.

Med venlig hilsen

Michal Ostrynski, Frydenlunds Allé 49

Medstillere:

Knud Chr. Pedersen, Frydenlunds Allé 57

Jakob Pedersen, Frydenlunds Allé 37

Forslag til Afdelingsmødet d. 6. september 2022

Almenbo tager initiativ til en gennemgående sanering af udendørsarealerne med fokus på at udlægge græsområder (der er grønne ørkener) til områder med øget biodiversitet, flere blomster og frugttræer, som kan tiltrække flere insekter, sommerfugle og fugle.

Områderne bag:

Blok 23 (Fryd. Allé 21-29), og bag Blok 22 (Fryd. Allé 31-39)

og områderne mellem

Blok 21 (Fryd. Allé 41-49) og Blok 22

Blok 22 og Blok 20 (Fryd. Allé 51-57),

bruges meget lidt af beboerne og kan med fordel udlægges til "vilde" blomsterområder.

Derudover saneres legepladserne, og der kan opstilles flere borde/bænkesæt og eventuelle pavillioner.

Med venlig hilsen

Jakob Pedersen, Frydenlunds Allé 37

Medstillere

Michal Ostrynski, Frydenlunds Allé 49

Knud Chr. Pedersen, Frydenlunds Allé 57

4.

Forslag til Afdelingsmødet d. 6. september 2022

Almenbo tager initiativ til, at alt papaffald også går til genbrug.

Som det er nu bruges de åbne affaldspladser til stort pap, der kan blive udsat for nedbør hele året. Vådt pap kan ikke genanvendes og vil i stedet blive til restaffald.

Med venlig hilsen

Knud Chr. Pedersen, Frydenlunds Allé 57

Medstillere

Michal Ostrynski, Frydenlunds Allé 49

Jakob Pedersen, Frydenlunds Allé 37

5.

Steen

Fra: "Suzan Ipek" <...>
Dato: 23. august 2022 09:23
Til:
Emne: Forslag

Forslag ang vinduespudsning

Vi er flere i opgangen der ønsker, at vi får pudset vinduer 1 gang fra for siden af blokken, og 3 gange fra altan siden.

Suzan Ipek
Musvågevej 10 6.t.v

Sendt fra min iPhone