

Til beboerne i afdeling 15

28. august 2023

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

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

Tirsdag den 5. september 2023, 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 2024 samt forelæggelse af afdelingens regnskab 2022.
6. Behandling af indkomne forslag:
 1. Kommunikation og information
 2. Opstart arbejde ladestandere til el- og hybridbiler.
 3. Tilladelse til at holde kat.
 4. Regler for kattehold – kun til afstemning såfremt forslag 3 vedtages.
 - 5.1. Forslag vedr. selv at kunne tage beslutning i boligområder.
 - 5.2. Fugleskræmsel på tagene på Musvågevej.
 - 5.3. Rengøring og lysning af kældergang på Musvågevej.
 - 5.4. Tilladelse til at holde max 2 katte.
 6. Solceller.
 - 7.A. Etablering af solceller – etape 1: Frydenlunds Allé 21-75.
 - 7.B. Etablering af solceller – etape 2: Musvågevej 4-16.
 8. Pap til genbrug.
 9. Naturetablering.
7. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen
På valg er: Martin Nielsen og Sonja Crohnager - begge modtager genvalg.
8. Valg af 2. suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
9. Valg af medlemmer til Hobby- og fritidsudvalget.
10. 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 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. 712.833 svarende til 3,98 %

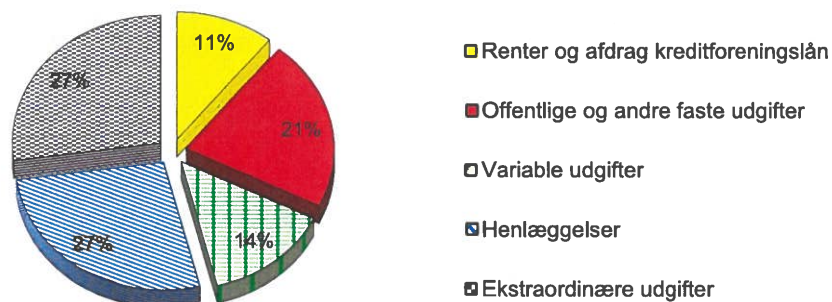
Administrationsbidrag udgør kr. 4.400,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	754,70
Stigning pr m ²	30,01
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2024	784,71

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2024

	Regnskab 2022	Budget 2023	Budget 2024	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	2.250.235	2.254.438	2.254.438	0
106 Ejendomsskatter	1.512.969	1.581.000	1.513.362	-67.638
107 Vandafgift	61.325	50.000	60.000	10.000
109 Renovation	351.046	453.124	580.300	127.176
110 Forsikringer	395.728	420.293	432.954	12.661
111 Afdelingens energiforbrug	220.436	403.400	367.620	-35.780
112 Bidrag til boligorganisationen	1.179.120	1.213.800	1.271.600	57.800
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	278.762	278.762	306.047	27.285
114 Renholdelse	2.065.521	2.248.272	1.965.470	-282.802
115 Almindelig vedligeholdelse	128.275	437.092	135.972	-301.120
116 Planlagt vedligeholdelse	1.812.884	3.417.405	3.417.405	0
116 - dækkes af henlæggelser	-1.812.884	-3.417.405	-3.417.405	0
117 Istandsættelse ved fraflytning	482.247	552.161	552.161	0
117 - dækkes af henlæggelser	-482.247	-552.161	-552.161	0
118 Særlige aktiviteter	587.013	600.100	592.640	-7.460
119 Diverse udgifter	137.385	184.420	189.175	4.755
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	4.009.391	3.909.391	4.702.103	792.712
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	1.000.000	900.000	900.000	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	0	0	0	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	22.118	58.753	0	-58.753
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	3.716.337	4.314.442	4.314.442	0
126 Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0	0
127 Ydelser lån bygningskader	577.401	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	0	8.649
131 Andre renter	1.098.082	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	830.987	829.134	829.134	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	116.600	122.904	122.904	0
140 Årets overskud	737.097	0	0	0
Samlede udgifter	21.275.828	20.821.473	21.108.958	287.485
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-17.687.898	-18.799.045	-18.802.956	-3.911
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	-83.134	-83.434	-85.224	-1.790
Garager/carporte/parkeringspladser	0	0	0	0
Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-1.159.061	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	-233.200	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	-242.903	-350.000	-280.000	70.000
Andel af fællesfaciliteters drift	-300	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	-100	-20.000	-20.000	0
Indeksoverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-1.871.665	-1.372.529	-1.011.480	361.049
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	-92.837	-73.561	-73.561	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	-21.330	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			712.833	
Samlede indtægter	-21.392.428	-20.698.569	-20.986.054	-287.485

Afdeling 15 Regnskab for 2022

Resultatopgørelse		Regnskab 2022	Budget 2022
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	2.250.235	2.254.438
	106 Ejendomsskat	1.512.969	1.581.000
	107 Vandafgift	61.325	50.000
	109 Renovation	351.046	380.874
	110 Forsikring	395.728	420.293
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	220.436	300.295
	112 Administrationsbidrag	1.179.120	1.179.120
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	278.762	274.760
	114 Renholdelse	2.065.521	2.222.803
	115 Almindelig vedligeholdelse	128.275	500.092
	116 Planlagt vedligeholdelse - dækkes af henlæggelser	1.812.884 -1.812.884	7.866.713 -7.866.713
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	587.013	600.100
	119 Diverse udgifter	137.385	182.080
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	4.009.391	4.009.391
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	1.000.000	1.000.000
	123 Henlæggelse: Tab v/lejedighed og raflytning	22.118	22.118
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	4.293.737	3.475.011
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	2.045.669	965.725
	140 Årets overskud	737.097	0
	Samlede udgifter	21.275.828	19.418.100
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-17.771.032	-16.957.634
	202 Renteindtægter	-1.159.061	0
	203-207 Andre indtægter	-2.345.735	-2.460.466
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-21.275.828	-19.418.100
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2022			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	150.471.866	137.594.167
	305-309 Omsætningsaktiver	10.111.131	14.564.840
	Aktiver i alt	160.582.997	152.159.008
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-12.674.433	-12.264.882
	408-416 Langfristet gæld	-145.510.419	-137.663.089
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-2.398.145	-2.231.036
	Passiver i alt	-160.582.997	-152.159.008
<hr/>			

Regnskabet er revideret i henhold til gældende lovgivning. Endvidere har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskabet i foråret 2023.

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 lånehjæmtagelse. (Grøn og Lys Grøn placering)

Afdelingens placering er vurderet til:

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

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have behov for yderligere kr. 75.000.000 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. 1.300.000 over de næste 3 år. (600.000 i år 2024)
- 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-hjæmtagelse 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. terrazzo
- Altan døre- & vinduespartier (afhænger af finansiering)
- Lejemålshoveddøre (afhænger af finansiering)



Forslag 1

Til:

- Forslag AlmenBo Aarhus
Ons 05-07-2023 16:23

Navn: Else Jean Nilsson

Adresse: Musvågevej 16, 7th

Forslagets overskrift: Kommunikation og information

Uddybning af dit forslag: Relevant kommunikation og information skal være tilgængelig for alle beboere samtidig. De vil betyde, at information SKAL gives online på almen-bos website for vores afdeling eller tilsvarende.

Fx før og under udskiftning af badeværelser var der en del information der ikke fremgik af de mange pauser vi fik i postkassen. Og vedrørende elevatorer er der slet ikke kommet information.

De er IKKE god kommunikation/information, at man kun erfarer det der er nødvendigt at vide i vaskekælderen eller helt tilfældigt. De facto er der en information mange beboere ikke får.

Begrundelse: Det er uhensigtsmæssigt,

- at der ikke gives samme information til alle.
- at der ikke gives samme information til alle på samme tidspunkt
- at den enkelte beboer er afhængig af at kunne komme til et informationsmøde en tilfældig aften for at være opdateret med tiltag og muligheder.

anslået udgifter:

Vedhæft fil:

Drift / MOT:

Berørte beboere er varslet med hhv. 3 måneder og 6 uger iht. regler herom.

Der er omdelt mange informationsskrivelser til berørte beboere ifm. badrenoveringen.

Der er også afholdt beboermøder for beboerne i de første blokke på Frydenlunds Allé, hvor man blev orienteret om "det samme" som fremgår af folderen, der blev omdelt sammen med 3 måneders varslingen. Grundet Corona-pandemien, blev beboermøder ikke afholdt – i stedet blev "powerpoint"- dokumentet udskrevet og omdelt til berørte beboere.

Information der blev omdelt til berørte beboere ifm. badrenoveringen:

- 3-måneders varslingen med informationsfolder
- 2-3-ugers informationen fra rådgivere COWI
- 1-2-ugers information fra entreprenøren Fr Andersen VVS as
- "Powerpoint"- dokumentet som erstatning for beboermøde

Information / varsling om elevator renovering omdeles til berørte beboere 3 måneder inden arbejdet udføres. Mange gange sætter vi også samme varsling op i opgang og i vaskeriet. Da arbejdet reelt ikke foregår inde i lejemålene, er der ikke et lovmæssigt krav om så lang en varsling – men da vi regner med at folk gerne vil vide besked, varsles der med 3 måneder - men kun til berørte beboere.

Umiddelbart vurderer vi, at der er omdelt tilstrækkelig med informationer direkte i beboernes postkasse.

Forslag 2

Forslag til afdelingsmødet 05.09.23

Afdelingsmødet bemyndiger afdelingsbestyrelsen til som opstart, at arbejde på en nulløsning eller en minimumsbetaling for, af afdelingen får opsat 4 ladestandere, to ladestandere på parkeringspladserne på Frydenlunds Alle 21 – 75 og to ladestandere på parkeringspladserne Musvågevej 4 – 16, og fremadrettet, at få opsat det antal ladestandere i afdelingen som er nødvendige for, at afdelingens beboer har adgang til, at oplade en elbil.

Motivering

I takt med det stigende salg af elbiler i Danmark, opstår der et naturligt behov for opladningsmuligheder og ladeinfrastruktur i nær tilknytning til boligen og dette gælder selvfølgelig også os der bor i en almen bolig.

Der er ingen tvivl om, at almene boligafdelinger i fremtiden, i stigende grad vil opleve, at beboerne få nye behov for opladningsmuligheder, hvis de vælger at købe en elbil. Det er derfor vigtigt, at vi også i afdeling 15 tilbyde en mulighed for opladning af elbiler, og hvis vi stemmer ja jeg til forslaget bidrager afdelingen også til den grønne omstilling i Danmark.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen.

Drift / MOT:

Ingen kommentarer.

Sekretariat:

Ingen bemærkninger

Forslag 3

Forslag til afdelingsmødet den 05.09.23.

Forslag.

Undertegnede skal hermed foreslå, at der må holdes en kat pr. lejemål i Almenbo afdeling 15.

Motivering.

Når ensomheden indimellem rammer os mennesker, ville det været rart, at man kunne have en kat som selskab og som hjælp til, at imødegå denne ensomhed.

Med venlig hilsen

Keld Bøhi Møller
Musvågevej 6, st.tv

Drift / MOT:

Ingen kommentarer.

Sekretariat

Vi opfordrer til at man tager stilling ved afstemningen om der er tale om at katten skal holdes inden i lejemålet eller også må færdes udenfor.

Forslag 4

Jeg har modtaget dette forslag om kattehold, hvis forslaget vedtages ønsker afdelingsbestyrelsen vedhæftet forslag om regler for kattehold til afstemning.



Århus v den 20.08.23

Regler for kattehold i Almenbo afdeling 15.

1. Der må maksimalt holdes 1. kat pr. lejemål.
2. Inden man anskaffer en kat skal man aflevere en skriftlig ansøgning til afdelingsbestyrelsen som indeholder oplysninger om, Navn og adresse og hvilken kat og racen samt alder man påtænker, at anskaffe, ansøgningsskema kan downloades på www.almenbo-aarhus-afd15.dk.
3. Når ansøgningen er behandlet og godkendt af afdelingsbestyrelsen, vil den indsendte dokumentation blive overdraget til almenbo Århus og fremadrettet opbevaret i beboerens mappe på administrationen.
4. Når man har fået tilladelsen og inden man anskaffer sig en kat skal man aflevere eller maile oplysninger om race køn og alder samt et foto af katten til afdelingsbestyrelsen.
5. Senest i 6-7 måneders alderen skal katten være neutraliseret, samt øremærket. Dette skal dokumenteres overfor afdelingsbestyrelsen ved kopi af dyrlægeregning, hvis denne dokumentation ikke modtages tilbagekaldes tilladelsen til kattehold øjebliklig og katten skal straks fjernes fra lejemålet.
6. Ingen katte må befinde sig på ejendommens udenomsareal (trapper, kælder).
7. Kattegrus smides i lukkede plastposer i restaffald i affaldsøen
8. Kattebakken må ikke stå på altanen.
9. Katteejeren skal sørge for, at katten ikke er til gene for andre beboere.
10. Eventuelle skader der forvoldes af katten på inventar i lejemålet betales af lejeren.
11. I tilfælde af berettiget klage over katten vil tilladelsen til husdyrhold umiddelbart blive inddraget.
12. Hvis tilladelsen til husdyrhold tilbagekaldes på grund af en berettiget klage, er boligtageren forpligtet til straks at sørge for, at husdyret fjernes fra boligen. Såfremt dette påbud ikke straks efterkommes, betragtes det som misvedligeholdelse af lejemålet.

Afdelingsbestyrelsen
Almenbo afdeling 15.

Drift / MOT:

Ingen kommentarer.

Sekretariat:

Der vil være forholdsvis mange administrative opgaver for afdelingsbestyrelsen ved dette forslag. Herudover vil en evt. Fjernelse af dyret skulle gå gennem administrationen, så punkt. 12, kan ikke vedtages. Resten af forslaget har vi ingen bemærkninger til.

Forslag 5

- 1) - forslag til selv at kunne tage beslutninger i boligområder, og ikke at kunne stemme på kryds af hinandens forslag i boligområderne
- 2) - fugleskræmsel på tagene på Musvågevej
- 3) - Forslag til rengøring og lysning i vores kælder gange på Musvågevej
- 4) - Forslag til hold af kat. Vi forslår at man må holde max 2 katte pr. husstand. Man skal til en hver tid overholde eventuelle regler som boligforeningen vælger at have, f.eks. at dyrene ikke må være til gene for de øvrige beboere ift. lugt og gener i opgangen.

Venlig hilsen
Suzan Ipek og Inge Lykkegaard Musvågevej nr. 10

Sekretariat:

Ad 1) Louise har talt med lejer, og der er ikke tale om et forslag, men lejer ønsker muligheder for at der evt. kan vedtages forskellige regler for forskellige boligtyper i samme afdeling.

Som udgangspunkt fastsættes der kun én husorden for en afdeling, men i særlige tilfælde kan der tillades to husordener.

Man skal være opmærksom på, at den almindelige lighedsgrundsætning om ens forhold for beboerne skal overholdes. Der må derfor ikke ske diskriminering. Forskelle i husordenen/forskellige husordener skal være sagligt begrundet.

En husorden er sædvanligvis et sæt af adfærdsregler, som gælder ens for alle beboerne i afdelingen. Det kan dog i visse tilfælde være formålstjenligt med nogle regler i en husorden, som tager hensyn til, at der i den samme afdeling kan være boliger af forskellige typer.

En differentieret husorden/flere forskellige husordener kan i visse afdelinger give god mening, da hensynene, der skal tages i de forskellige boformer, også på visse punkter vil være forskellige. Der bør således være mulighed for at tillade en adfærd i én type boliger, som ikke tillades i en anden type i afdelingen. Der kan således f.eks. være et ønske om at tillade husdyr/gril i haven i rækkehusene, men ikke i etagehusene i samme afdeling.

Hvis der i en afdeling er et ønske fra beboernes side om, at man ønsker en husorden, som gælder forskelligt, er det vigtigt at tilrettelægge det sådan, at der bliver foretaget en fuldstændig ligebehandling. Sagt på en anden måde - så er det nødvendigt, at man indretter reglerne således, at de gælder ens for den samme gruppe af beboere.

Der er således umiddelbart ikke noget til hinder for at differentiere husordenen/udarbejde flere husordener, når blot reglerne udformes ens for alle tilhørende en på forhånd klart

defineret gruppe af beboere, og der er en saglig begrundelse for de tydelige forskelle i husordenen.

Det bemærkes, at Ministeriet tidligere har bekræftet denne opfattelse mundtligt, når blot der er tale om en boligafdeling med forskellige boligtyper. LA/

Drift / MOT:

Ad2) Et fugleskræmsel er et "vidt begreb", så forslaget er svært at prissætte.

Et fugleskræmsel - bestående af en "fugle siluet" på en stang som en "Duehøg fugleskræmmer 27m/s" koster ca. Kr. 2.500 inkl. moms, ekskl. Levering og montering.

Der er tidligere eksperimenteret med en fugleskræmmer, der ikke kunne holde til den forholdsvis store vindhastighed på toppen af en høj bygning.

Ad3) Ved ikke rigtig hvad der menes med lysning – og hvor, samt hvor megen rengøring, der ønskes.

Forslaget om rengøring kan eventuelt "overdrages" til afdelingsbestyrelsen, der i samarbejde med inspektøren kan fastlægge omfanget og niveauet, så priser på rengøringen kan indhentes. Når priser foreligger, kan en eventuel finansiering drøftes - herunder om beboerne skal spørges.

Ad4) Ingen kommentarer

Forslag 6

Forslag til Afdelingsmøde tirsdag d. 5. september 2023

Solceller - genfremsættelse

Almenbo fortsætter med at undersøge og evt. opstarte energirenovering med solceller på tagene af foreningens bygninger.

Dette forslaget skal sikre, at etablering af solceller i afdelingen bliver behandlet som et selvstændigt punkt på afdelingsmødet. Vi henviser til skrivelsen fra Almenbo d. 10. maj 2023, på baggrund af det ekstraordinære afdelingsmøde d. 15. december 2022.

Med venlig hilsen

Knud Chr. Pedersen
Frydenlunds Allé 57 st th

Medstillere:
Michal Ostrynski, Frydenlunds Allé 49 1 tv
Jakob Pedersen, Frydenlunds Allé 37 1 th

Drift / MOT:

Det er planen, at der stilles forslag om etablering af solceller.

Forslag 7

7.A

Forslag 7.A^{x)} om etablering af solceller i afdeling 15, Etape 1: Frydenlund Allé 21-75

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingen investerer i solceller, der kan producere el. Solcellerne placeres på afdelingens tage, så afdelingens lejere kan forbruge "den grønne strøm", der produceres og overskydende strøm vil blive lagret på batterier i kældre eller solgt tilbage til elselskaberne.

Det forventes at den enkelte beboer kan spare mellem 30 & 40% af sin omkostning til elregningen. Investeringen medfører en huslejestigning på ca. 1,5%, hvilket svarer til ca. 65,87 kr. pr. md. for en bolig på 75 m².

Forslag A, etape 1:

Der skal stemmes "**ja**" hvis du er for etableringen af solceller på de lave blokke

Der stemmes "**nej**" hvis man er imod investeringen i solceller

Afstemningen om forslag B, etape 2, solceller på den "høje blok" gennemføres ikke, hvis der er et flertal, der stemmer "nej" til investeringen i solceller på de lave blokke.

7.B

Forslag 7.B^{x)} om etablering af solceller i afdeling 15, Etape 2: Musvågevej 4-16

Der foreslås, at afdelingsbestyrelsen tildeles bemyndigelse til at lade montere solceller på blok 2, Musvågevej 4-16, hvis de nødvendige "ingeniørberegninger" efterviser, at dette kan lade sig gøre bæreevnmæssigt og økonomisk. Foreløbige tilbud / beregninger viser, at investeringen kan holdes "neutral", så den årlige besparelse er lig den årlige udgift til finansiering.

Det vurderes derfor, ikke at have særlig økonomisk konsekvens at gennemføre projektet beskrevet under Forslag B, etape 2.

Forslag B, etape 2:

Der skal stemmes "**ja**" hvis du ønsker at afdelingsbestyrelsen tildeles bemyndigelse iht. ovenstående.

Der skal stemmes "**nej**" hvis du ikke ønsker at afdelingsbestyrelsen tildeles bemyndigelse iht. ovenstående, hvilket også betyder at der ikke investeres i solceller på Musvågevej.

^{x)} Se forklaringer og beregninger til forslag 7.A og 7.B på næste side

Forklaringer mv. til forslag 7.A & 7.B om etablering af solceller i afdeling 15.

Afdelingen har tidligere (december 2022) stemt "ja" til solceller, men projektet blev ikke til noget, da der var "for" voldsomme prisstigninger på solceller og kreditforeningslånet, der skulle finansiere projektet, hvilket afdelingens beboere blev oplyst om i en beboerinformation, der blev omdelt i maj 2023.

Nu foreligger der nye tilbud, beregninger og forudsætningerne er tilpasset som følger:

Projektet deles op i 2 etaper, så "de lave blokke" udføres i etape 1 (Forslag 7.A) og "den høje" i etape 2 (Forslag 7.B), da:

- man umiddelbart efter en eventuel vedtagelse af forslag 7.A, kan gå i gang med de "lave blokke"
- der først skal laves "ingeniørberegninger" af en "certificeret statiker", hvorvidt solcellerne kan / må – etableres på "den høje" blok (Forslag 7.B).
- alle afdelingens lejere sparer på el-udgiften, når der etableres solceller på én/flere boligblokke

Afdelingen har en aftale på el-indkøb i 2023 med 50% fastpris og 50 % variabel pris hvilket medfører, at der reelt er en varierende elpris i 2023 (fra måned til måned).

Forslag 7.A, Etape 1:

Investeringen på de "lave blokke" koster ca. 6.430.000 kr. og der skal indhentes et kreditforeningslån til finansieringen.

Anslået årlig omkostning til finansiering er 398.450 kr.

Konsekvens for investeringen:

Kto. 125 (ydelse på lån) øges med	398.450 kr.
Kto. 111 (El fællesarealer) forventes reduceret med	90.000 kr.
Kto. 118 (El vaskerier) forventes reduceret med	80.000 kr.
Kto. 201 (Afdelingens lejeindtægter ved huslejestigning) øges med	<u>228.450 kr.</u>

Dette giver en huslejestigning på ca. 1,5%, hvilket svarer til ca. 65,87 kr. pr. md. for en bolig på 75 m².

Det forventes at den enkelte beboer kan spare mellem 30 & 40% af sin omkostning til elregningen.

For at optimere investeringen i solceller, etableres der batterier (hvor dette kan svare sig), der kan oplades af solcellerne, når al strømmen ikke forbruges i afdelingens fællesarealer og/eller i boligerne.

Det er svært at forudsige fremtidige elpriser, men jo dyrere den er, jo mere sparer man, hvis der etableres solceller, da afdelingens samlede indkøb af el reduceres som følger:

Afdelingens "lave blokke" har et gennemsnitligt årsindkøb af el
(fra juli 2019 til juni 2022) på:

444.270 kWh./år.

Med etableringen af solceller på de "lave blokke" kan afdelingen producere:

408.938 kWh./år.

Heraf anslår vi at 50 % forbruges på fællesarealer & i boliger:

204.469 kWh./år.

og at de resterende 50 % sælges til elnettet:

204.469 kWh./år.

Afdelingens^{x)} gennemsnitlige årsindkøb af el til de "lave blokke" estimeres dermed til:

(444.270-204.469):

222.135 kWh./år.

Forslag 7.B, Etape 2:

Investeringen på den "høje blok" er som tidligere nævnt betinget af om "ingeniørberegninger" af en "certificeret statiker", resulterer i at der kan/må etableres solceller på taget på blok 2, Musvågevej 4-16. Ingeniørberegningerne kan eventuelt også resultere i, at arealet med solceller, der kan udlægges, er reduceret i så væsentlig en grad, at det ikke kan svare sig at udlægge solceller.

Derfor foreslås det, at afdelingsbestyrelsen tildeles bemyndigelse til at lade montere solceller på blok 2, Musvågevej 4-16, hvis de nødvendige "ingeniørberegninger" efterviser, at dette kan lade sig gøre, både bæreevnmæssigt og økonomisk.

For nuværende er vores estimat, at det koster ca. 950.000 kr. inklusive udgiften til "ingeniørberegninger" at etablere solceller på blok 2, Musvågevej 4-16.

Anslået årlig omkostning til finansiering er under disse forudsætninger 61.750 kr.

Konsekvens for investeringen:

Kto. 125 (ydelse på lån) øges med	61.750 kr.
<u>Kto. 111 (El fællesarealer) & Kto. 118 (El vaskerier) forventes reduceret med</u>	<u>61.750 kr.</u>
Kto. 201 (Afdelingens lejeindtægter ved huslejestigning) øges med	<u>0 kr.</u>

Det er svært at forudsige fremtidige elpriser, men jo dyrere den er, jo mere sparer man, hvis der etableres solceller, da afdelingens samlede indkøb af el reduceres som følger:

Afdelingens "høje blok" har et gennemsnitligt årsindkøb af el (fra juli 2019 til juni 2022) på:	278.150 kWh./år.
Med etableringen af solceller på de "lave blokke" kan afdelingen producere:	54.070 kWh./år.
Heraf anslår vi at 60 % forbruges på fællesarealer & i boliger:	32.442 kWh./år.
og at de resterende 40 % sælges til elnettet:	21.628 kWh./år.
Afdelingens ^{x)} gennemsnitlige årsindkøb af el til den "høje blok" estimeres dermed til: (278.150 - 32.442):	245.708 kWh./år.

Forslag 8

Forslag til Afdelingsmødet d. 5. september 2023

Pap til genbrug - genfremsættelse

Almenbo opsætter blå genbrugscontainere til indsamling af stort pap. På Frydenlunds Allé kan containeren placeres under tag ved siden af samme container i størrelse og farve, som i dag bliver brugt til farligt affald, maling mv.

Desuden kan der eventuelt opsættes større containere som til stort restaffald, som det sker f.eks. på Fuglebakkevej (parkeringsplads i forlængelse af Frydenlund Allé)

På den måde kan Almenbo sikre, at stort pap blive indsamlet og genbrugt, fordi det ikke er blevet vådt. Vådt pap kan ikke genbruges og bliver til restaffald, der går til forbrænding.

Med venlig hilsen

Knud Chr. Pedersen
Frydenlunds Allé 57 st th

Medstillere
Michal Ostrynski, Frydenlunds Allé 57 1 tv
Jakob Pedersen, Frydenlunds Allé 37, 1 th

Drift / MOT:

De blå genbrugscontainere af typen "frontloadere" skal "blot" placeres, så lastbilen, der skal tømme dem, har den fornødne plads, hvilket eventuelt kan optage nogle p-pladser.

Forslag 9

Forslag til Afdelingsmøde d. 5. september 2023

Forslag til naturetablering – Genfremsættelse

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), samt områderne mellem Blok 21 (Fryd. Allé 41-49) og Blok 22, og ved Blok 20 (Fryd. Allé 51-57), bruges meget lidt af beboerne. Dele af områderne kan derfor med fordel udlægges til flere ”vilde” områder og bede med blomster og frugttræer.

Derudover saneres legepladserne, som er meget nedslidte. Der kan opstilles flere borde/bænkesæt og eventuelle pavilloner. Der kan desuden opstilles et ekstra borde/bænkesæt på Musvågevej.

Med venlig hilsen

Jakob Pedersen, Frydenlunds Allé 37 1 th

Medstillere

Michal Ostrynski, Frydenlunds Allé 49 1 tv

Knud Chr. Pedersen, Frydenlunds Allé 57 st th

Drift / MOT:

Hvis der med ”*gennemgående sanering*” menes en meget gennemgribende og grundig sanering af udendørsarealerne bør der nedsættes et udvalg blandt beboerne og/eller afdelingsbestyrelsen og eventuelt afsættes penge i næste års langtidsplan til f.eks. en havearkitekt, der kan udarbejde et forslag iht. udvalgets/beboernes ønsker.

Der er ikke afsat midler i langtidsplanen til sanering af alle legepladser.

Der er afsat midler til en årlig legeplads inspektion herunder midler til at lave de nødvendige småreparationer, der bliver påpeget i inspektionsrapporten.

Der er desuden afsat ca. kr. 80.000 i 2024 til sanering af det mest ”trængende udstyr” på afdelingens legepladser.

Opstilling af flere bord/bænkesæt kan umiddelbart udføres for ca. Kr. 5. - 10.000 kr. per styk. Såfremt der skal etableres fliser under bord/bænke sættet vurderes det, at det koster yderligere mellem kr. 10 - og 20.000 afhængig af hvor sættene skal placeres.

Etablering af pavilloner kræver en byggetilladelse og eventuelt betaling af hjemfald.

Der er ikke lavet noget estimat på, hvad det kan koste.