

Til beboerne i afdeling 49

5. juni 2025

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til ordinært afdelingsmøde i Fælleshuset Engskovbakken 1

tirsdag den 17. juni 2025, **kl. 18.00**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af forretningsorden.
3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af afdelingens budget 2026 samt forelæggelse af afdelingens regnskab 2024.
5. Behandling af indkomne forslag:
 1. Minimushøjde på hæk.
 2. Anden lampe i trappeopgang.
 3. Mulighed for slibning og maling af tappe.
 4. 2 forskellige slags køkkenindretning.
 5. Maling af træværk på hems.
 6. Råderet.
 7. Tilføjelse til hudordensreglement vedr. parkering af trailere og ladcykler.
6. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen.
På valg er: Anja Line Bertelsen.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. Eventuelt

Såfremt administrationen har bemærkninger til forslagene, vil de være vedlagt efterfølgende.

Med venlig hilsen
Administrationen

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. Fremføres 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.

Afdeing 49
Engskovvænget 2A - 60
8541 Skødstrup

Budget for 2026

Vedlagt er udkast til budget for 2026

Budgettet viser en stigning på kr. 89.341 svarende til 2,98 %

Gennemsnitlig årlig leje pr. m ² pr. 31.12.2025	1.088,78 kr.
Årlig stigning pr m ²	32,46 kr.
Ny gennemsnitlig årlig leje pr. m ² pr. 01.01.2026	1.121,24 kr.

Sådan udregner du din huslejestigning pr. måned: Årlig stigning pr. m² / 12 mdr. * dit lejemåls m²

Forstå dit budget:

Den husleje, du betaler, er en såkaldt balanceleje.

Det vil sige, at udgifter og indtægter skal balancere - og at der skal ikke skabes noget overskud.

Der er med andre ord ingen, der skal tjene på, at du bor til leje i en almen bolig.

Det eneste afdelingen betaler til organisationen er administrationsbidraget (kto112), som dækker organisationens udgifter til at drifte selskabet, men også til at bistå den enkelte afdeling med alt det som ejendomsfunktionæren ikke kan hjælpe med, herunder inspektøropgaver, udlejning, jura, regnskaber, budgetter, huslejeopkrævning mv.

Budgettet skal godkendes på afdelingsmødet af afdelingens beboere.

Bliver budgettet ikke godkendt, vil organisationen og herefter Aarhus Kommunes Tilsyn vurdere om budgettet kan godkendes eller om der er alvorlige fejl som gør, at budgettet skal genberegnes.

Afdelingens tidligere resultater (overskud/underskud) vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Så har afdelingen haft et overskud, vil dette blive indtægtsført i de kommende budgetter i afdelingen. Det vil sige, at afdelingen "beholder" sit overskud i afdelingen.

Afdelingen vil selvfølgelig også modsat skulle dække et eventuelt underskud.

Udgifter på afdelingens konti 120-123 er afdelingens opsparing til fremtidige udgifter.

Der er tale om 3 typer opsparing:

- 120 - Opsparing til fremtidige udgifter til tag, vinduer, køkken, bad, gulve, legepladser mv.
- 121/122 - Opsparing til afdelingens andel af udgifter ved fraflytninger til maling, gulve mv.
- 123 - Opsparing til tab ved fraflytning, udgifter til dødsboer, manglende betalinger mv.

Du kan hente yderligere information på:

bl.dk/viden-kartotek/afdelingens-budget

Budget for året 2026

	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Afvigelse
Udgifter				
105 Afdrag, renter mv. til oprindelige lån, ved afd. opførelse	1.649.033	1.660.000	1.674.145	14.145
106 Ejendomsskatter	95.803	97.918	102.370	4.452
107 Vandafgift	0	0	0	0
109 Renovation, affald, sortering, container	86.431	76.497	90.771	14.274
110 Forsikringer, bygninger, maskiner mm.	34.369	39.854	38.177	-1.677
111 Udgifter til el og varme vedr. fællesarealer + forbrugsregnskaber	16.512	28.812	20.244	-8.568
112 Administrationsbidrag til boligorganisationen	149.600	159.800	163.200	3.400
113 Lovpligtigt bidrag til Landsbyggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Lønudgifter ejendomsfunktionærer, trappevask, IT mm.	160.121	156.066	156.386	320
115 Almindelig vedligeholdelse	35.462	24.304	35.000	10.696
116 Planlagt vedligeholdelse	629.172	233.744	336.553	102.809
116 - dækkes af henlæggelser	-629.172	-233.744	-336.553	-102.809
117 Istandsættelse ved fraflytning (A/B-ordning)	66.976	61.838	66.976	5.138
117 - dækkes af henlæggelser	-66.976	-61.838	-66.976	-5.138
118 Omkostninger ved fællesvaskeri, rep. af maskiner, rengøring mv.	0	0	0	0
118 Andel i fællesfaciliteters drift, udgift som deles mellem afdelinger	0	0	0	0
118 Omkostninger til møde- og selskabslokaler	0	0	0	0
119 Kontingent BL samt evt. grundejerforening	25.986	23.570	26.573	3.003
119 Afdelingsmøder, mad og drikke	0	3.000	3.000	0
119 Afdelingsbestyrelsesmøder og øvrige udgifter vedr. bestyrelsen	7.917	6.000	6.000	0
119 Beboeraktiviteter, f.eks. fastelavnsfest, sommerfest mm.	7.724	10.000	10.000	0
119 Udgifter til advokat eller inkasso ved manglende betaling	0	0	0	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligehold - 30 års vedligehold (kto.116)	702.787	722.787	743.787	21.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (A-ordning)	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (B-ordning)	91.448	91.448	111.448	20.000
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	0	3.437	3.437
125 Afdrag, renter mv. vedr. lån til forbedringsarbejder	0	0	0	0
129 Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0	0
131 Kursregulering mm. (lovgivning, sammenhæng til konto 401)	111.968	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte, særstøttelån og hjemfald	0	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	0	0	0	0
134 Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
136 Udgifter til helhedsplaner	0	0	0	0
140 Regnskabets overskud det pågældende år	8.260	0	0	0
Samlede udgifter	3.183.421	3.100.056	3.184.539	84.483
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-2.950.824	-3.037.766	-3.037.766	0
201 Almene ungdomsboliger/værelser	0	0	0	0
201 Almene ældreboliger	0	0	0	0
201 Erhvervslejemaal	0	0	0	0
201 Institutioner	0	0	0	0
201 Kældre/pulterum	0	0	0	0
201 Garager/carporte/parkeringspladser	0	0	0	0
201 Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
201 Forskelsleje Landsbyggefonden	0	0	0	0
202 Renteindtægter, forrentning med Almenbo mv.	-60.638	0	0	0
202 Kursregulering af obligationsbeholdning	-111.968	0	-0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
203 Indtægter, fællesvaskeri, f.eks. betaling for vask	0	0	0	0
203 Andel fællesfaciliteters drift (indtægt fra antenner mv.)	0	0	0	0
203 Indtægter, møde- og selskabslokaler, udlejning mv.	0	0	0	0
203 Indeksverskud	0	0	0	0
203 Overført fra opsamlet resultat	-58.241	-62.290	-57.432	4.858
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	-1.750	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Regnskabets underskud det pågældende år	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			89.341	
Samlede indtægter	-3.183.421	-3.100.056	-3.184.539	-84.483

Afdeing 49 Regnskab for 2024

Resultatopgørelse		Regnskab 2024	Budget 2024
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.649.033	1.600.000
	106 Ejendomsskat	95.803	94.152
	107 Vandafgift	0	0
	109 Renovation	86.431	86.114
	110 Forsikring	34.369	39.854
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	16.512	28.812
	112 Administrationsbidrag	149.600	149.600
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	160.121	150.424
	115 Almindelig vedligeholdelse	35.462	24.304
	116 Planlagt vedligeholdelse	629.172	381.338
	- dækkes af henlæggelser	-629.172	-381.338
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	0	0
	119 Diverse udgifter	41.627	41.570
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	702.787	702.787
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	91.448	91.448
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og raflytning	0	0
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	0	0
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	111.968	0
	140 Årets overskud	8.260	0
	Samlede udgifter	<u>3.183.421</u>	<u>3.009.065</u>
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-2.950.824	-2.950.824
	202 Renteindtægter	-172.606	0
	203-207 Andre indtægter	-59.991	-58.241
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	<u>-3.183.421</u>	<u>-3.009.065</u>
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2024			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	37.828.740	37.828.740
	305-309 Omsætningsaktiver	3.796.419	3.695.422
	Aktiver i alt	<u>41.625.159</u>	<u>41.524.162</u>
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-3.572.335	-3.441.828
	408-416 Langfristet gæld	-37.828.848	-37.828.794
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-223.977	-253.540
	Passiver i alt	<u>-41.625.159</u>	<u>-41.524.162</u>

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 49

Engskovvænget 2A-60



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. 4.500.000 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. (21.000 i år 2026)
- 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

- Ovenlys
- Maling af skure
- Køkken (hvis finansiering er mulig)



Forslag 1

Adresse: Engskovvænget 52

Forslagets overskrift: Minimumshøjde på hæk

Uddybning af dit forslag: Der skal være en minimumshøjde på hækken på ca. 160-170 cm.

Begrundelse: Der er pt. kun en maksimumshøjde på 180 cm - så i princippet vil man kunne klippe sin hæk ned i fx 1 meters højde, hvilket vil have stor indflydelse på privatliv, naboer mv.

anslået udgifter:

Vedhæft fil:

Sekretariat har ingen bemærkninger til forslaget som godt kan stemmes om.

Forslag 2

Forslag AlmenBo Aarhus

Fre 16-05-2025 11:15

Hej,

Jeg kunne godt tænke mig, at der bliver undersøgt muligheden for, at få anden lampe på trappeopgangen. Sådan at den ikke hænger i loftet, hvilket gør den umulig at rengøre eller skifte pærer i.

Venlig hilsen

Engskovvænget 28

Drift kommentar:

Der er to muligheder.

1. Alle lejemaal får flyttet lampeudtag og lampe, hvilket vil give en husleje-forhøjelse pr. lejemaal på kr. 90,- pr. måned i tre år.
2. Oprettelse af en individuel råderetssag, der giver beboer mulighed for selv at betale for flytning af lampeudtag og lampe - Udgiften er ca. 3.200 pr. lejemaal.

Forslag 3

Man 26-05-2025 21:29

Hej

Jeg vil gerne undersøge om det er muligt at få trappen til 1. Salen enten slebet ned og allerhelst malet hvid (undtaget trin, og gelænder)

Mvh
Engskovvænget 38
Afd. 49

Drift kommentar:

Ingen bemærkninger - udover at udgiften til indvendigt vedligehold vil blive højere og at afdelingsmødet måske på sigt bør beslutte, at beløbet til lejemålenes vedligeholdelseskonto skal hæves.

Forslag 4

Tir 27-05-2025 19:10

Adresse: Engskovvænget 52

Forslagets overskrift: 2 forskellige slags køkkenindretninger

Uddybning af dit forslag: Afstemning om muligheden for to forskellige køkkenindretninger, når køkken skal udskiftes - nuværende samt vinkelkøkken

Begrundelse: Så alle ikke behøver at have samme slags køkken

anslået udgifter:

Vedhæft fil:

Drift kommentar:

Et vinkelkøkken medfører en ekstra udgift på ca. 20.000 pr køkken. I forhold til udskiftning af det nuværende 1:1, hvilket bør oplyses i forslaget.

Forslag 5

Dato: 27/05/2025

Tidspunkt: 16:22

Adresse: Engskovvænget 52

Forslagets overskrift: Maling af træværk på hems

Uddybning af dit forslag: Give beboere lov til at male træværket/gelænderet på hems
i samme hvide farve som vinduer

Begrundelse: For at lysne og fjerne træthed
anslået udgifter:

Vedhæft fil:

Drift kommentar:

Der henvises til drift kommentar i forslag 3, som også vedr. Maling af træværk.

Forslag 6

Dato: 27/05/2025

Tidspunkt: 17:07

Adresse: Engskovvænget 52

Forslagets overskrift: Råderet

Uddybning af dit forslag: Afstemning om ændring af råderet fra individuel til kollektiv i afdeling 49

Begrundelse: Det giver os som beboere flere muligheder bl.a i forhold til nye køkkener og badeværelser

anslået udgifter:

Vedhæft fil:

Dato: 27/05/2025

Tidspunkt: 17:07

Hvis forslaget skal stemmes om, foreslår administrationen at afdelingen vedtager kollektiv råderet for køkkener og evt. Badeværelser?

Som udgangspunkt arbejdes der med en fordeling på 40/60 mellem afdeling og beboer.

Det betyder at beboerens udgift (huslejestigning) udgør 60 % af udgiften til et nyt køkken, mens 40 % af udgiften betales af afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan.

Forslaget benyttes også ved fraflyttede lejligheder, hvor administrationen vurderer at det er nødvendigt og hensigtsmæssigt.

Administrationen kan vurdere, at det ansøgte køkken ikke er udskiftningsparat, hvilket betyder at køkkenet ikke vil blive skiftet, eller at fordelingen af fornyelse og vedligeholdelse ændres.

Herudover kan administrationen vurdere på baggrund af afdelings økonomi, at der alene kan udskifte et vist antal køkkener årligt, inspektøren træffe afgørelse omkring prioritering.

Ordningen er gældende i afdelingen indtil afdelingen træffer afgørelse om at stoppe denne.

Tilmelding kan ske til afdelingens inspektør løbende.

Huslejestigningen udgør 60 procent af anskaffelsessummen samt finansieringsomkostninger med en løbetid på 15 år. Den endelige lejeforhøjelse kan først oplyses ved endelige tilmelding

Forslag 7

Dato: 27/05/2025

Tidspunkt: 17:17

Adresse: Engskovvænget 52

Forslagets overskrift: Tilføjelse til husordensreglement

Uddybning af dit forslag: Det skal tilføjes i reglementet at trailere og ladcykler skal holde ved siden af storskrald og ikke optage en p-plads, hvis ikke de kan parkeres på egen matrikel

Begrundelse: Kneben plads på p-pladsen

anslået udgifter:

Vedhæft fil:

Dato: 27/05/2025

Tidspunkt: 17:17