



Til beboerne i afd. 24, Trøjborg

Det ordinært afdelingsmøde afholdes

**Onsdag den 11. september 2024, kl. 19.00
i Fælleslokalet Villa Fairhill, Trøjborgvej 74, kld.**

Foreløbig dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Afdelingsbestyrelsens årsberetning
5. Afdelingens regnskab for perioden 1.1.2023 – 31.12.2023 til orientering. Se afdelingens hjemmeside:
<https://www.10marts1943.dk/boligafdelinger/afd-24-troejborg/afdelingsregnskaber/>
6. Afdelingens budget for perioden 1.1.2025 – 31.12.2025 til godkendelse
7. Indkomne forslag:
7.1: Udlejning af fælleslokalet til ekstern brug
8. Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem for **2 år**
På valg er: Hanne Sørensen
9. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for **1 år**
10. Eventuelt

Der serveres drikkevarer og snacks

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Risskov, den 2. september 2024

Afdelingsbestyrelsen arbejder det forgangne år
Årsberetning for afdeling 24 Trøjborg
2023/2024

En ny bestyrelse blev valgt

På det seneste afdelingsmøde i september 2023 blev en ny afdelingsbestyrelse valgt. De valgte var: Peter B. Aldersrovej st.3, Anne-Christinna Sommer Aldersrovej 19a 1.3 og Line Bang Aldersrovej 19a 1.2 (Fratrædt pr. 4 oktober 2023), samt suppleant Hanne S. Aldersrovej 19a 2.4. Efter Lines fratrædelse har Hanne fungeret som det tredje bestyrelsesmedlem.

På afdelingsmødet var afdelingens økonomi i fokus, idet de fremmødte beboere bekymrede sig over de foregående store huslejestigninger. Den nye afdelingsbestyrelse ønskede derfor, at have fokus på økonomien, da vi gik ind i vores arbejder i efteråret 2023.

Besparende tiltag

I det forgange år har afd. bestyrelsen fortsat afsøgt mulighederne for fast udleje af fælleslokalet til eksternt brug, så afdelingen kan få en lejeindtægt heraf. Administration og drift har endnu engang undersøgt muligheden for erhvervsudleje, hvilket fortsat ikke er muligt pga. manglende lysindfald. Hvorvidt beboerne ønsker eksternt udleje til private, herunder f.eks. foreninger m.m. bør drøftes på næstkommende afdelingsmøde, hvor forslaget forventes ført til afstemning.

Herudover har afd. bestyrelsen undersøgt mulighederne for at filterskifte i ventilationssystemet overgår til beboerne selv, således at afdelingen sparer udgifterne hertil. Dette vil kun blive muligt på Aldersrovej 19a, idet systemet i Villa Fair Hill kræver udskiftning af en autoriseret. Trods stor velvilje fra direktør og hovedbestyrelsen under afdelingsmødet i september 2023 og i den førstkommende tid derefter, har boligforeningen senest meldt ud, at et beboerstyret filterskifte anses for en dårlig ide, idet manglende udskift kan medføre alvorlige indeklima problematikker. På grund af efterfølgende tomgang i dialogen, er det fortsat uvist for afd. bestyrelsen, hvorvidt et forslag herom kan vedtages. Forslaget forventes ført til afstemning på afdelingsmødet d. 11-9 2024. Vedtages forslaget kan den kommende afdelingsbestyrelse gå videre med implementeringen heraf.

Der er ingen tvivl om at de manglende lejeindtægter har været en stor post på afdelingens udgifter, hvorfor et vigtigt tiltag for afd. bestyrelsen har været, at lægge pres på boligforeningen ift. at få genudlejet de lejligheder, som desværre fortsat stod tomme i efteråret 2023. Herunder at få undersøgt mulighederne for en ny rumfordeling i lejligheden i Vila Fairhill. Glædeligt var det derfor, da Boligforeningen i foråret kunne berette, at alle lejligheder (for) nu er lejet ud. Hvorvidt afd. bestyrelsen skal gå videre med de andre to besparestiltag; eksternt udleje af fælleslokalet og ønsket om at filterskifte overgår til beboerne selv, kan drøftes på afdelingsmødet september 2024.

Ved det seneste afdelingsmøde blev den nuværende afd. bestyrelsen opfordret til at undersøge, om der kan foretages flere besparende tiltag f.eks. på den indendørs belysning m.m.

Afd. bestyrelsen har lavet en forespørgsel vedr. at få nærmere indblik i og forståelse af afdelingens økonomi, men oplever sig udfordret ift. at omsætte denne viden, ligesom det er en tidskrævende proces pga. de bureaukratiske sagsgange. En fremtidig afd. bestyrelsen er velkommen til at tage op, hvor vi slap.

Attraktive og fremkommelige fællesarealer

Foruden ovenstående har afd. bestyrelsen arbejde koncentreret sig om at holde fællesarealerne attraktive, herunder at gøre fælleslokalet attraktivt for udlejning. Afd. bestyrelsen kan berette, at der er sket en mindre udvidelse af service og køkkenudstyr til brug for lejere af fælleslokalet og at dette fortsat er i proces.

Afd. bestyrelsen må konstatere, at beboerne i afdeling 24 fortsat i meget få tilfælde benytter muligheden for at leje fælleslokalet. Ikke desto mindre har det været til stor gene for de lokaleansvarlige, at skulle hovedrengøre lokalet før brug pga. Dalbøges brug af lokalerne i hverdagen. Efter flere forsøg på at italesætte den manglende rengøring med opfordring til forbedring, besluttede afdelingsbestyrelsen derfor at ophøre aftalen med Dalbøge, således at de ikke længere kan bruge fælleslokalet som varmerum og få adgang til toilettet under deres arbejder på fællesarealerne. Desværre har vores anmodning til BF herom slået fejl, hvorfor Dalbøge fortsat har adgang til og benytter sig af lokalet.

Rengøringen er fortsat mangelfuld omend forbedret. Et stop for aftalen med Dalbøge om brug af fælleslokale pga. mangelfuld rengøring kan drøftes på afdelingsmødet i september 2024 og iværksættes på ny.

Afd. bestyrelsen har gentagende gange haft kontakt til boligforeningen vedr. de grønne fællesområder, som deles med lejerne af Go' boligs private ejendomme. Dette fordi beboere i afdeling 24 oplever problemer med bilkørsel og ophold på fællesarealer og brandveje, samt at hundeejere ikke får samlet op efter deres hund. BF kan berette at Go' boligs lejere er kontaktet vedr. dette. Det er afd. bestyrelsens opfattelse, at der efterfølgende er sket en bedring.

Vinteren i år bød på større snedfald end hidtil oplevet i afdelingen og flere af beboerne på Aldersrovej 19a oplevede sig sneet inde pga. manglende rydning af sne foran Aldersrovej 19a. Afd. bestyrelsen bad derfor BF kontakte Go' bolig / Dalbøge, som herefter kunne berette at problemet er opstået pga. manglende enighed om ansvaret herfor. Det er afd. bestyrelsens opfattelse, at problemet nu er løst, idet der er opnået enighed om at Dalbøge har ansvaret for at rydde sne og salte stien.

Det er altså ikke beboernes ansvar at rydde sne, men efter opfordring fra en beboer har

afdelingsbestyrelsen alligevel besluttet at indkøbe skovl, spand og salt til fremtidigt nødberedskab.

Flere beboere havde i løbet af vinteren desuden problemer med forekomst af skimmelsvamp på ting opbevaret i kælderen under Vila Fair Hill. Afd. bestyrelsen tog i den forbindelse kontakt til boligforening og på markvandringen i maj 2024 blev det besluttet, at der fremadrettet hensættes midler til ventilation i kælders venstre side for at udbedre dette. Vi anmoder hermed beboerne om, at der ikke slukkes for varmen i de kolde måneder.

Afd. bestyrelsen har desuden udsendt en opfordring til alle beboere om at fjerne ejendele placeret på fællesarealer. Meddelelsen blev delt på FB og sendt pr. mail. Samt lavet en velkomstfolder med de mest grundlæggende informationer om afdeling 24, som udleveres til nye beboere.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Boligforeningen 10.marts 1943

Trøjborg

Budget 2025

Ejendommens beliggenhed:

Trøjborgvej 72-74
8200 Aarhus N

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen.
På afdelingsmødet fremlægges budgettet, herefter skal det godkendes af beboerne i afdelingen.

På vedlagte budget kan man se forventede udgifter og indtægter.

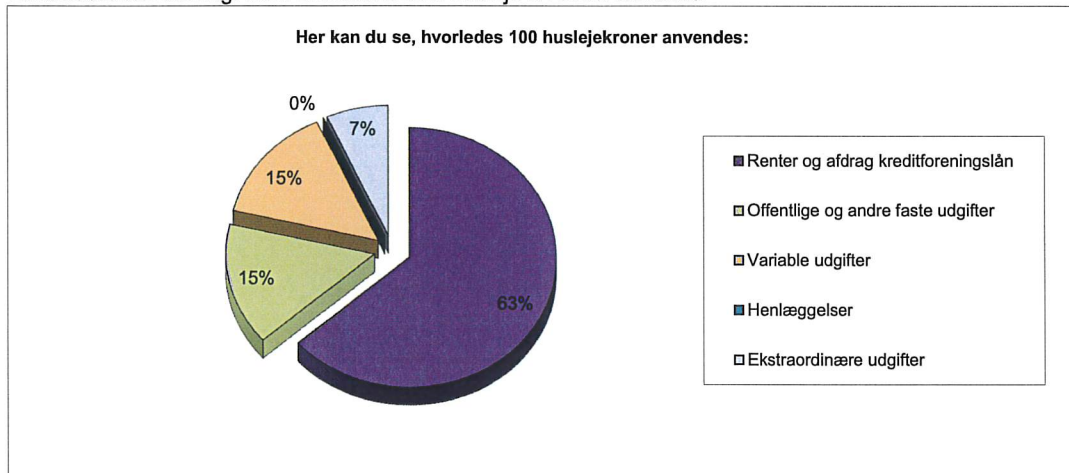
Nogle punkter i budgettet kan du og dine naboer påvirke.

■ konti mærket med grøn er konti hvor beboerne har stor indflydelse (eks. 115 almindelig vedligeholdelse)

■ konti mærket med gul er konti hvor beboerne har ringe indflydelse (eks. 107 vandafgift)

■ konti mærket med rød er konti hvor der ikke umiddelbart er indflydelse (eks. 106 ejendomsskat)

Nedenstående oversigt viser hvorledes dine husleje kr. bliver anvendt.



Budgettet viser en lejeforhøjelse på kr. 170.772,00 svarende til 9,07 %

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 01.01.2025 kr. 1.307

Stigning pr m² kr. 119

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 01.01.2025 kr. 1.426

Eksempler på fremtidige huslejer (hvis budgettet bliver godkendt)

boligtype/str.	m2	leje 2024	stigning %	A-ordning	leje 2025
2 vær.	55	kr. 6.792	9,07		kr. 7.408
3 vær.	74	kr. 9.162	9,07		kr. 9.993
4 vær.	114	kr. 13.918	9,07		kr. 15.180

På afdelingsmødet vil konto 116 planlagt vedligeholdelse blive gennemgået.

Her kan man se planlagt arbejde i afdelingen de kommende 20 år.

Man skal på afdelingsmødet godkende det følgende års arbejde.

Hvis der er spørgsmål til budgettet, er man velkommen til at henvende sig til boligforeningens kontor.

Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse	
Udgifter					
105	1.182.208	1.182.700	1.182.000	-700	
106	134.133	146.250	140.750	-5.500	
107	222	1.000	500	-500	
109	7.907	8.500	9.500	1.000	
109	0	0	0	0	
110	9.221	10.250	13.000	2.750	
111	19.251	24.702	27.916	3.214	
112	71.920	79.920	91.776	11.856	
113	0	0	0	0	
114	78.938	65.350	73.000	7.650	
115	41.663	17.500	32.000	14.500	
116.1	58.227	171.000	173.000	2.000	
116.2	-58.227	-171.000	-173.000	-2.000	
117.1	42.083	0	0	0	
117.2	-42.083	0	0	0	
117.4	0	0	0	0	
118	117.263	105.500	115.500	10.000	
119	50.302	45.000	50.850	5.850	
120	155.000	165.000	175.000	10.000	
121	28.800	28.800	28.800	0	
123	10.000	5.000	10.000	5.000	
125	0	0	0	0	
126	0	0	0	0	
130.1	0	0	0	0	
130.2	0	0	0	0	
130.3	0	0	0	0	
131	2.275	0	0	0	
133	93.043	122.083	124.735	2.652	
134	32.935	0	0	0	
140	0	0	0	0	
	Samlede udgifter	2.035.082	2.007.555	2.075.327	67.772
Indtægter					
201	-1.799.328	1.882.555	1.882.555	0	
	Leje nye køkkener mv.	0	0	0	
	Øvrige lejeindtægter	-16.500	29.000	16.500	
201.7	0	0	0	0	
202	0	1.500	4.000	2.500	
203.1	0	0	0	0	
203.4	0	0	0	0	
203.4	-200	1.500	1.500	0	
204	0	0	0	0	
204.1	-93.000	93.000	0	93.000	
206	-25.052	0	0	0	
208	0	0	0	0	
210	-101.002	0	0	0	
	Huslejeforhøjelse		170.772		
	Samlede indtægter	2.035.082	2.007.555	2.075.327	67.772

■ Indflydelse

■ Ringe indflydelse

■ Ingen indflydelse

Følgende forslag stilles af afdelingsbestyrelsen

1) **Udlejning af fælleslokale til eksternt brug**

Afdelingsbestyrelsen foreslår mulighed for udleje af fælleslokalet for eksterne. Dvs. at privatpersoner, foreninger m.m. der ikke bor til leje i afdelingen fremadrettet har mulighed for at leje afdelingens fælleslokale i dagtimerne på hverdage. Dette for at skabe en lejeindtægt til afdelingen.

En sådan aftale skal gå igennem afdelingens lokaleansvarlige og afdelingsbestyrelsen, og forudsætter en skriftlig lejekontrakt med husorden der tager hensyn til fælleslokalets omkringboende, forudgående aftale om depositum, ekstern prissætning m.m.

Forslaget stilles af afdelingsbestyrelsen.
