



Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
53 Bushøjen
9. maj 2025 17:30

Forslag 1

2. Drift

De fire AAB-afdelinger i Skåde har i mange år haft glæde af det store fællesområde beliggende mellem afdeling 52 Skådeparken, 53 Bushøjen og 56 Nøddeskrænten. Men der har aldrig været en klar aftale om, hvordan udgifterne skal fordeles, og hvordan vi prioriterer midlerne i samarbejde. Derfor trænger store dele af faciliteterne - petanque-, volleyball- og multibane samt legeplads og sø - til en kærlig hånd. Afdelingsbestyrelserne har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet en samarbejdsaftale, så vi fremover i fællesskab mellem afdelingerne kan drive og udvikle området til gavn for beboerne i alle fire afdelinger. Udgifterne fordeles forholdsmæssigt mellem afdelingerne, og hver afdeling har én stemme i det nye fællesudvalg, som skal tage sig af området.

→ Se bilag

Begrundelse: Aftalen skal lave en god fælles ramme for de fire afdelinger om samarbejde og økonomi for fællesområdet.

Bemærkning fra AAB

Se bilaget. Da der er tale om en aftale indgået mellem de fire afdelingsbestyrelser, kan der ikke stilles ændringsforslag til aftaleteksten. Den kan udelukkende godkendes eller forkastes.

Forslag 2

2. Drift

Trailerplads nedlægges

Der stilles forslag om, at trailerpladsen nedlægges og inddrages i det øvrige parkeringsareal; skiltning fjernes derfor. Pladsen er beliggende på Parkering Vest.

ØKONOMISK KONSEKvens

Forslaget har ingen økonomisk konsekvens for afdelingens økonomi

FORSLAGSSTILLER:

Afdelingsbestyrelsen

[cid:d5ca2f56-182e-43c6-978d-5dacc5841662]

Hans Sejr Stentoft

Afdelingsformand

Telefon: 6126 3722

Mail: a53fmd@aabnet.dk

www.bushoejen.dk

|Bushøjen er en afdeling under AAB, Arbejdernes Andels Boligforening, Aarhus.

Begrundelse: Behovet har vist sig ikke at være til stede og efter de nye affaldsområder er etableret vil 2 ekstra p-pladser gavne.

Bemærkning fra AAB

Ingen bemærkninger

Forslag 3

2. Drift

Udskift af vægventilator i badeværelse og bryggers.

Der stilles forslag om udskiftning af vægventilator med støjsvag model, max 35 dB, med hygrostat og timer som kan bruges til at styre den, så den tænder og slukker automatisk.

Udskiftningen er planlagt til 2026 men fremrykkes til 2025, efterår.

ØKONOMISK KONSEKVENS

DV linje 5.7 kr. 308.000. Fremrykningen vil ikke få økonomisk konsekvens i følge

Frederikke og Ejnar.

[cid:30c9fae8-1242-4661-8e5d-f7114c88f73f]

Hans Sejr Stentoft

Afdelingsformand

Telefon: 6126 3722

Mail: a53fmd@aabnet.dk

www.bushoejen.dk

|Bushøjen er en afdeling under AAB, Arbejdernes Andels Boligforening, Aarhus.

Begrundelse: Vægventilatorerne har behov for udskiftning til en tidssvarende model, så et

kort toiletbesøg kan gennemføres uden ventilator går i gang, jf. hygrostat.

[cid:30c9fae8-1242-4661-8e5d-f7114c88f73f]

Hans Sejr Stentoft
Afdelingsformand

Telefon: 6126 3722
Mail: a53fmd@aabnet.dk
www.bushoejen.dk

|Bushøjen er en afdeling under AAB, Arbejdernes Andels Boligforening, Aarhus.

Bemærkning fra AAB

Hvis det kan nåes i år så ingen kommentar.

Forslag 4

6. Øvrige forslag

Afdelingsbestyrelsen og AAB's administration har på baggrund af informationsmødet den 22. oktober 2024 lavet et forslag til fremtidssikringsstrategi for afdelingen, der skal sikre, at den over en årrække nærmer sig et bæredygtigt niveau af henlæggelser. Forslaget svarer til modellen drøftet på mødet.

→ Se bilag

Begrundelse: Afdeling 53 Bushøjen henlægger kun ca. halvdelen af de midler, den skal for at kunne betale for fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsopgaver i afdelingen. Fremfor store, pludselige huslejestigninger, skal strategien give en jævn og forudsigelig huslejeudvikling.

Bemærkning fra AAB

Se bilaget.

Forslag 5

6. Øvrige forslag

Det foreslås at prisen for brug en vaskemaskine stiger til kr. 12,00.
Nuværende pris er kr. 10,00.
Brug af tørretumbler vil være uændret, kr. 0,25 pr. minut.

Begrundelse: Der stilles forslag om ændringerne af priserne for vask. Vand og el er steget over de seneste år og udsigt til vandafregningen stiger markant. Priserne for vask i Fællesvaskeriet blev senest justeret i 2012.

Bemærkning fra AAB
Ingen kommentarer



Driftsaftale Skåde

1. Afdelinger omfattet af aftalen

1.1. Afdelingerne 52 Skådeparken (matr.nr. 6df, 6di og 6du - Skåde By, Skåde), 53 Bushøjen (matr.nr. 6dk og 6dv - Skåde By, Skåde), 56 Nøddehegnet (matr.nr. 6dg, 6dm og 6dn - Skåde By, Skåde) og 58 Roukær (matr.nr. 27d og 27g - Skåde By, Skåde) er omfattet af denne driftsaftale.

2. Formål

2.1. Formålet med nærværende aftale er at fastlægge principperne for drift af de fælles udearealer, der består mellem de fire afdelinger. Se fællesarealer i det med blått markerede areal i bilag 1.

3. Adgang til de fælles udearealer

3.1. Alle beboere i de fire afdelinger har uhindret brugsret til de fælles udearealer, ligesom udearealerne i øvrigt er tilgængelige for offentligheden. Der kan være enkelte passage og stier i de respektive afdelinger, som kan mærkes med "Forbeholdt beboerne i afdelingen", primært af hensyn til nærheden til boligens private opholdsarealer.

4. Faciliteter på egen matrikel

4.1. Hver afdeling træffer på et afdelingsmøde beslutning om anlæg, drift og finansiering af faciliteter på egen matrikel, herunder legepladser, træningsudstyr, opholdsfaciliteter m.m.

5. Særligt om vedligeholdelse og fornyelse på matrikel 6df, Skåde By

5.1. For matr.nr. 6df, Skåde By, der tilhører afdeling 52 Skådeparken, gælder det, at vedligeholdelse og fornyelse af fælles anlæg – på aftaletidspunktet petanque-, volleyball- og multibane samt legeplads og sø – varetages af AAB på vegne af de fire afdelinger i fællesskab, således at udgifter til vedligeholdelse og fornyelse budgetteres i afdelingernes vedligeholdelsesplaner og fordeles mellem de fire afdelinger efter bruttoetageareal (se fordelingsnøgle i pkt. 5.2). De nævnte faciliteter findes i det med blått markerede areal i bilag 1.

5.2. Fordelingsnøgle:

Afdeling	Bruttoetageareal	Fordelingstal
52	19.018	38
53	7.801	15
56	15.813	31
58	8.061	16
I alt	50.693	100

6. Etablering af fællesudvalg

- 6.1. Hver afdelingsbestyrelse udpeger blandt afdelingsbestyrelsens egne medlemmer én repræsentant til fællesudvalget. Hver afdelingsbestyrelse afgør, hvordan udpegningsen finder sted, og træffer beslutning om den pågældendes funktionsperiode.
- 6.2. Fællesudvalget har til opgave at tage stilling til prioriteringen af vedligeholdelsesopgaver samt fornyelse og udvikling af anlæg på området defineret i pkt. 5.1 ovenfor.
- 6.3. Servicecenter Syd bistår fællesudvalget i dets arbejde og indarbejder som anført i pkt. 5.1 udvalgets langsigtede prioriteringer i forslag til vedligeholdelsesbudgetter for afdelingerne nævnt i pkt. 1.1.
- 6.4. Beslutninger i fællesudvalget træffes efter simpelt flertal, hvor hver afdeling har én stemme.
- 6.5. AAB's administration og Servicecenter Syd har efter driftsbekendtgørelsen det overordnede ansvar for drift og vedligehold af arealet inden for de beslutninger, der udstikkes af de relevante afdelingsmøder. Inden for disse rammer søges fællesudvalgets prioriteringer realiseret så vidt praktisk og økonomisk muligt.

7. Ikrafttræden og ophør af aftalen

- 7.1. Aftalen tiltrædes af de fire afdelingers afdelingsmøder og er gældende indtil den opsiges af en af de fire afdelinger ved beslutning på et afdelingsmøde.
- 7.2. Aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel til udgangen af et kalenderår.

Bilag 1: Oversigt over fællesarealer.





26. november 2024

Fremtidssikringsstrategi afdeling 53 Bushøjen

En almen afdeling skal henlægge midler til at kunne finansiere fremtidige vedligeholdelsesopgaver og udskiftninger. Hvis ikke, påføres fremtidige beboere uforholdsmæssigt store huslejestigninger, for at kunne rette op på den for lave opsparing i de foregående år.

Hvis økonomien i afdeling 53 skal være bæredygtig, er afdelingen nødt til, hvert år at henlægge ca. 4.500.000 kr. til fremtidige vedligeholdelsesopgaver (2024-priser). I 2024 var henlæggelsen ca. 2.000.000 kr. Derfor er det afdelingens mål gradvist at øge henlæggelserne til det rette niveau.

Selv om henlæggelserne er steget i de seneste år, er niveauet altså langt fra tilstrækkeligt, og det viser også, at der – desværre på linje med de fleste andre boligorganisationer – i en årrække har manglet tilstrækkeligt fokus og vilje i såvel afdeling som boligorganisation til at igangsætte den nødvendige opsparing.

De vigtigste langsigtede mål for afdelingen, er at sikre en fortsat god stand på alle boligerne, så de forbliver attraktive og velfungerende for nuværende og såvel fremtidige beboere. Derfor lægger afdelingen i den kommende periode vægt på:

- Gradvis forøgelse af henlæggelserne, så fremtidige låneoptag kan minimeres, og så huslejudviklingen bliver så jævn som muligt
- Gennemførelse af større vedligeholdelsesprojekter, bl.a. renovering af tage i 2039 og omfugning af facader i 2044.
- På kort sigt at lave de løbende udbedringer i de enkelte boliger af nedslidte og ikke-funktionsdygtige bygningsdele.
- Inden for en årrække at bringe boligerne op til standard bl.a. ved gennemførelse af renovering af køkkener.

For at realisere ønsker afdelingen at forøge henlæggelserne med disse omtrentlige beløb:

År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Henlæggelse (1.000 kr.)	2.373	2.744	3.126	3.520	3.926	4.344	4.774	5.217	5.076
Ca. huslejestigning	4,3%	4,2%	4,2%	4,1%	4,1%	4,0%	4,0%	4,0%	4,2%

Den anførte huslejestigning er vejledende og stammer alene fra udviklingen i henlæggelser og låneoptag. Udover denne vil der komme huslejestigning som følge af den almindelige prisudvikling på afdelingens øvrige omkostninger.

Såfremt der i perioden skulle vise sig overskud ved budgetlægningen fx pga. regulering af tidligere overskud, er det afdelingens ønske, at disse midler bruges til at forøge henlæggelserne yderligere i det pågældende år med henblik på at mindske fremtidige huslejestigninger.

Denne strategi skal behandles på afdelingsmødet som minimum hvert fjerde år.

Forslag stillet af afdelingsbestyrelsen med hjælp fra AAB