

Til beboerne i afdeling 1

20. august 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde" i Fælleslokalet Regenburgsgade 23, kld.

onsdag den 4. september 2024, kl. 18.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af forretningsorden.
3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af afdelingens budget 2025 samt forelæggelse af afdelingens regnskab 2023.
5. Behandling af indkomne forslag:
 1. Skure.
6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen.
På valg er: Jacob Lund Rasmussen og Rune Østergaard Jensen.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. 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 1

Ejendommens beliggenhed: Silkeborgvej 86-88 m.fl.
8000 Aarhus C.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 167.909 svarende til 3,98 %

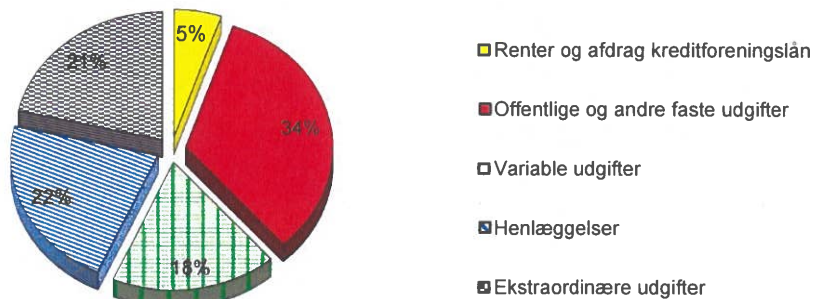
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	829,78
Stigning pr m ²	33,05
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	862,83

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	246.532	241.710	250.000	8.290
106 Ejendomsskatter	309.072	318.344	331.078	12.734
107 Vandafgift	7.261	8.272	8.272	0
109 Renovation	155.746	156.356	222.109	66.363
110 Forsikringer	85.068	94.581	94.581	0
111 Afdelingens energiforbrug	51.773	100.966	67.966	-33.000
112 Bidrag til boligorganisationen	386.400	404.800	432.400	27.600
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	421.954	415.580	458.745	43.165
114 Renholdelse	573.530	504.170	522.768	18.598
115 Almindelig vedligeholdelse	70.799	88.288	88.288	0
116 Planlagt vedligeholdelse	633.599	367.843	4.143.018	3.775.175
116 - dækkes af henlæggelser	-633.599	-367.843	-4.143.018	-3.775.175
117 Istandsættelse ved fraflytning	37.104	60.852	60.852	0
117 - dækkes af henlæggelser	-37.104	-60.852	-60.852	0
118 Særlige aktiviteter	233.433	228.875	228.875	0
119 Diverse udgifter	31.517	36.362	37.362	1.000
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	964.000	1.022.900	1.059.900	37.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	125.928	125.958	125.958	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	7.374	6.898	1.732	-5.166
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	940.574	940.000	940.000	0
126 Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0	0
127 Ydelser lån bygningskader	0	0	0	0
128 Ydelser lån ombygning	0	0	0	0
129 Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0	0
131 Andre renter	227.645	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	43.776	102.268	94.204	-8.064
134 Korrektio n vedr. tidligere år	0	0	0	0
135 Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	0	0	0
136 Beboerrådgivere	0	0	0	0
140 Årets overskud	29.781	0	0	0
Samlede udgifter	4.912.164	4.796.328	4.964.238	167.910
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-3.615.492	-3.790.156	-3.790.156	0
Almene ungdomsboliger/værelser	-525.636	-551.892	-551.892	0
Almene ældreboliger	0	0	0	0
Erhvervslejemål	-111.972	-117.571	-117.571	0
Institutioner	-250.152	-262.660	-262.660	0
Kældre/pulterum	-240	-240	-240	0
Garager/carporte/parkeringspladser	0	0	0	0
Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-330.616	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	-76.856	-72.510	-72.510	0
Andel af fællesfaciliteters drift	0	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	-1.200	-1.300	-1.300	0
Indeksoverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	0	0	0	0
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektio n vedr. tidligere år	0	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			167.909	
Samlede indtægter	-4.912.164	-4.796.329	-4.964.238	-167.909

Afdeling 1 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	246.532	241.710
	106 Ejendomsskat	309.072	304.200
	107 Vandafgift	7.261	10.000
	109 Renovation	155.746	136.356
	110 Forsikring	85.068	92.181
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	51.773	94.400
	112 Administrationsbidrag	386.400	386.400
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	421.954	384.996
	114 Renholdelse	573.530	489.485
	115 Almindelig vedligeholdelse	70.799	103.809
	116 Planlagt vedligeholdelse	633.599	2.735.647
	- dækkes af henlæggelser	-633.599	-2.735.647
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	233.433	215.000
	119 Diverse udgifter	31.517	35.739
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	964.000	964.000
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	125.928	125.958
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og raflytning	7.374	7.374
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	940.574	914.455
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	271.422	43.776
	140 Årets overskud	29.781	0
	Samlede udgifter	4.912.164	4.549.839
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-4.503.492	-4.473.839
	202 Renteindtægter	-330.616	0
	203-207 Andre indtægter	-78.056	-76.000
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-4.912.164	-4.549.839
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	16.773.998	17.367.924
	305-309 Omsætningsaktiver	6.574.699	5.893.861
	Aktiver i alt	23.348.697	23.261.784
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-5.183.817	-4.530.998
	408-416 Langfristet gæld	-17.671.348	-18.221.472
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-493.533	-509.315
	Passiver i alt	-23.348.697	-23.261.784

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 1

Silkeborgvej 86-88

Vestre Ringgade 34-42

Regenburgsgade 23



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 lånehjælp. (Grøn og Lys Grøn placering)

Afdelingens placering er vurderet til:

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

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have behov for yderligere kr. 14.000.000 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. 200.000 over de næste 3-5 år. (37.000 i år 2025)
- 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 og reducere af henlæggelsesniveau, derved stabiliseres huslejeniveau. (Begrænset lejeregulering)
- Henlæggelser hæves når forbedringslån udløber

Afdelingens placering om 3-5 år forventes til lys grøn (jf. ovenstående tabel)

Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

- Udskiftning af tag
- Udskiftning af vinduer.
- Renovering af kloak.
- Maling af opgange.
- Maling af vaskerier.



Forslag 1

Til:

Forslag AlmenBo Aarhus

Lør 06-07-2024 11:15

Jeg synes man skal gentænke brugen af det midterste rum i skurene.

Der er 3 personer der har motorcykler som i trafikens verden skal have en parkeringsbås. Bør de ikke stå ude? Eller benytte det rum tættest på Silkeborgvej?

De 3 motorcykler får så meget plads at det ene skur mod vuggestuen er stopfyldt med cykler.

Skuret mod Silkeborgvej er benyttet af 5 personer med cykler fordi man ikke har synkroniseret så alle nøgler passer til denne dør.

Synkroniser med kælder døren til Silkeborgvej beboelsen, den kan alle benytte.

Allerede da vi fik det nye nøglesystem bad vi om at alle (cyklende) beboere i afdelingen kunne benytte alle cykelrummene, men intet er sket.

Jeg håber jeg kan deltage i mødet men må afvente en vagtplan.

Kezia får besked.

Mvh.

Steen Jessen Vestre Ringgade 34, 1th.

Drift:

Ingen kommentar

Sekretariat: det kan fint vedtages. Hvis det vedtages på mødet så husk at få noget en præcis formulering om, hvad der må stå i skuret, så vi kan få ændret jeres husorden i overensstemmelse med jeres ønsker.