

Til beboerne i afdeling 24

15. august 2024

## **REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE**

---

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde"  
i vaskekælder, Bødker Balles Gård

tirsdag den 27. august 2024, kl. 19.00

### **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. Nedlægge p-plads for oprettelse af skur til storskrald.
6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.  
På valg er: Dav Jacobsen og Anette Hartvig.
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 24

Ejendommens beliggenhed: Bødker Balles Gård 1, 3 og 5  
8000 Aarhus C.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 35.372 svarende til 2,93 %

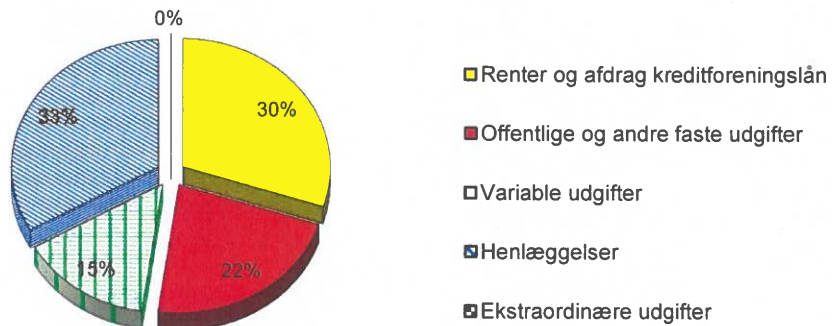
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejds kapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup> pr.	965,89
Stigning pr m <sup>2</sup>	28,25
Ny gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup> pr. 01.01.2025	994,14

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



## Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
<b>Udgifter</b>				
105 Prioritetsydelse	414.093	414.091	414.091	0
106 Ejendomsskatter	76.050	78.331	81.464	3.133
107 Vandafgift	25.115	43.653	43.653	0
109 Renovation	33.176	44.005	48.771	4.766
110 Forsikringer	17.596	23.183	23.183	0
111 Afdelingens energiforbrug	11.526	16.197	16.197	0
112 Bidrag til boligorganisationen	84.000	88.000	94.000	6.000
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	124.542	127.460	136.823	9.363
115 Almindelig vedligeholdelse	29.476	22.895	22.895	0
116 Planlagt vedligeholdelse	192.746	98.121	323.328	225.207
116 - dækkes af henlæggelser	-192.746	-98.121	-323.328	-225.207
117 Istandsættelse ved fraflytning	6.576	0	0	0
117 - dækkes af henlæggelser	-6.576	0	0	0
118 Særlige aktiviteter	20.645	29.459	29.459	0
119 Diverse udgifter	3.645	11.569	12.069	500
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	407.197	431.197	458.197	27.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	25.128	25.128	25.128	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	0	0	0
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	8.804	12.113	0	-12.113
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	83.688	331	331	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	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	0	0	0	0
140 Årets overskud	83.388	0	0	0
<b>Samlede udgifter</b>	<b>1.448.069</b>	<b>1.367.612</b>	<b>1.406.261</b>	<b>38.649</b>
<b>Indtægter</b>				
201 Almene familieboliger	-1.200.960	-1.246.868	-1.246.868	0
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	0	0	0	0
Garager/carporte/parkeringspladser	-76.950	-79.800	-79.800	0
Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-121.436	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Andel af fællesfaciliteters drift	0	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	0	0	0	0
Indeksoverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-48.723	-40.944	-44.221	-3.277
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			35.372	
<b>Samlede indtægter</b>	<b>-1.448.069</b>	<b>-1.367.612</b>	<b>-1.406.261</b>	<b>-38.649</b>

## Afdeling 24 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
<b>Udgifter</b>	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	414.093	414.091
	106 Ejendomsskat	76.050	78.752
	107 Vandafgift	25.115	46.079
	109 Renovation	33.176	33.242
	110 Forsikring	17.596	23.362
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	11.526	15.700
	112 Administrationsbidrag	84.000	84.000
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	124.542	123.794
	115 Almindelig vedligeholdelse	29.476	34.188
	116 Planlagt vedligeholdelse	192.746	98.121
	- dækkes af henlæggelser	-192.746	-98.121
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	20.645	20.282
	119 Diverse udgifter	3.645	11.200
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	407.197	407.197
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	25.128	25.128
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og raflytning	0	0
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	8.804	12.113
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	83.688	331
	140 Årets overskud	83.388	0
	Samlede udgifter	1.448.069	1.329.459
<hr/>			
<b>Indtægter</b>	201 Huslejeindtægter	-1.277.910	-1.280.736
	202 Renteindtægter	-121.436	0
	203-207 Andre indtægter	-48.723	-48.723
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-1.448.069	-1.329.459
<hr/>			
<b>Balance pr. 31.12.2023</b>			
<b>Aktiver</b>	301-304 Anlægsaktiver i alt	11.342.106	11.350.910
	305-309 Omsætningsaktiver	2.385.013	2.061.777
	Aktiver i alt	13.727.119	13.412.688
<hr/>			
<b>Passiver</b>	401-407 Henlæggelser i alt	-2.239.970	-1.904.417
	408-416 Langfristet gæld	-11.427.863	-11.433.717
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-59.286	-74.553
	Passiver i alt	-13.727.119	-13.412.688

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 24

### Bødker Balles Gård 1-5



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. 2.000.000 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. 100.000 over de næste 3 år. (Øges med 27.000 i 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 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

- Maling af udvendigt træværk
- Fornyelse af kloak
- Udskiftning af lejlighedsdøre
- Opstriking af p-plads



# Forslag 1

**Emne til dagsordenens punkt 5 (behandling af indkomne forslag) ved afdelingsmødet i afdeling 24 tirsdag den 27. august 2024:**

**Forslag:**

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at vi nedlægger en udlejet parkeringsplads og opretter et aflåst bur/skur til opbevaring af store effekter, der skal afhentes af storskrald. (Alle beboere får nøgle i stil med have- og cykelskur).

Forslaget indebærer, at vi planter buske på det lille stykke jord foran parkeringspladsen ud til vejen, der i øjeblikket fungerer som losseplads for gud og hvermand.

Håbet og ønsket er, at forhindre storskrald i at hobe sig op ved p-pladsen.

**Baggrund:**

I stigende grad bruger borgere i (og udenfor?) nærområdet det omtalte lille stykke jord til at skaffe sig af med deres storskrald. Lidt for ofte ser det ud som om, vi er naboer til en losseplads udover, at det generer de nærmeste beboere, når andre roder i skraldet og højlydt udtrykker deres begejstring eller skuffelse over loppefund blandt skraldet.

Kommunen vil ikke gøre noget, vores vej er en privat vej ejet af os, og vi skal selv sørge for at området er i ryddelig stand.

Etablering af bur eller skur vil blive udført af håndværkere efter nærmere aftale med AlmenBo.

Fordi forslaget medfører udgifter til etablering, og vi sløjfer en p-plads (og dermed mister indtægt fra lejen) skal forslaget bringes til afstemning på afdelingsmødet.

Med venlig hilsen  
f. Afdelingsbestyrelsen.  
Dav.

**Drift:**

Etablering af et skur på afdelings parkeringsplads, vil kræve en godkendelse fra Aarhus kommune, ydermere er der tale om en nyanskaffelse til afdelingen, hvilket vil medføre en huslejestigning, der skal afvikles over 3 år.

Afdelingen kan stemme om at nedlægge en parkeringsplads, herefter kan inspektør og afdelingsbestyrelsen arbejde videre med projektet og få overblikket over økonomien, samt tilladelse ved kommunen.