

Til beboerne i afdeling 27

22. august 2024

## **REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE**

---

Vi indkalder dig til afdelingsmøde i administrationen ved AlmenBo Aarhus, Frydenlunds Allé 8, 8210 Århus V

tirsdag den 10. september 2024, kl. 17.00

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af forretningsorden.
3. Godkendelse af afdelingens budget 2025 samt forelæggelse af afdelingens regnskab 2023.
4. Behandling af indkomne forslag.  
Ingen indkomne.
5. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – 2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år.
6. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
7. Eventuelt

Med venlig hilsen  
Administrationen

## Forretningsordenen for afdelingsmøder

---

1. Forretningsordenen udsendes sammen med indkaldelse og dagsorden til afdelingsmødet.
2. Afdelingsformanden eller dennes ligestillede leder vælges 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 indtagne 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 deltagere 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 27

Ejendommens beliggenhed: Skelagervej 48-118  
8200 Aarhus N.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 33.714 svarende til 2,98 %

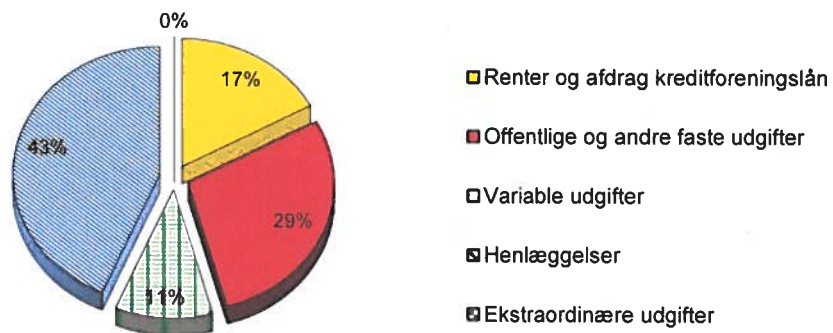
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup> pr.	1.084,95
Stigning pr m <sup>2</sup>	32,29
Ny gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup> pr. 01.01.2025	1.117,25

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



## Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
<b>Udgifter</b>				
105 Prioritetsydelser	215.274	215.272	215.272	0
106 Ejendomsskatter	0	0	0	0
107 Vandafgift	48.777	75.000	75.000	0
109 Renovation	31.385	55.365	52.354	-3.011
110 Forsikringer	16.921	19.271	19.271	0
111 Afdelingens energiforbrug	32.113	46.444	46.444	0
112 Bidrag til boligorganisationen	151.200	158.400	169.200	10.800
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	98.779	104.441	108.166	3.725
115 Almindelig vedligeholdelse	18.586	6.059	6.059	0
116 Planlagt vedligeholdelse	773.041	426.420	1.431.585	1.005.165
116 - dækkes af henlæggelser	-773.041	-426.420	-1.431.585	-1.005.165
117 Istandsættelse ved fraflytning	20.721	13.417	13.417	0
117 - dækkes af henlæggelser	-20.721	-13.417	-13.417	0
118 Særlige aktiviteter	7.662	7.620	7.620	0
119 Diverse udgifter	5.731	12.639	12.639	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	477.304	536.304	551.304	15.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	0	0	0	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	0	0	0
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	0	0	0	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	55.659	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	0	0	0	0
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	91.461	0	0	0
<b>Samlede udgifter</b>	<b>1.250.853</b>	<b>1.236.815</b>	<b>1.263.329</b>	<b>26.514</b>
<b>Indtægter</b>				
201 Almene familieboliger	0	0	0	0
Almene ungdomsboliger/værelser	-1.089.936	-1.132.691	-1.132.691	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	0	0	0	0
Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-80.836	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	-16.478	-15.974	-15.974	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	-62.253	-88.150	-80.950	7.200
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektio n vedr. tidligere år	-1.350	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			33.714	
<b>Samlede indtægter</b>	<b>-1.250.853</b>	<b>-1.236.815</b>	<b>-1.263.329</b>	<b>-26.514</b>

## Afdeling 27 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
<b>Udgifter</b>	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	215.274	215.272
	106 Ejendomsskat	0	0
	107 Vandafgift	48.777	76.000
	109 Renovation	31.385	37.752
	110 Forsikring	16.921	21.436
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	32.113	36.666
	112 Administrationsbidrag	151.200	151.200
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	98.779	101.399
	115 Almindelig vedligeholdelse	18.586	27.849
	116 Planlagt vedligeholdelse	773.041	426.420
	- dækkes af henlæggelser	-773.041	-426.420
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	7.662	10.041
	119 Diverse udgifter	5.731	12.443
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	477.304	477.304
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	0	0
	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	55.659	0
	140 Årets overskud	91.461	0
	Samlede udgifter	<u>1.250.853</u>	<u>1.167.362</u>
<hr/>			
<b>Indtægter</b>	201 Huslejeindtægter	-1.089.936	-1.090.108
	202 Renteindtægter	-80.836	0
	203-207 Andre indtægter	-80.081	-77.254
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	<u>-1.250.853</u>	<u>-1.167.362</u>
<hr/>			
<b>Balance pr. 31.12.2023</b>			
<b>Aktiver</b>	301-304 Anlægsaktiver i alt	7.841.824	7.841.824
	305-309 Omsætningsaktiver	1.553.212	1.776.206
	Aktiver i alt	<u>9.395.037</u>	<u>9.618.031</u>
<hr/>			
<b>Passiver</b>	401-407 Henlæggelser i alt	-1.188.231	-1.419.822
	408-416 Langfristet gæld	-7.957.490	-7.948.645
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-249.315	-249.563
	Passiver i alt	<u>-9.395.037</u>	<u>-9.618.031</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 27

### Skelagervej 48-118



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 henlægningsniveau
	Orange	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjælp og øget henlægningsniveau
X	Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjælp og øget henlægningsniveau
	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. 0 for at kunne opfylde lovkraft om selvfinansierende 30 årige langtidsplaner. (Grøn placering)

Der arbejdes med nedenstående model for at bedre afdelingens henlægningsniveau.

- Henlæggelser øges med kr. 150.000 over de næste 5 år. (15.000 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 lånnehjælp og reduktion af henlægningsniveau, 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

- Udskiftning og maling af træværk
- Vinduesrenovering

