

Til beboerne i afdeling 31

22. august 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til ordinært afdelingsmøde i afdelingens fælleslokale

Tirsdag den 3. 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. Parkering.
6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen
På valg er: Christina Lundorff og Ole Peder Nielsen.
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 31

Ejendommens beliggenhed: HJELMAGERPARKEN 412-546
8541 Skødstrup

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 138.767 svarende til 3,00 %

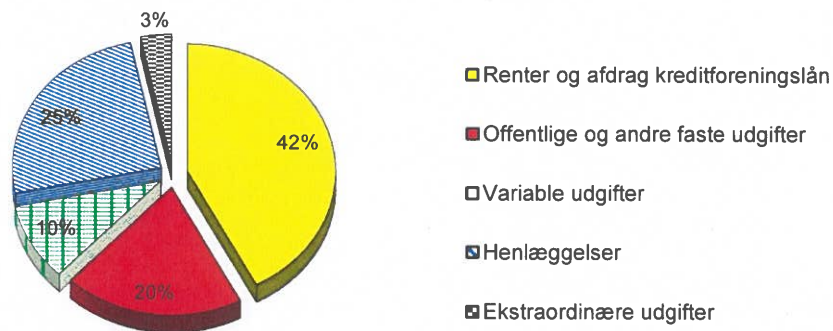
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	1.007,25
Stigning pr m ²	30,27
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	1.037,51

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	2.116.683	2.116.684	2.116.684	0
106 Ejendomsskatter	332.655	332.655	345.961	13.306
107 Vandafgift	19.384	19.855	19.855	0
109 Renovation	140.550	175.571	215.860	40.289
110 Forsikringer	60.306	72.917	62.917	-10.000
111 Afdelingens energiforbrug	32.359	27.086	27.086	0
112 Bidrag til boligorganisationen	281.400	294.800	314.900	20.100
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	307.171	339.226	352.259	13.033
115 Almindelig vedligeholdelse	72.521	22.981	32.981	10.000
116 Planlagt vedligeholdelse	773.559	582.330	876.618	294.288
116 - dækkes af henlæggelser	-773.559	-582.330	-876.618	-294.288
117 Istandsættelse ved fraflytning	88.512	82.318	82.318	0
117 - dækkes af henlæggelser	-88.512	-82.318	-82.318	0
118 Særlige aktiviteter	93.252	84.939	84.939	0
119 Diverse udgifter	22.578	21.444	21.444	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	1.022.069	1.188.069	1.237.069	49.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	7.992	7.992	7.992	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	5.878	0	10.153	10.153
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	169.201	170.000	170.000	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	100.729	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	161.553	0	0	0
Samlede udgifter	4.946.281	4.874.219	5.020.100	145.881
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-4.211.784	-4.353.802	-4.353.802	0
Almene ungdomsboliger/værelser	-389.352	-402.624	-402.624	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	-150.156	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	-50.000	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	-24.502	-21.987	-21.987	0
Andel af fællesfaciliteters drift	0	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	-11.600	-8.467	-8.467	0
Indeksverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-97.870	-87.339	-94.453	-7.114
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektio n vedr. tidligere år	-11.018	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			138.767	
Samlede indtægter	-4.946.281	-4.874.219	-5.020.100	-145.881

Afdeling 31 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	2.116.683	2.116.684
	106 Ejendomsskat	332.655	343.001
	107 Vandafgift	19.384	20.838
	109 Renovation	140.550	122.176
	110 Forsikring	60.306	73.959
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	32.359	28.150
	112 Administrationsbidrag	281.400	281.400
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	307.171	329.345
	115 Almindelig vedligeholdelse	72.521	81.400
	116 Planlagt vedligeholdelse	773.559	582.330
	- dækkes af henlæggelser	-773.559	-582.330
	117 Istandsættelse v/fraflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	93.252	100.000
	119 Diverse udgifter	22.578	20.577
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	1.022.069	1.022.069
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning	7.992	7.992
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	5.878	5.878
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	169.201	178.300
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	100.729	0
	140 Årets overskud	161.553	0
	Samlede udgifter	4.946.281	4.731.769
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-4.601.136	-4.593.898
	202 Renteindtægter	-150.156	0
	203-207 Andre indtægter	-194.989	-137.871
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-4.946.281	-4.731.769
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	63.069.549	63.189.868
	305-309 Omsætningsaktiver	2.990.238	2.635.136
	Aktiver i alt	66.059.787	65.825.005
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-2.851.811	-2.550.893
	408-416 Langfristet gæld	-62.869.260	-62.940.718
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-338.716	-333.394
	Passiver i alt	-66.059.787	-65.825.005

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 31

Hjelmagerparken 412-546



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
X	Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau
	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. 17.500.000 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. 300.000 over de næste 5 år (49.000 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 hjemtagelse og reducere af henlæggelsesniveau, derved stabiliseres huslejeniveau. (Begrænset lejeregulering)
- Henlæggelser hæves når forbedringslån udløber

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

Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

- Hegn skraldeøer
- Maling af vinduer i fælleshus



Forslag 1

Fra: Anni Maretti

Sendt: 2. juli 2024 07:54

Til: Forslag AlmenBo Aarhus

Emne: Parkeringspladser

Forslag til afstemning om at nedsætte et udvalg til at se, om der kan skaffes flere p-pladser i afdelingen, evt. lave regler for parkering også.

Mvh Anni Maretti

Hjelmagerparken 434

Bemærkning fra sekretariat - forslag tilrettet efter aftale med beboer.

Drift:

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at sætte omkostninger / huslejestigning på - da dette afhængigt af placering / antal. Så anbefalingen fra drift er – hvis det er et ønske i afdelingen, at der arbejdes videre med forslaget.