

Til beboerne i afdeling 36

28. august 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til ordinært afdelingsmøde i fælleshuset

onsdag den 11. 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. Ladestander.
 2. Fjernelse af fliser.
 3. Ændring af husordensreglement ang. elværktøj.
6. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
På valg er: Vita Bering Elming.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. Eventuelt

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Forretningsordenen for afdelingsmøder

1. Forretningsordenen udsendes sammen med indkaldelse og dagsorden til afdelingsmødet.
2. Afdelingsformanden eller dennes ligestillede leder valget 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 truffe 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 36

Ejendommens beliggenhed: LADEFOGEDVEJ 250 - 292
8200 Aarhus N.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 96.496 svarende til 2,98 %

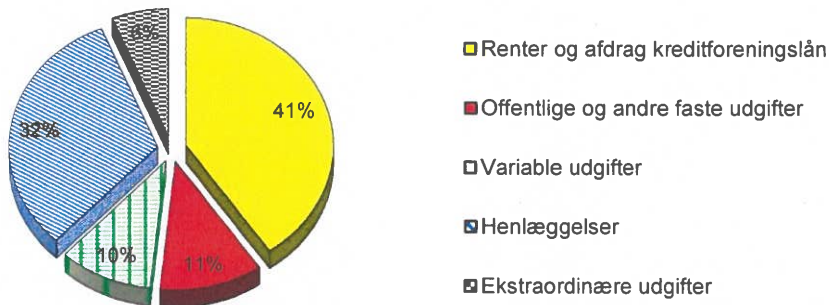
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejds kapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	917,86
Stigning pr m ²	27,31
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	945,17

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	1.445.009	1.450.000	1.485.000	35.000
106 Ejendomsskatter	54.503	56.138	58.384	2.246
107 Vandafgift	4.526	6.501	6.501	0
109 Renovation	70.832	87.510	104.652	17.142
110 Forsikringer	40.673	48.436	43.436	-5.000
111 Afdelingens energiforbrug	22.976	14.907	14.907	0
112 Bidrag til boligorganisationen	168.000	176.000	188.000	12.000
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	189.467	199.455	206.898	7.443
115 Almindelig vedligeholdelse	17.978	30.559	24.559	-6.000
116 Planlagt vedligeholdelse	429.295	252.672	638.429	385.757
116 - dækkes af henlæggelser	-429.295	-252.672	-638.429	-385.757
117 Istandsættelse ved fraflytning	32.849	107.934	107.934	0
117 - dækkes af henlæggelser	-32.849	-107.934	-107.934	0
118 Særlige aktiviteter	71.879	79.030	73.030	-6.000
119 Diverse udgifter	49.597	55.103	72.103	17.000
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	1.022.938	1.162.938	1.166.938	4.000
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	3.724	3.724
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	215.903	228.707	228.707	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	172.638	0	0	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	114.603	0	0	0
Samlede udgifter	3.661.522	3.595.284	3.676.839	81.555
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-3.250.332	-3.372.991	-3.372.991	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	0	0	0	0
Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-251.891	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	-21.704	-28.349	-28.349	0
Andel af fællesfaciliteters drift	0	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	-3.150	-4.517	-4.517	0
Indeksoverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-132.558	-189.427	-174.486	14.941
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	-1.887	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			96.496	
Samlede indtægter	-3.661.522	-3.595.284	-3.676.839	-81.555

Afdeling 36 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.445.009	1.405.440
	106 Ejendomsskat	54.503	58.824
	107 Vandafgift	4.526	8.725
	109 Renovation	70.832	65.013
	110 Forsikring	40.673	51.489
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	22.976	17.350
	112 Administrationsbidrag	168.000	168.000
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	189.467	193.646
	115 Almindelig vedligeholdelse	17.978	50.000
	116 Planlagt vedligeholdelse	429.295	252.672
	- dækkes af henlæggelser	-429.295	-252.672
	117 Istandsættelse v/fraflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	71.879	85.800
	119 Diverse udgifter	49.597	54.875
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	1.022.938	1.022.938
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning	0	0
	123 Henlæggelse: Tab v/lejedighed og fraflytning	0	0
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	215.903	228.707
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	172.638	0
	140 Årets overskud	114.603	0
	Samlede udgifter	3.661.522	3.410.807
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-3.250.332	-3.246.248
	202 Renteindtægter	-251.891	0
	203-207 Andre indtægter	-159.300	-164.559
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-3.661.522	-3.410.807
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	46.374.064	45.255.043
	305-309 Omsætningsaktiver	4.847.955	4.015.323
	Aktiver i alt	51.222.020	49.270.365
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-4.514.308	-3.813.112
	408-416 Langfristet gæld	-46.452.994	-45.200.029
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-254.717	-257.225
	Passiver i alt	-51.222.020	-49.270.365

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 36

Ladefogedvej 250-292



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. 7.000.000 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 de næste 3 år (4.000 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)
- 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

- Tagrenovering
- Renovering mekanisk ventilation



Forslag 1

Man 15-07-2024 10:33

Navn: Sara Sierzant

Adresse: Ladefogedvej 266

Forslagets overskrift: Ladestander

Ladestander til vores afdeling

Begrundelse: Vi har efterhånden flere elbils ejer i afdelingen, derfor vil det være rart med en ladestander på parkeringspladsen.

Anslået udgifter: Jeg kender ikke til udgiften endnu, men vil gerne være tovholder for det og finde den bedste udbyder til os

AI: Almenbo Aarhus har forhandlet en aftale med ECDrive, som kommer og installerer en ladestander uden beregning. Afdelingen bundet til kontrakten i 10 år. Ladeprisen max kan blive 1 kr. Over den aktuelle elpris på ladetidspunktet.

Forslag 2

Forslag AlmenBo Aarhus

Man 29-07-2024 08:35

Vi vil gerne foreslå at man må fjerne en række af fliserne langs hækken i forhaven hele vejen rundt fra 258-280. Vi ønsker at gøre det i fællesskab så ingen udgift til håndværker. Samtidigt at det er alle i disse beboelser for at det ser ens ud. Så alle eller ingen.

De bedste hilsner

Christine og Javier Alguacil
Ladefogedvej 274

AI: Ingen kommentar

Forslag 3

Tir 20-08-2024 21:10

Navn: Laura Jul Hornsberg

Adresse: Ladefogedvej 276, 8200 Aarhus N

Forslagets overskrift: Ændring af husordensreglement ang. elværktøj

Uddybning af dit forslag: Husordensreglement punkt 12. elværktøj. "...henstilles brugen af elværktøj til tidsrummet: Man-fre 09.00-12.00 og 14.00-19.00"

Ønskes ændret til Man-fre 09.00-19.00

Begrundelse: Da det er meget begrænsende ikke at kunne slå græs, klippe hæk mm. midt på dagen mellem 12 og 14 på almindelige hverdage. Jeg mener det er for indgribende og unødvendigt.

anslået udgifter: