

Til beboerne i afdeling 38

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. 16.00

### **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

## Forretningsorden 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 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 38

Ejendommens beliggenhed:                   Tousvej 91  
  8230 Åbyhøj

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 37.310 svarende til 3,96 %

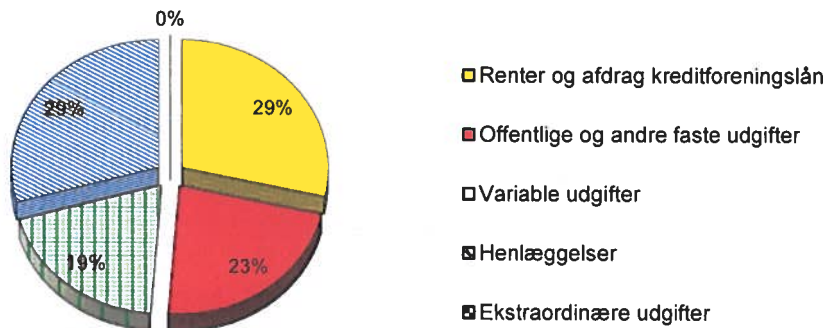
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup> pr.	1.191,10
Stigning pr m <sup>2</sup>	47,11
Ny gennemsnitlig leje pr. m <sup>2</sup> pr. 01.01.2025	1.238,21

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



## Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
<b>Udgifter</b>				
105 Prioritetsydelse	272.761	272.804	282.000	9.196
106 Ejendomsskatter	0	0	0	0
107 Vandafgift	40.848	34.282	34.282	0
109 Renovation	27.060	42.445	39.819	-2.626
110 Forsikringer	13.547	17.427	17.427	0
111 Afdelingens energiforbrug	15.621	24.482	18.482	-6.000
112 Bidrag til boligorganisationen	100.800	105.600	112.800	7.200
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	121.735	124.561	136.010	11.449
115 Almindelig vedligeholdelse	39.859	24.681	24.681	0
116 Planlagt vedligeholdelse	986.272	53.336	166.482	113.146
116 - dækkes af henlæggelser	-986.272	-53.336	-166.482	-113.146
117 Istandsættelse ved fraflytning	8.220	38.027	38.027	0
117 - dækkes af henlæggelser	-8.220	-38.027	-38.027	0
118 Særlige aktiviteter	20.603	27.501	22.501	-5.000
119 Diverse udgifter	3.839	8.059	8.059	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	245.236	272.236	277.236	5.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	10.000	10.000	5.000	-5.000
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	0	0	0	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	3.082	3.970	7.809	3.839
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	20.201	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	27.268	0	0	0
<b>Samlede udgifter</b>	<b>962.461</b>	<b>968.048</b>	<b>986.106</b>	<b>18.058</b>
<b>Indtægter</b>				
201 Almene familieboliger	0	0	0	0
Almene ungdomsboliger/værelser	-907.488	-943.353	-943.353	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	-29.698	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	-24.381	-24.695	-5.443	19.252
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	-894	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			37.310	
<b>Samlede indtægter</b>	<b>-962.461</b>	<b>-968.048</b>	<b>-986.106</b>	<b>-18.058</b>

**Afdeling 38**  
**Regnskab for 2023**

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
<b>Udgifter</b>	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	272.761	272.804
	106 Ejendomsskat	0	0
	107 Vandafgift	40.848	50.000
	109 Renovation	27.060	31.429
	110 Forsikring	13.547	19.608
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	15.621	23.142
	112 Administrationsbidrag	100.800	100.800
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	121.735	120.933
	115 Almindelig vedligeholdelse	39.859	19.533
	116 Planlagt vedligeholdelse	986.272	53.336
	- dækkes af henlæggelser	-986.272	-53.336
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	20.603	27.501
	119 Diverse udgifter	3.839	7.793
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	245.236	245.236
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	10.000	10.000
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og raflytning	3.082	3.082
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	0	0
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	20.201	0
	140 Årets overskud	27.268	0
	Samlede udgifter	<u>962.461</u>	<u>931.861</u>
<hr/>			
<b>Indtægter</b>	201 Huslejeindtægter	-907.488	-907.481
	202 Renteindtægter	-29.698	0
	203-207 Andre indtægter	-25.275	-24.380
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	<u>-962.461</u>	<u>-931.861</u>
<hr/>			
<b>Balance pr. 31.12.2023</b>			
<b>Aktiver</b>	301-304 Anlægsaktiver i alt	12.693.861	12.261.810
	305-309 Omsætningsaktiver	643.063	1.357.360
	Aktiver i alt	<u>13.336.923</u>	<u>13.619.171</u>
<hr/>			
<b>Passiver</b>	401-407 Henlæggelser i alt	-394.393	-1.113.824
	408-416 Langfristet gæld	-12.803.517	-12.368.185
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-139.014	-137.161
	Passiver i alt	<u>-13.336.923</u>	<u>-13.619.171</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 38

### Tousvej 91

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. 8.000.000 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 3-5 år. (5.000 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)

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

### Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

- Maling af lejlighedsdøre
- Udskiftning af bløde fuger udvendig
- Fornylse af kloak

