

Til beboerne i afdeling 4

28. august 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til ordinært afdelingsmøde i vores kælder. Storskrældsrummet bliver indrettet til mødelokale denne aften.

onsdag den 11. september 2024, kl. 17.30

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. Indkøb af haveslange eller vandingshjul.
 2. Koordineret bekæmpelse skægkræ.
6. Valg af 2 medlemmer, til afdelingsbestyrelsen
På valg er: Lene Søby Svenningsen og Lone Nørgaard Linde.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet.
9. Eventuelt

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

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 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 4

Ejendommens beliggenhed: NORDBORGGADE 30 - 32
8000 Aarhus C.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 68.181 svarende til 5,97 %

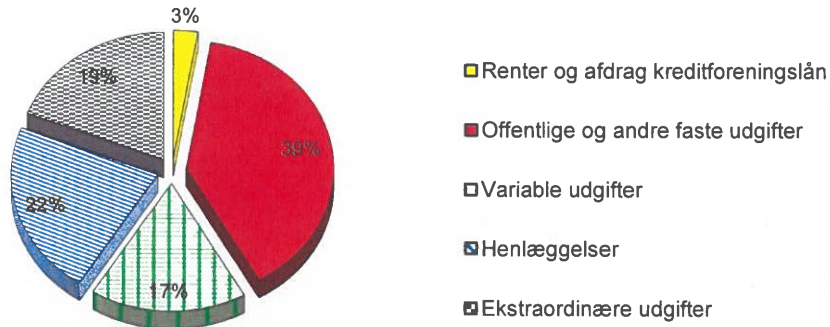
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejds kapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	591,67
Stigning pr m ²	35,33
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	627,00

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	38.922	38.922	38.922	0
106 Ejendomsskatter	131.884	135.841	141.275	5.434
107 Vandafgift	0	0	0	0
109 Renovation	43.870	37.315	64.879	27.564
110 Forsikringer	27.394	32.952	32.952	0
111 Afdelingens energiforbrug	25.609	27.235	28.235	1.000
112 Bidrag til boligorganisationen	109.200	114.400	122.200	7.800
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	169.933	169.933	185.604	15.671
114 Renholdelse	160.322	154.733	163.056	8.323
115 Almindelig vedligeholdelse	23.172	16.014	21.014	5.000
116 Planlagt vedligeholdelse	200.212	1.080.173	134.747	-945.426
116 - dækkes af henlæggelser	-200.212	-1.080.173	-134.747	945.426
117 Istandsættelse ved fraflytning	61.514	32.618	32.618	0
117 - dækkes af henlæggelser	-61.514	-32.618	-32.618	0
118 Særlige aktiviteter	62.533	55.424	55.424	0
119 Diverse udgifter	9.102	12.089	12.089	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	365.185	372.185	322.185	-50.000
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	45	669	624
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	280.320	279.004	280.004	1.000
126 Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0	0
127 Ydelser lån bygnings-skader	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	52.863	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	0	0	0	0
Samlede udgifter	1.500.309	1.446.092	1.468.508	22.416
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-1.330.464	-1.374.128	-1.374.128	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	-79.622	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	-82.154	-71.964	-26.199	45.765
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	-8.069	0	0	0
Husleje-forhøjelse			68.181	
Samlede indtægter	-1.500.309	-1.446.092	-1.468.508	-22.416

Afdeling 4 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	38.922	38.922
	106 Ejendomsskat	131.884	137.079
	107 Vandafgift	0	0
	109 Renovation	43.870	34.315
	110 Forsikring	27.394	31.820
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	25.609	27.006
	112 Administrationsbidrag	109.200	109.200
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	169.933	156.905
	114 Renholdelse	160.322	150.289
	115 Almindelig vedligeholdelse	23.172	16.014
	116 Planlagt vedligeholdelse	200.212	1.080.173
	- dækkes af henlæggelser	-200.212	-1.080.173
	117 Istandsættelse v/fraflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	62.533	55.424
	119 Diverse udgifter	9.102	11.476
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	365.185	365.185
	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	280.320	279.004
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	52.863	0
	140 Årets overskud	0	0
	Samlede udgifter	1.500.309	1.412.639
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-1.330.464	-1.330.485
	202 Renteindtægter	-79.622	0
	203-207 Andre indtægter	-82.154	-82.154
	210 Årets underskud	-8.069	0
	Samlede indtægter	-1.500.309	-1.412.639
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	3.153.025	3.384.919
	305-309 Omsætningsaktiver	1.517.286	1.417.193
	Aktiver i alt	4.670.311	4.802.112
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-1.478.349	-1.412.250
	408-416 Langfristet gæld	-3.055.597	-3.249.899
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-136.365	-139.964
	Passiver i alt	-4.670.311	-4.802.112

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 4

Nordborggade 30-32

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 lånehjæmtagelse. (Grøn og Lys Grøn placering)

Afdelingens placering er vurderet til:

	Rød	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjæmtagelse og væsentligt øget henlæggelsesniveau
X	Orange	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjæmtagelse og øget henlæggelsesniveau
	Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjæmtagelse og øget henlæggelsesniveau
	Lys Grøn	Langtidsplaner med begrænset behov for yderligere lånehjæmtagelse
	Grøn	Langtidsplaner uden behov for yderligere lånehjæmtagelse

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have behov for yderligere kr. 12.000.000 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. 150.000 over de næste 3-5 år. (-50.000 kr. 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-hjæmtagelse 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

- Udskiftning af tag.
- Maling af opgange.
- Renovering af varmeanlæg.
- Renovering af kloak.



Forslag 1

Forslag til behandling på afdelingsmøde i afd. 4 d. 11.9.24:

Der indkøbes en haveslangevogn eller et vandingshjul , pris ca 1000kr

Eksempel: Fiskars vandingshjul I 1/2" Comfort (13 mm) 30 m | BAUHAUS.

Baggrund for forslag: Den nuværende slange er tung at bruge. Med et lettere system kan flere deltage i vanding af plantekasser.

Ved indkøb skal der tages hensyn til, at vandhanen er i aflåst kælderrum og, at der er nogle trappetrin op til gårdspladsen. Værktøjet skal være let at rulle op ad trappen.

Forslagsstiller: Lily Laursen, Nordborggade 32, 1. tv. , 8000 Aarhus C.

Drift:

Ingen kommentar

Forslag 2

Tir 20-08-2024 12:04

Navn: Christian Bomholt Heiden

Adresse: Nordborggade 32, 1. th., 8000 Aarhus C

Forslagets overskrift: Koordineret Bekæmpelse af Skægkræ

Uddybning af dit forslag: Vi har i forvejen aftale med skadedyrbekæmpelse der kan tilkaldes bl.a. i forbindelse med skægkræ i lejligheden.

Behandlingen mod skægkræ indebærer, at der lægges små mængder gift i sprækker, under fodpaneler mv. Altså steder hvor dyrene gemmer sig. Giften har effekt i minimum 6 måneder. Der kan også lægge små fælder ud, som kan placeres i hjørner af rum el. skabe.

Det har imidlertid begrænset effekt at behandle lejligheder enkeltvis, da dyrene nemt kan bevæge sig mellem lejlighederne.

Vi har konstateret skægkræ i det fleste rum af vores lejlighed, og har haft skadedyrsbekæmper ude i efteråret. Dette havde en positiv effekt, men i takt med at tiden er gået ser vi dem højere grad igen.

Derfor foreslår vi en koordineret indsats, hvor skadedyrsbekæmper tilkaldes til ALLE lejligheder, og lægger gift ud, med håb om at nedbringe, potentielt eliminere problemet
Begrundelse: Skægkræ er ikke farlige for mennesker. De spiser papir, pap og tapet, og kan også gå i tørvarer, såsom mel, brødkrummer og gryn. De er derfor ikke særligt rare at have boet.

Vi har tidligere i en tidligere lejlighed har rigtigt god effekt af skadedyrskelæmpelse. Det har ikke været tilstrækkeligt her. Da der er for mange lejligheder med for let adgang i mellem. Det kræver derfor en koordineret indsats
anslået udgifter: Ukendt, men indenfor gældende aftaler med skadedyrsbekæmpelse.
Vedhæft fil:

Drift: Bekæmpelse af skægkræ i samtlige 26 lejemål, vil koste i omegnen af kr.40.300,00

Der er afsat penge til bekæmpelse af "skadedyr" på afdelingens budget.