

Til beboerne i afdeling 47

22. august 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde" Gårdhaven på Oldjordsvej

Tirsdag den 3. september 2024, kl. 17.00

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.
 2. Cykelskur.
 3. Genindkøb af telt til afdelingen
6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
På valg er: Katrine Udby Hansen og Kathrine Bendixen.
7. Valg af suppleanter for 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 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 47

Ejendommens beliggenhed: Oldjordsvej 2 - 4
8000 Aarhus C.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 113.987 svarende til 3,99 %

Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

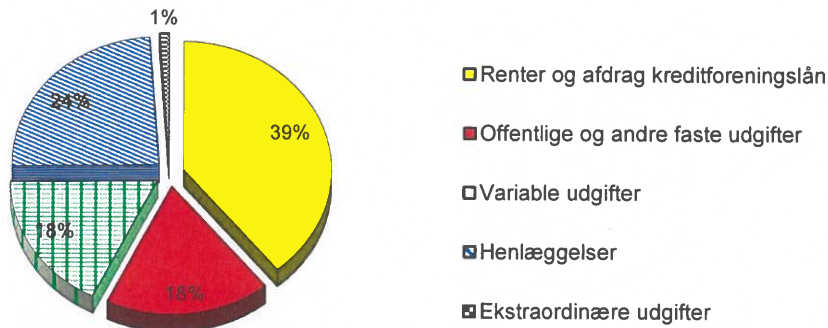
Arbejds kapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 966,94

Stigning pr m² 38,61

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 01.01.2025 1.005,55

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelser	1.168.975	1.190.000	1.175.000	-15.000
106 Ejendomsskatter	0	0	0	0
107 Vandafgift	0	0	0	0
109 Renovation	106.819	120.020	155.191	35.171
110 Forsikringer	40.650	42.007	42.007	0
111 Afdelingens energiforbrug	40.896	64.840	64.840	0
112 Bidrag til boligorganisationen	252.000	264.000	282.000	18.000
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	337.088	332.320	345.411	13.091
115 Almindelig vedligeholdelse	28.162	14.521	14.521	0
116 Planlagt vedligeholdelse	238.161	289.537	1.175.934	886.397
116 - dækkes af henlæggelser	-238.162	-289.537	-1.175.934	-886.397
117 Istandsættelse ved fraflytning	33.724	30.572	30.572	0
117 - dækkes af henlæggelser	-33.724	-30.572	-30.572	0
118 Særlige aktiviteter	151.375	155.461	155.461	0
119 Diverse udgifter	10.521	15.898	15.898	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	657.210	657.210	725.210	68.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	50.064	50.064	50.064	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	182.154	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	0	37.126	31.851	-5.275
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	86.722	0	0	0
Samlede udgifter	3.112.636	2.943.467	3.057.454	113.987
Indtægter				
201 Almene familieboliger	0	0	0	0
Almene ungdomsboliger/værelser	-2.763.421	-2.898.467	-2.898.467	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	-264.548	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	-52.136	-45.000	-45.000	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	-32.531	0	0	0
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	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			113.987	
Samlede indtægter	-3.112.636	-2.943.467	-3.057.454	-113.987

Afdeling 47 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.168.975	1.162.364
	106 Ejendomsskat	0	0
	107 Vandafgift	0	0
	109 Renovation	106.819	100.000
	110 Forsikring	40.650	48.970
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	40.896	55.307
	112 Administrationsbidrag	252.000	252.000
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	337.088	322.641
	115 Almindelig vedligeholdelse	28.162	50.000
	116 Planlagt vedligeholdelse	238.161	289.537
	- dækkes af henlæggelser	-238.162	-289.537
	117 Istandsættelse v/fraflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	151.375	127.973
	119 Diverse udgifter	10.521	14.695
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	657.210	657.210
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning	50.064	50.064
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	0	0
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	0	0
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	182.154	0
	140 Årets overskud	86.722	0
	Samlede udgifter	<u>3.112.636</u>	<u>2.841.224</u>
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-2.763.421	-2.763.693
	202 Renteindtægter	-264.548	0
	203-207 Andre indtægter	-84.667	-77.531
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	<u>-3.112.636</u>	<u>-2.841.224</u>
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	39.452.448	39.452.448
	305-309 Omsætningsaktiver	4.930.465	4.289.913
	Aktiver i alt	<u>44.382.913</u>	<u>43.742.361</u>
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-4.644.871	-4.007.620
	408-416 Langfristet gæld	-39.455.057	-39.452.448
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-282.984	-282.293
	Passiver i alt	<u>-44.382.913</u>	<u>-43.742.361</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 47

Oldjordsvej 2-4



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
Orange	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjæmtagelse og øget henlæggelsesniveau
X 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. 20.000.000 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. 250.000 over de næste 3-5 år. (68.000 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-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

- Imprægnering af beton søjler og svalegange
- Træværk olieres og males
- Udskiftning af udv. fuger vinduer/døre
- Udskiftning af forbrugsmålere



Forslag 1

Sendt: 3. juli 2024 13:16

Til: Forslag AlmenBo Aarhus <forslag@almenbo-aarhus.dk>

Emne: Nyt forslag fra hjemmesiden

Navn: Mathias Christensen

Adresse: Oldjordsvej 4

Forslagets overskrift: Parkering

Uddybning af dit forslag: Købe/leje de tre parkeringspladser efter bytteboxen, så vi har alle fire pladser med asfalt til venstre for bytteboxen

Begrundelse: Dette var også et tidligere emne, men oplever stadig tit når jeg kommer sent hjem, at der ingen p-pladser er.

anslået udgifter: Ukendt prisleje grundet manglende indsigt i købspriser for parkeringspladsen af det kommunale

Bemærkninger fra sekretariat:

Selve processen med køb af jord skal godkendes af repræsentantskabet. Herudover har vi kort forhørt os ved Aarhus kommune og der er pt. Ikke interesse fra deres side for at sælge. Derfor tror jeg desværre ikke det er muligt med køb af mere jord.

Forslag 2

Til:

Forslag AlmenBo Aarhus

Ons 03-07-2024 13:27

Navn: Mathias Christensen

Adresse: Oldjordsvej 4.2.5

Forslagets overskrift: Cykelskur

Uddybning af dit forslag: Forslaget lyder på at enten tillade at cykler må holde på svalegangen (så det ikke fylder alt for meget), eller få lavet et ordentlig cykelskur med lås. Cykelskuret kunne have samme lås form som til hoveddørene og vaskekælderen, så det var nemt at bruge det. Jeg kunne evt forstille mig, at dem der skal have adgang til cykelskuret kunne betale et mindre månedligt beløb hvis det ønskes brugt. Herinnde kunne både cykler og motorcykler stå sikkert, som holder tyvene væk

Begrundelse: Jeg har oplevet tre gange nu at få stjålet en cykel nede i fællesgården, hvor mine cykler altid har været låst fast til en pæl eller lign. Og jeg kender også mange andre som også har været uheldig at få stjålet en cykel på adressen. For mig var der intet problem, da jeg havde min cykel op på svalegangen, men er blevet fortalt flere gange at jeg bliver nød til at sætte dem ned til de andre cykler. Den gang hvor jeg havde min cykel længst tid nede i gården, da gik der tre uger før jeg fik stjålet den. Og hurtigste gang gik der kun fire dage før min cykellås var skåret over...

anslået udgifter: Jeg forstiller mig at et cykelskur, som både skal have en ordentlig dør, lys og låssystem vil koste omkring 100.000 DKK. Hvis vi antager at 20 lejligheder vil benytte sig af at have en cykel/knallert/motorcykel i skuret, og hver lejlighed betaler 50 kr per måned extra til deres husleje, da er det samlede beløb betalt af efter 8 år (Bare et regneeks.)

Drift:

Hvis afdelingen ønsker et lukket cykelskur, anses dette som en nyanskaffelse, nyanskaffelser afvikles over tre år og der er alle i afdelingen der er med til at afvikle den økonomiske udgift. Så hvis vi tager udgangspunkt i eksemplet med kr.100.000,00 vil der være en huslejestigning på kr. 44,00 pr. lejemål over tre år.

Alternativt kan afdelingsbestyrelsen i samarbejde med inspektør, undersøge mulighederne for at lukke de eksisterende cykel-overdækninger.

Motorcykler sidestilles som et indregistreret køretøj, og skal parkeres i de afmærkede p-båse, udenfor gården.

Forslag 3

Til:

Forslag AlmenBo Aarhus

Man 12-08-2024 20:02

Navn: Katrine Udby Hansen

Adresse: Oldjordsvej 4, 4, 2

Forslagets overskrift: Genindkøb af telt til foreningen

Uddybning af dit forslag: Som afdelingsbestyrelse vil vi gerne sende genindkøb af et festtelt til afdeling til afstemning.

For at købe et nyt telt kræver det mere beboeropbakning og klarere regler. Disse kan diskuteres på mødet.

Begrundelse: Vi stiller forslaget om at købe et telt til beboerforeningen, fordi vi tidligere har haft et sådant festtelt og det er vigtigt for mange beboere at have mulighed for at fejre færdiggjorte uddannelser, fødselsdage mm. især, da vi ikke har adgang til fælleslokale.

anslået udgifter: Festteltet forventes at koste mellem 3-8000 kr. afhængig af kvalitet. Kvaliteten kan også diskuteres på mødet.

Drift:

Ingen kommentar