

Til beboerne i afdeling 44

5. september 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde" i fælleshuset Ranunkelvej 97

mandag den 16. 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. Mulighed for ovenlysvindue på badeværelse.
6. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
7. Valg af flaggaster.
8. Valg af medlemmer til Aktivitetsudvalget.
9. Valg af fælleshusbestyrer.
10. 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 44

Ejendommens beliggenhed: Ranunkelvej 45-95
8471 Sabro

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 61.665 svarende til 2,97 %

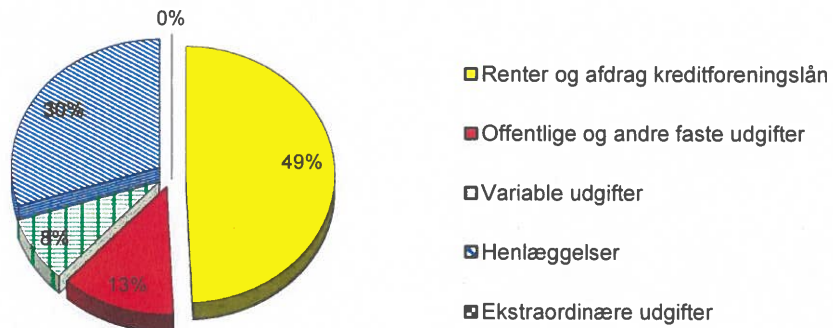
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejds kapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

| | |
|---|----------|
| Gennemsnitlig leje pr. m ² pr. | 1.016,14 |
| Stigning pr m ² | 30,23 |
| Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025 | 1.046,37 |

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

| | Regnskab 2023 | Budget 2024 | Budget 2025 | Afvigelse |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Udgifter | | | | |
| 105 Prioritetsydelser | 1.077.654 | 1.080.000 | 1.103.000 | 23.000 |
| 106 Ejendomsskatter | 16.177 | 16.662 | 17.328 | 666 |
| 107 Vandafgift | 567 | 937 | 937 | 0 |
| 109 Renovation | 55.911 | 71.607 | 80.527 | 8.920 |
| 110 Forsikringer | 26.391 | 36.937 | 31.937 | -5.000 |
| 111 Afdelingens energiforbrug | 19.241 | 27.040 | 27.040 | 0 |
| 112 Bidrag til boligorganisationen | 109.200 | 114.400 | 122.200 | 7.800 |
| 113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 114 Renholdelse | 98.540 | 95.300 | 98.721 | 3.421 |
| 115 Almindelig vedligeholdelse | 5.717 | 5.463 | 5.463 | 0 |
| 116 Planlagt vedligeholdelse | 170.887 | 292.490 | 383.921 | 91.431 |
| 116 - dækkes af henlæggelser | -170.887 | -292.490 | -383.921 | -91.431 |
| 117 Istandsættelse ved fraflytning | 29.695 | 0 | 0 | 0 |
| 117 - dækkes af henlæggelser | -29.695 | 0 | 0 | 0 |
| 118 Særlige aktiviteter | 31.088 | 10.239 | 10.239 | 0 |
| 119 Diverse udgifter | 60.574 | 70.442 | 71.442 | 1.000 |
| 120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh. | 486.168 | 614.168 | 634.168 | 20.000 |
| 121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A- | 35.000 | 35.000 | 35.000 | 0 |
| 122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B- | 0 | 0 | 0 | 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 | 132.528 | 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 | 118.893 | 0 | 0 | 0 |
| Samlede udgifter | 2.273.648 | 2.178.195 | 2.238.002 | 59.807 |
| Indtægter | | | | |
| 201 Almene familieboliger | -1.985.904 | -2.072.922 | -2.072.922 | 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 | -192.474 | 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 | -1.600 | -1.867 | -1.867 | 0 |
| Indeksoverskud | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overført fra opsamlet resultat | -93.670 | -103.406 | -101.548 | 1.858 |
| 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 | | | 61.665 | |
| Samlede indtægter | -2.273.648 | -2.178.195 | -2.238.002 | -59.807 |

Afdeling 44 Regnskab for 2023

| Resultatopgørelse | | Regnskab 2023 | Budget 2023 |
|-------------------------------|---|------------------|----------------|
| Udgifter | 101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån | 1.077.654 | 1.071.310 |
| | 106 Ejendomsskat | 16.177 | 17.967 |
| | 107 Vandafgift | 567 | 1.300 |
| | 109 Renovation | 55.911 | 60.966 |
| | 110 Forsikring | 26.391 | 36.976 |
| | 111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber | 19.241 | 24.725 |
| | 112 Administrationsbidrag | 109.200 | 109.200 |
| | 113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud | 0 | 0 |
| | 114 Renholdelse | 98.540 | 92.524 |
| | 115 Almindelig vedligeholdelse | 5.717 | 55.000 |
| | 116 Planlagt vedligeholdelse | 170.887 | 292.490 |
| | - dækkes af henlæggelser | -170.887 | -292.490 |
| | 117 Istandsættelse v/raflytning | 0 | 0 |
| | 118 Særlige aktiviteter | 31.088 | 16.232 |
| | 119 Diverse udgifter | 60.574 | 76.087 |
| | 120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse | 486.168 | 486.168 |
| | 121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning | 35.000 | 35.000 |
| | 123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og raflytning | 0 | 0 |
| | 124 Andre henlæggelser | 0 | 0 |
| | 125-127 Renter og afdrag på forbedringslån | 0 | 0 |
| | 128-136 Andre ekstraordinære udgifter | 132.528 | 0 |
| | 140 Årets overskud | 118.893 | 0 |
| | Samlede udgifter | 2.273.648 | 2.083.455 |
| <hr/> | | | |
| Indtægter | 201 Huslejeindtægter | -1.985.904 | -1.985.785 |
| | 202 Renteindtægter | -192.474 | 0 |
| | 203-207 Andre indtægter | -95.270 | -81.847 |
| | 210 Årets underskud | 0 | 0 |
| | Samlede indtægter | -2.273.648 | -2.067.632 |
| <hr/> | | | |
| Balance pr. 31.12.2023 | | | |
| Aktiver | 301-304 Anlægsaktiver i alt | 24.136.113 | 24.136.113 |
| | 305-309 Omsætningsaktiver | 3.572.054 | 3.082.629 |
| | Aktiver i alt | 27.708.167 | 27.218.741 |
| <hr/> | | | |
| Passiver | 401-407 Henlæggelser i alt | -3.446.101 | -2.968.601 |
| | 408-416 Langfristet gæld | -24.138.363 | -24.136.497 |
| | 418-426 Kortfristet gæld i alt | -123.703 | -113.644 |
| | Passiver i alt | -27.708.167 | -27.218.741 |

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 44

Ranunkelvej 45 - 95



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 |
| Lys Grøn | Langtidsplaner med begrænset behov for yderligere lånehjemtagelse |
| X Grøn | Langtidsplaner uden behov for yderligere lånehjemtagelse |

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have opfyldte lovkravene om selvfinansierende 30 årige langtidsplaner.

Der arbejdes med nedenstående model for at bedre afdelingens henlæggelsesniveau.

- Henlæggelser øges med kr. 20.000 i 2025.
- Henlæggelser øges 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 via henlæggelser.

Afdelingens placering om 3-5 år forventes fastholdt som Grøn (jf. ovenstående tabel)

Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

- Maling af hoveddøre
- Tagrender renoveres / skiftes
- Køkkener udskiftes



Forslag 1

Tor 15-08-2024 19:17

Hej Almenbo

Jeg kunne godt tænke mig at fremsætte et forslag, om muligheden for at få installeret et ovenlysvindue på badeværelset. Der dannes meget fugt i forbindelse med bad, tøj vask og tørring af tøj. Der er meget ringe mulighed for udluftning, hvilket giver et dårligt og usundt indeklima.

På forhånd tak.

Venlig hilsen

Kirsten Madsen

Ranunkelvej 57

8471 Sabro

Afd 44

Drift:

Da afdelingen blev opført, kunne man få tillavet et ovenlys i sin bolig. Der er 7 boliger, der har et ovenlys i badeværelset.

Afdelingsmødet kan beslutte, at den enkelte lejer kan/må få etableret ovenlys i deres badeværelse med "kollektiv råderet".

Kollektiv råderet betyder, at afdelingen optager et fælles lån til f.eks. at etablere ovenlys i deres badeværelser. De beboere der bruger ordningen, betaler deres del af lånet tilbage over huslejen. Dog skal afdelingen regne med at henlæggelserne skal øges, så de "nye" ovenlys kan udskiftes når de er nedslidte (antagelig om ca. 30 år).

Et ovenlys, der lever op til gældende krav og som derudover er svarende til dem, der er i de 7 boliger i afdelingen, koster i alt for 19 stk. kr. 222.000 inkl. Moms.

Dette svarer til en pris på ca. Kr. 11.700 inkl. Moms per stk.

Afhængig af hvilken finansiering, der bedst kan svare sig og som kommunes tilsyn kan godkende, kan de kr. 11.700 (hvis alle ovenlys tillaves) udføres for en lejestigning på eksempelvis mellem:

- 185 kr. pr. md i 60 (5 år) måneder
- 46 kr. pr. md i 240 (20 år) måneder

Hvis forslaget vedtages, undersøger administrationen finansieringen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Efterfølgende tilbydes alle beboere (via tilmeldings-skema) etablering af ovenlys mod en lejestigning per måned i x måneder. Da det er billigst at lave vinduerne på én gang, vil der være en frist for tilbagemelding, så vi kan sikre bedste pris på vinduerne og etablering.