

Til beboerne i afdeling 50

5. september 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

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

tirsdag den 17. september 2024, kl. 19.00

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:
 - 1.1. Ladestander.
 - 1.2. Ønske om lynstander.
 - 1.3. Ønske om flytning af tidspunkt for container – fra april/maj til tættere på Sankt Hans.
6. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen.
På valg: Martina Andersen.
7. Valg af suppleanter til 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 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 50

Ejendommens beliggenhed: Lauritshøj 2 - 146
8541 Skødstrup

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 208.640 svarende til 3,00 %

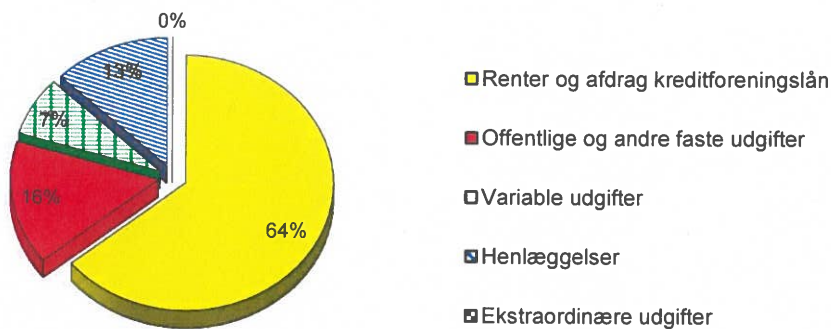
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	980,52
Stigning pr m ²	29,39
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	1.009,92

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	4.551.989	4.520.000	4.650.000	130.000
106 Ejendomsskatter	416.481	416.481	433.140	16.659
107 Vandafgift	0	0	0	0
109 Renovation	147.461	183.482	195.845	12.363
110 Forsikringer	93.450	124.249	124.249	0
111 Afdelingens energiforbrug	39.681	43.160	43.160	0
112 Bidrag til boligorganisationen	302.400	316.800	338.400	21.600
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	309.908	339.282	351.782	12.500
115 Almindelig vedligeholdelse	53.749	64.455	64.455	0
116 Planlagt vedligeholdelse	856.088	405.967	1.022.481	616.514
116 - dækkes af henlæggelser	-856.088	-405.967	-1.022.481	-616.514
117 Istandsættelse ved fraflytning	17.786	60.137	60.137	0
117 - dækkes af henlæggelser	-17.786	-60.137	-60.137	0
118 Særlige aktiviteter	34.752	56.629	56.629	0
119 Diverse udgifter	52.031	61.500	67.500	6.000
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	725.789	890.789	914.789	24.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	106.548	106.548	106.548	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	9.956	15.447	5.491
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	92.399	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	133.240	0	0	0
Samlede udgifter	7.059.876	7.133.331	7.361.944	228.613
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-6.800.760	-7.066.295	-7.066.295	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	-134.194	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	-25.240	-19.083	-19.083	0
Indeksoverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-99.682	-47.953	-67.926	-19.973
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			208.640	
Samlede indtægter	-7.059.876	-7.133.331	-7.361.944	-228.613

Afdeling 50 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	4.551.989	4.462.500
	106 Ejendomsskat	416.481	438.078
	107 Vandafgift	0	0
	109 Renovation	147.461	147.669
	110 Forsikring	93.450	122.686
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	39.681	46.714
	112 Administrationsbidrag	302.400	302.400
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	309.908	329.400
	115 Almindelig vedligeholdelse	53.749	125.900
	116 Planlagt vedligeholdelse	856.088	405.967
	- dækkes af henlæggelser	-856.088	-405.967
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	34.752	61.506
	119 Diverse udgifter	52.031	50.500
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	725.789	725.789
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	106.548	106.548
	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	92.399	0
	140 Årets overskud	133.240	0
	Samlede udgifter	7.059.876	6.919.690
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-6.800.760	-6.801.008
	202 Renteindtægter	-134.194	0
	203-207 Andre indtægter	-124.922	-118.682
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-7.059.876	-6.919.690
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	135.598.000	135.598.000
	305-309 Omsætningsaktiver	2.927.302	2.901.801
	Aktiver i alt	138.525.302	138.499.801
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-2.467.888	-2.439.419
	408-416 Langfristet gæld	-135.598.000	-135.598.000
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-459.413	-462.382
	Passiver i alt	-138.525.302	-138.499.801

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 50

Lauritshøj 2-146



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. 3.000.000 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. 200.000 over de næste 3-5 år. (24.000 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

- Udskiftning af havedøre
- Udskiftning af dilatationsfuger
- Hjørnelister på skure



Forslag 1

Til Forslag AlmenBo Aarhus

Tir 09-07-2024 13:16

Navn: Henrik Nielsen

Adresse: Lauritshøj 52

Forslagets overskrift: Ladestander

Uddybning af dit forslag:

1) Ønske om flere ladestander.

Er der tilslutning for dette?

2) Ønske om lynlader, kan det lade sig gøre!

Er der tilslutning til dette?

3) Ønske om flytning af tidspunkt for container, fra april/maj til tættere på Sankt Hans.

Er der tilslutning for dette?

Begrundelse: Da det virker som om der er øget pres på ladestander og der kommer flere elbiler til afdelingen.

Da flere klipper hæk tættere på Sankt Hans og almindelige beholder bliver overfyldt/problem at komme af med haveaffald i juni.
anslået udgifter: ?

Drift.

1. Der er ikke rift om nuværende ladestander - så anbefaler man venter til behovet er herfor
2. Dette kan umiddelbart ikke lade sig gøre, en lynlader kræver mange ampere, som afdelingen ikke har kapacitet til og vil kræve en ny installation – ca. budget ampere + ladestander 600.000 – 1.000.000 kr. alt afhængigt af størrelse på lynlader – Gentagen brug af lynladere kan belaste dit elbilsbatteri mere end langsommere opladningsmetoder. Det kan potentielt forkorte batteriets levetid over tid, så vores anbefaling er man kun bruger lynladere til længere køreture.
3. Ingen kommentar

/JH