

Til beboerne i afdeling 53

5. september 2024

AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til ordinært afdelingsmøde i
beboerlokalet i F-blokken

onsdag den 18. september 2024, kl. 18.00

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 evt. indkomne forslag.
 1. Øget opmærksomhed på ubudne gæster.
 2. Altankasser
 3. Etablering af permanente terrasse møbler på tagterrasserne.
 4. Plantekasser på tagterrasserne,
 5. Antal afdelingsbestyrelsesmedlemmer nedsættes fra 5 til 3 medlemmer.
6. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
På valg er: Jeppe skov, Magnus Bundgaard og Emil Kjul Helge.
Hvis forslag 5 vedtages, skal der kun vælges 1 medlem for 2 år.
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 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 53

Ejendommens beliggenhed: Sandkåsvej
8210 Aarhus v

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 228.867 svarende til 4,89 %

Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

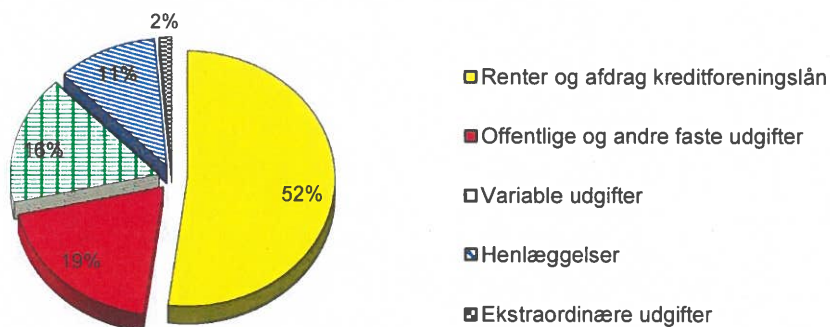
Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 1.067,74

Stigning pr m² 52,21

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 01.01.2025 1.119,94

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	2.593.159	2.625.276	2.610.204	-15.072
106 Ejendomsskatter	0	0	0	0
107 Vandafgift	0	25.000	0	-25.000
109 Renovation	88.241	125.702	146.250	20.548
110 Forsikringer	70.805	84.861	73.051	-11.810
111 Afdelingens energiforbrug	220.644	222.000	222.000	0
112 Bidrag til boligorganisationen	470.400	492.800	526.400	33.600
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	526.830	479.095	533.218	54.123
115 Almindelig vedligeholdelse	77.134	50.000	80.000	30.000
116 Planlagt vedligeholdelse	528.013	0	0	0
116 - dækkes af henlæggelser	-395.004	0	0	0
117 Istandsættelse ved fraflytning	9.751	0	0	0
117 - dækkes af henlæggelser	-9.751	0	0	0
118 Særlige aktiviteter	159.889	140.000	160.000	20.000
119 Diverse udgifter	39.829	41.072	41.596	524
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	526.120	506.255	525.000	18.745
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	131.392	131.392	111.392	-20.000
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	75.712	0	20.000	20.000
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 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	44.284	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	0	0	68.268	68.268
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	5.157.449	4.923.453	5.117.379	193.926
Indtægter				
201 Almene familieboliger	0	0	0	0
Almene ungdomsboliger/værelser	-4.680.960	-4.768.512	-4.768.512	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	-64.315	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	-102.544	-120.000	-120.000	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	0	-34.941	0	34.941
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	-309.630	0	0	0
Huslejeforhøjelse			228.867	
Samlede indtægter	-5.157.449	-4.923.453	-5.117.379	-193.926

Afdeling 53 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	2.593.159	2.609.192
	106 Ejendomsskat	0	0
	107 Vandafgift	0	24.000
	109 Renovation	88.241	130.000
	110 Forsikring	70.805	80.000
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	220.644	140.000
	112 Administrationsbidrag	470.400	470.400
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	526.830	465.141
	115 Almindelig vedligeholdelse	77.134	100.000
	116 Planlagt vedligeholdelse	528.013	127.635
	- dækkes af henlæggelser	-395.004	-127.635
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	159.889	120.000
	119 Diverse udgifter	39.829	40.000
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	526.120	526.120
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	131.392	131.520
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og raflytning	75.712	75.712
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	0	0
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	44.284	0
	140 Årets overskud	0	0
	Samlede udgifter	5.157.449	4.912.085
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-4.680.960	-4.681.035
	202 Renteindtægter	-64.315	-75.000
	203-207 Andre indtægter	-102.544	-156.050
	210 Årets underskud	-309.630	0
	Samlede indtægter	-5.157.449	-4.912.085
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	112.657.952	112.657.952
	305-309 Omsætningsaktiver	1.510.252	1.122.983
	Aktiver i alt	114.168.204	113.780.935
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-680.558	-665.270
	408-416 Langfristet gæld	-112.657.952	-112.657.952
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-829.694	-457.713
	Passiver i alt	-114.168.204	-113.780.935

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 53

Sandkåsvej



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 lånehjælp. (Grøn og Lys Grøn placering)

Afdelingens placering er vurderet til:

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

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have behov for yderligere kr. 26.000.000 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 de næste 3-5 år (kr. 18.745 i 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 lånshjælp og reduktion af henlæggelsesniveau, derved stabiliseres huslejeniveau. (Begrænset lejeregulering)

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

Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør



Forslag 1

Navn: Victor Wagner Hansen

Adresse: Sandkåsvej 1F, St.3

Forslagets overskrift: Øget opmærksomhed på ubudne gæster

Uddybning af dit forslag: Jeg skriver dette forslag, fordi vi (min roomie og jeg) ofte har oplevet, at vi bliver ringet op af personer, der prøver at komme ind i bygningen. De udgiver sig for at være beboere og dækker kameraet med deres hænder.

Selvom man i princippet ikke skal opbevare ejendele på gangene, har vi hørt om flere, der har fået stjålet sko, samt at der er blevet tisset på taget og ved trappeindgangen ud til taget.

Formålet med dette forslag er egentlig bare at skabe mere opmærksomhed hos beboerne om, at man ikke må lukke ubudne gæster ind. Man åbner kun dørene for dem, man selv har inviteret eller



kender.

Begrundelse: Det er et fællesareal, vi som beboere deler, og derfor skal vi passe på det. anslået udgifter:

AI: Ingen kommentar

Bemærkninger fra sekretariat. Rigtig fin kommentar, men som sådan ikke et forslag som der skal stemmes om. Måske afdelingen kan tage en nærmere samtale herom under punktet evt.

Forslag 2

Forslag AlmenBo Aarhus

Tor 15-08-2024 14:58

Navn: Mai Jensen

Adresse: Sandkåsvej 1F

Forslagets overskrift: Altankasser

Uddybning af dit forslag: Åbne for muligheden for at have altankasser på de franske altaner. (man skal selv købe dem hvis man ønsker det, men det skal ændres i reglerne)

Begrundelse: Altankasserne kan give lidt ekstra plads til groning af urter eller blomster, som der ikke er meget plads til i lejlighederne, også giver altankasserne også en hyggelig stemning udefra.

anslået udgifter:

Vedhæft fil:

AI: Ingen kommentar

Forslag 3

Navn: Mai Jensen

Adresse: Sandkåsvej 1F 1.3

Forslagets overskrift: Etablering af permanente terrassemøbler på tagterrasserne

Uddybning af dit forslag: Der ønskes mere permanente og indbydende opholdsløsninger på tagterrasserne. Møblement der ikke kun består af bord og bænke sæt men en blanding mellem bænke og lounges lignede møbler som kan byde op til flere forskellige typer ophold (spisning, afslapning, solbadning, hyggesnak m.m) De nye møbler kan eventuelt bestå af pallemøbler for at mindske omkostningerne.

Begrundelse: Vi har fire vildt dejlige tagterrasser der næsten ikke bliver brugt. Bordene er skæve og ikke særlige behagelige at side på i længere tid ad gangen og de indkøbte solstole man skal hente op fra kælderen, bliver sjældent benyttet fordi det er besværligt. Derudover er der mange der dropper at bruge terrassen når de ser at andre er der oppe fordi det er svært at finde et hjørne for sig selv. (billede for inspiration)

anslået udgifter: 40000 - ud fra et større sofamøbel og to mindre kroge til hver bygning?

Vedhæft fil: <https://www.almenbo-aarhus.dk/wp-content/uploads/elementor/forms/66be0363cdf0f.jpg>



AI: Ingen kommentar

Forslag 4

Forslag AlmenBo Aarhus

Tor 15-08-2024 15:37

Navn: Mai Jensen

Adresse: Sandkåsvej 1F 1.3

Forslagets overskrift: Plantekasser på tagteressen

Uddybning af dit forslag: Fælles plantekasser på tagterrasserne til krydderurter m.m

Begrundelse: Plantekasserne kan være med til at åbne brugen af tagterrasserne, gøre det hyggeligt og samtidig er det en nem og sikker måde for beboerne selv at kunne dyrke lidt småting på tværs af boligerne og forhåbentlig kan sætte lidt gang i fælleskabet..
anslået udgifter: 2500kr.

AI: Ingen kommentar

Forslag 5

Tir 27-08-2024 10:18

Navn: Jeppe Skov

Adresse: Sandkåsvej 1 G, 2., -1

Forslagets overskrift: Antal afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Uddybning af dit forslag: Et forslag om at antallet af afdelingsbestyrelsesmedlemmer nedsættes fra 5 til 3 medlemmer.

Begrundelse: Forslaget stilles på baggrund af et ønske om at kunne fylde afdelingsbestyrelsen.

anslået udgifter:

Vedhæft fil:

MVJ. Ingen bemærkninger