

Til beboerne i afdeling 40

15. august 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde" i haven

torsdag den 29. august 2024, kl. 16.00

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:
INGEN indkomne
6. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen.
På valg er: Julie Nielsen.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. Eventuelt.

Med venlig hilsen
Administrationen

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 40

Ejendommens beliggenhed: Kløvermarksvej 9
8200 Aarhus N.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 42.913 svarende til 3,94 %

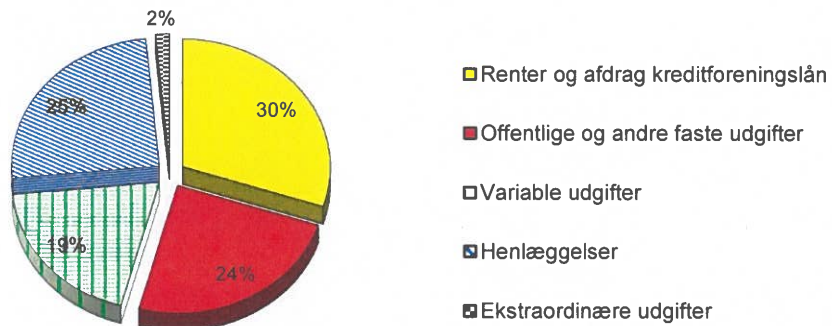
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejds kapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	1.169,31
Stigning pr m ²	46,04
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	1.215,35

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	332.505	340.000	340.000	0
106 Ejendomsskatter	0	0	0	0
107 Vandafgift	60.767	60.000	60.000	0
109 Renovation	31.289	33.127	49.326	16.199
110 Forsikringer	14.929	16.998	16.998	0
111 Afdelingens energiforbrug	15.097	17.190	17.190	0
112 Bidrag til boligorganisationen	113.400	122.996	131.096	8.100
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	188.006	168.036	173.630	5.594
115 Almindelig vedligeholdelse	3.881	4.646	4.646	0
116 Planlagt vedligeholdelse	139.206	477.816	660.776	182.960
116 - dækkes af henlæggelser	-139.206	-477.816	-660.776	-182.960
117 Istandsættelse ved fraflytning	7.232	14.288	14.288	0
117 - dækkes af henlæggelser	-7.232	-14.288	-14.288	0
118 Særlige aktiviteter	30.949	26.489	26.489	0
119 Diverse udgifter	7.443	12.454	12.454	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	230.199	230.199	241.199	11.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	42.500	42.500	42.500	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	0	0	0	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	6.890	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	58.116	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	6.490	15.159	17.179	2.020
134 Korrektio n 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	1.142.461	1.089.794	1.132.707	42.913
Indtægter				
201 Almene familieboliger	0	0	0	0
Almene ungdomsboliger/værelser	-1.048.159	-1.089.794	-1.089.794	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	-84.404	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	0	0	0	0
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektio n vedr. tidligere år	0	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	-9.898	0	0	0
Huslejeforhøjelse			42.913	
Samlede indtægter	-1.142.461	-1.089.794	-1.132.707	-42.913

Afdeling 40 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	332.505	326.500
	106 Ejendomsskat	0	0
	107 Vandafgift	60.767	50.000
	109 Renovation	31.289	30.127
	110 Forsikring	14.929	17.120
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	15.097	26.200
	112 Administrationsbidrag	113.400	113.400
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	188.006	167.215
	115 Almindelig vedligeholdelse	3.881	8.311
	116 Planlagt vedligeholdelse	139.206	477.816
	- dækkes af henlæggelser	-139.206	-477.816
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	30.949	24.176
	119 Diverse udgifter	7.443	11.801
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	230.199	230.199
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	42.500	42.500
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og raflytning	6.890	6.890
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	0	0
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	64.606	0
	140 Årets overskud	0	0
	Samlede udgifter	1.142.461	1.054.439
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-1.048.159	-1.047.949
	202 Renteindtægter	-84.404	0
	203-207 Andre indtægter	0	-6.490
	210 Årets underskud	-9.898	0
	Samlede indtægter	-1.142.461	-1.054.439
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	15.751.303	15.194.196
	305-309 Omsætningsaktiver	1.616.241	1.422.276
	Aktiver i alt	17.367.544	16.616.472
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-1.527.003	-1.339.144
	408-416 Langfristet gæld	-15.772.175	-15.211.288
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-68.365	-66.040
	Passiver i alt	-17.367.544	-16.616.472

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 40

Kløvermarksvej 9



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 lånemtagelse. (Grøn og Lys Grøn placering)

Afdelingens placering er vurderet til:

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

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have behov for yderligere kr. 5.500.000 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. 100.000 over de næste 3-5 år. (11.000 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 lånemtagelse 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

- Udskiftning af opgangsdøre
- Lejlighedsdøre males/lakeres
- Udskiftning af udsugningsventilator
- Udskiftning af udvendige gummifuger
- Fornyelse af kloak

