

Til beboerne i afdeling 43

10. september 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde" i fælleshuset Ladefogedvej 113 A

torsdag den 19. 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.a Tilføjelse husordensreglement – vedr. fælleshus.
 - 1.b Tilføjelse husordensreglement – vedr. fælleshus.
 - 1.c Tilføjelse husordensreglement – vedr. fælleshus.
 - 1.d Tilføjelse husordensreglement – vedr. fælleshus.
 - 1.e Tilføjelse husordensreglement – vedr. fælleshus.
 - 2.a Ændring i husordensreglement – pkt. parkering
 - 2.b Forslag til nyetablering af blomsterbede eller høje blomsterkrukker.
6. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
På valg er: Ane Karoline Bak Foged.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. 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 43

Ejendommens beliggenhed: Ladefogedvej 55 - 129 B
8200 Aarhus N.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 110.168 svarende til 3,00 %

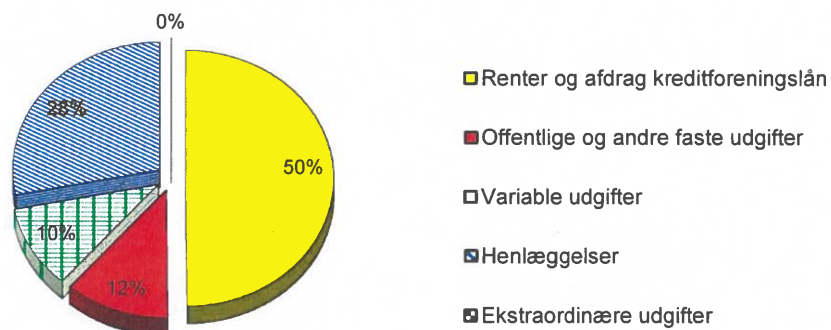
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	1.007,14
Stigning pr m ²	30,24
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	1.037,38

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	1.894.728	1.890.000	1.935.000	45.000
106 Ejendomsskatter	3.043	3.134	3.259	125
107 Vandafgift	0	0	0	0
109 Renovation	91.285	116.865	133.929	17.064
110 Forsikringer	48.669	64.275	54.275	-10.000
111 Afdelingens energiforbrug	23.177	40.104	40.104	0
112 Bidrag til boligorganisationen	193.200	202.400	216.200	13.800
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	229.604	246.652	256.747	10.095
115 Almindelig vedligeholdelse	30.502	25.808	25.808	0
116 Planlagt vedligeholdelse	319.392	525.060	2.873.307	2.348.247
116 - dækkes af henlæggelser	-319.392	-525.060	-2.873.307	-2.348.247
117 Istandsættelse ved fraflytning	78.282	97.733	97.733	0
117 - dækkes af henlæggelser	-78.282	-97.733	-97.733	0
118 Særlige aktiviteter	55.459	60.953	60.953	0
119 Diverse udgifter	47.462	44.066	64.066	20.000
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	780.650	935.650	975.650	40.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	100.000	100.000	100.000	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	0	0	0	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	15.168	16.778	18.354	1.576
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	782	0	0	0
131 Andre renter	117.841	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	0	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	0	0	0	0
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	133.902	0	0	0
Samlede udgifter	3.765.473	3.746.685	3.884.345	137.660
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-3.529.764	-3.669.023	-3.669.023	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	-171.144	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	-20.885	-13.039	-13.039	0
Andel af fællesfaciliteters drift	0	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	-2.150	-1.333	-1.333	0
Indeksoverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-39.168	-63.290	-90.782	-27.492
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektio n vedr. tidligere år	-2.362	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			110.168	
Samlede indtægter	-3.765.473	-3.746.685	-3.884.345	-137.660

Afdeling 43 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.894.728	1.868.525
	106 Ejendomsskat	3.043	4.448
	107 Vandafgift	0	0
	109 Renovation	91.285	97.954
	110 Forsikring	48.669	62.298
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	23.177	45.362
	112 Administrationsbidrag	193.200	193.200
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	229.604	239.468
	115 Almindelig vedligeholdelse	30.502	73.350
	116 Planlagt vedligeholdelse	319.392	525.060
	- dækkes af henlæggelser	-319.392	-525.060
	117 Istandsættelse v/fraflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	55.459	62.443
	119 Diverse udgifter	47.462	42.076
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	780.650	780.650
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning	100.000	100.000
	123 Henlæggelse: Tab v/lejedighed og fraflytning	15.168	15.168
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	0	0
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	118.623	0
	140 Årets overskud	133.902	0
	Samlede udgifter	<u>3.765.473</u>	<u>3.584.942</u>
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-3.529.764	-3.529.774
	202 Renteindtægter	-171.144	0
	203-207 Andre indtægter	-64.566	-55.168
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	<u>-3.765.473</u>	<u>-3.584.942</u>
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	41.471.901	41.471.901
	305-309 Omsætningsaktiver	3.083.668	2.377.467
	Aktiver i alt	<u>44.555.570</u>	<u>43.849.368</u>
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-2.734.428	-2.039.349
	408-416 Langfristet gæld	-41.510.749	-41.496.208
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-309.610	-313.810
	Passiver i alt	<u>-44.554.787</u>	<u>-43.849.368</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 43

Ladefogedvej 55-129B



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
Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjæmtagelse og øget henlæggelsesniveau
X 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. 6.000.000 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. (40.000 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

- Renovering af parkbelysning
- Renovering murværk
- Udskiftning af vinduer/døre



Bestyrelsens forslag til afdelingsmødet 2024

Fælleshus:

Forslag 1.a

*** Tilskrivning til reglement:**

Der må ikke bruges tape, lærertyggegummi eller lignende på væggene.

Begrundelse:

Vores tapet er skrøbeligt, og der er derfor stor risiko for at skade væggene, hvis der bruges diverse klæbemidler på det.

Forslag 1.b

*** Tilskrivning til reglement:**

Hunde er velkomne i Fælleshuset, hvis lejer siger god for dette.

Begrundelse:

Med korrekt rengøring burde der ikke være noget til hindring for at lejer af Fælleshuset tillader at deres egen hund eller en gæsts hund er til stede i rummet. Hundetræf eller lignende er ikke tilladt.

Forslag 1.c.

*** Tilskrivning til reglement:**

Rummet kan, efter ansøgning til og vurdering af Bestyrelsen, lejes af de afdelinger vi er i Grundejerforening med. Lejen sættes til 500 kr. for udefrakommende. Leje kan kun ske i tidsrummet 10:00-21:00.

Begrundelse:

Vi får af og til anmodninger fra de andre afdelinger om at kunne låne vores lokale til mindre arrangementer. Vi føler det er godt naboskab at kunne sige ja til det, og på den måde skabe lidt mere samhørighed mellem naboer. Der kan ikke gives tilladelse til aftenfester, det vil kun være anmodninger til fx frokost, bestyrelsesmøder mm., der vil komme i betragtning. Lejere i afdelingen har forrang.

Forslag 1.d.

*** Tilskrivning til reglement:**

Af hensyn til naboer skal fester, hvor der forventes musik om aftenen, meldes ud til afdelingen 7 kalenderdage før, enten i gårdens montre eller i den officielle Facebook-gruppe.

Begrundelse:

Det er god kutyme at fester i afdelingen annonceres i så god tid som muligt, så beboere kan tilrettelægge deres dag efter det. Dette gøres ikke så ofte, så derfor ønskes der at det bliver et krav ved lån af Fælleshuset. Bookes Fælleshuset mindre end 7 dage før, gives der besked hurtigst muligt efter booking.

Forslag 1.e

*** Tilskrivning til reglement:**

Tider for musik i Fælleshuset:

Hverdage (mandag-torsdag) til 22:00

Weekender (fredag-lørdag) til 01:00

Dage med efterfølgende helligdag (herunder nytår) til 01:00

Begrundelse:

De nuværende tider er til gene for mange, så det giver mening at prøve noget andet af.

Ydre områder:

Forslag 2.a

*** Tilskrivning til Husorden:**

Der må ikke opbevares både, trailere, campingvogne, veteranbiler eller lignende, længere tid end 3 dage ad gangen på parkeringspladsen.

Begrundelse:

Dette er en udvidelse af de nuværende regler.

Forslag 2.b

*** Forslag til nyetablering:**

Etablering af blomsterbede eller høje blomsterkummer i en "hestesko" (eller lignende) i midten af gården, eventuelt i kombination med etablering af mere græs. Der vil fortsat være borde-bænkesæt i gården.

Begrundelse:

Der ønskes en mere lukket og hyggelig gård, med en bedre akustik. Der vil fortsat være en sti i midten af gården. Se billede i bilag.

Pris:

Der bør være finanser til en etablering af det, men der skal naturligvis regnes på det med hjælp fra AlmenBo.

Bilag



MVJ. Bemærkninger til forslag 2B

Det har ikke været muligt at indhente noget økonomi på projektet da beskrivelse spænder vidt. Det anbefales derfor at der arbejdes videre med forslaget i samarbejde med afdelingsbestyrelsen så der kan indhentes økonomi ud fra konkret ønske til forandringen i gårdhaven.