

Til beboerne i afdeling 9

5. september 2024

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde" i selskabslokalet, Kirkedammen 47, gavlen.

torsdag, den 19. 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 indkomne forslag.
 1. Flere havelodder – fælles havelodder.
 2. Udlejning af beboerlokalet til alle lejere i Kirkedammen i afd. 9.
 3. Ny placering af kommende cykelskur.
 4. Ændring af reservation af vasketider.
6. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
På valg er: Helen Andersen.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. Valg af medlemmer til fritidsudvalg.
9. 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 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 9

Ejendommens beliggenhed: Kirkedammen 10-24 og 31-47
8000 Aarhus C.

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen

Budgettet viser en stigning på kr. 229.975 svarende til 2,99 %

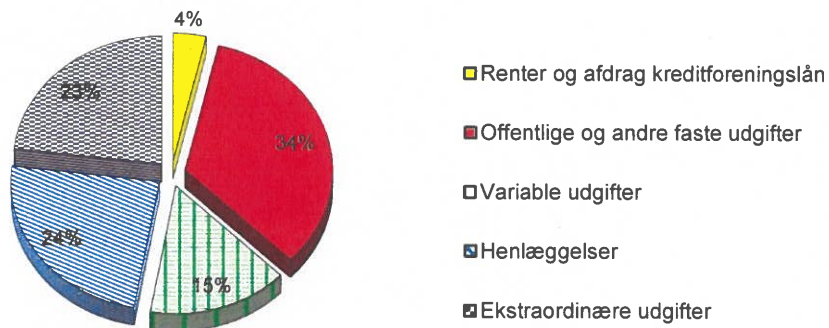
Administrationsbidrag udgør kr. 4.700,00 pr. lejemålsenhed

Dispositionsfondsbidrag udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Arbejdskapital udgør kr. 0,00 pr. lejemålsenhed

Gennemsnitlig leje pr. m ² pr.	894,39
Stigning pr m ²	26,74
Ny gennemsnitlig leje pr. m ² pr. 01.01.2025	921,14

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budget for året 2025

	Regnskab 2023	Budget 2024	Budget 2025	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	295.592	297.337	297.337	0
106 Ejendomsskatter	534.712	550.753	572.783	22.030
107 Vandafgift	115.342	92.474	92.474	0
109 Renovation	241.667	330.814	361.978	31.164
110 Forsikringer	148.439	171.746	151.746	-20.000
111 Afdelingens energiforbrug	122.285	182.748	142.748	-40.000
112 Bidrag til boligorganisationen	617.400	646.800	690.900	44.100
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	656.887	656.887	727.230	70.343
114 Renholdelse	954.804	892.315	925.957	33.642
115 Almindelig vedligeholdelse	61.458	51.561	61.561	10.000
116 Planlagt vedligeholdelse	662.134	0	16.287.637	16.287.637
116 - dækkes af henlæggelser	-662.134	0	-16.287.637	-16.287.637
117 Istandsættelse ved fraflytning	214.390	0	0	0
117 - dækkes af henlæggelser	-214.390	0	0	0
118 Særlige aktiviteter	166.282	200.558	200.558	0
119 Diverse udgifter	36.444	69.786	69.786	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	1.869.576	2.039.576	1.880.576	-159.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning A-	250.000	100.000	50.000	-50.000
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning B-	0	0	0	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	45.539	46.037	32.065	-13.972
124 Andre henlæggelser	0	0	0	0
125 Ydelse lån forbedringsarbejder	171.947	172.716	424.716	252.000
126 Afskrivning forbedringsarbejder	0	0	0	0
127 Ydelser lån bygnings-skader	1.162.851	1.054.003	1.164.003	110.000
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	418.259	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte	295.255	296.645	296.645	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	158.311	0	0	0
Samlede udgifter	8.323.048	7.852.756	8.143.063	290.307
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-7.399.524	-7.694.479	-7.694.479	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	-17.656	-17.594	-17.594	0
Garager/carporte/parkeringspladser	0	0	0	0
Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
Merleje	25.344	25.344	25.344	0
202 Renteindtægter	-607.499	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	-109.186	-94.122	-94.122	0
Andel af fællesfaciliteters drift	0	0	0	0
Drift af møde- og selskabslokaler	-7.725	-3.042	-3.042	0
Indeksoverskud	0	0	0	0
Overført fra opsamlet resultat	-175.013	-56.981	-105.840	-48.859
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	-23.355	-11.882	-23.355	-11.473
206 Korrektion vedr. tidligere år	-8.434	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Husleje-forhøjelse			229.975	
Samlede indtægter	-8.323.048	-7.852.756	-8.143.063	-290.307

Afdeling 9 Regnskab for 2023

Resultatopgørelse		Regnskab 2023	Budget 2023
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	295.592	297.337
	106 Ejendomsskat	534.712	551.713
	107 Vandafgift	115.342	102.726
	109 Renovation	241.667	265.815
	110 Forsikring	148.439	167.165
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	122.285	156.071
	112 Administrationsbidrag	617.400	617.400
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	656.887	598.412
	114 Renholdelse	954.804	866.326
	115 Almindelig vedligeholdelse	61.458	99.986
	116 Planlagt vedligeholdelse	662.134	14.720.726
	- dækkes af henlæggelser	-662.134	-14.720.726
	117 Istandsættelse v/fraflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	166.282	202.651
	119 Diverse udgifter	36.444	73.429
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	1.869.576	1.869.576
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning	250.000	250.000
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	45.539	45.539
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	1.334.798	1.218.719
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	713.514	296.645
	140 Årets overskud	158.311	0
	Samlede udgifter	<u>8.323.048</u>	<u>7.679.510</u>
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-7.391.836	-7.375.616
	202 Renteindtægter	-607.499	0
	203-207 Andre indtægter	-323.713	-303.894
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	<u>-8.323.048</u>	<u>-7.679.510</u>
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2023			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	21.669.722	22.862.445
	305-309 Omsætningsaktiver	12.032.316	10.378.798
	Aktiver i alt	<u>33.702.037</u>	<u>33.241.243</u>
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-10.368.064	-8.705.955
	408-416 Langfristet gæld	-22.444.490	-23.660.905
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-889.484	-874.383
	Passiver i alt	<u>-33.702.037</u>	<u>-33.241.243</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 9

Kirkedammen 10-24, 31-47



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
X	Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjæmtagelse og øget henlæggelsesniveau
	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. 27.500.000 for at kunne opfylde lovkrav om selvfinansierende 30 årige langtidsplaner. (Grøn placering)

Der arbejdes med nedstående model for at bedre afdelingens henlæggelsesniveau.

- Henlæggelser øges med kr. 300.000 over de næste 3-5 år. (-159.000 kr. 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 lån-hjæmtagelse og reducere af henlæggelsesniveau, derved stabiliseres huslejeniveau. (Begrænset lejeregulering)
- Henlæggelser hæves når forbedringslån udløber.

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

Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

- Udskiftning af vinduer.
- Udskiftning af tagrender og nedløb.
- Maling af vaskeri.
- Fornyelse af kloak.



Forslag fra bestyrelsen – forslag 1- 2 og 3;

Forslag 1

Forslagets overskrift; **Flere havelodder, fælles havelodder**

Uddybning af dit forslag; Bestyrelsen foreslår at der laves 5 nye havelodder bag ved de ulige nr. på KD. Desuden foreslås det, at der er også laves 2 havelodder der bliver fælles for dem der ejer havelodder. På dem foreslås det at lave brugbare plantekasser hvor der kan sås og deles fra. (dette er afstemt med talskvinden for havelodderne)

Begrund hvorfor du stiller forslaget; Der er efter spørges på dem, de fremmer fællesskabet på KD og ser rigtig hyggeligt ud med havelodder.

Hvis forslaget medfører udgifter for foreningen, skal du skrive det anslåede beløb; ca. 2000 kr. til plantekasser.

Ved ikke hvad det vil koste at grave ud til 7 havelodder mere?

Drift:

Alt efter størrelsen på havelodderne vil en overslagspris ligge på omkring kr.15.000,00

Forslag 2

Forslagets overskrift; **Udlejning af beboerlokalet til alle lejere i KD i afd. 9**

Uddybning af dit forslag; Bestyrelsen foreslår at beboerlokalet ved gavlen af nr. 31, udlejes på lige fod med selskabslokalet i kælderen i nr. 47, til alle afd. 9 lejere.

Begrund hvorfor du stiller forslaget; beboer lokalet står ledigt og fint, og bestyrelsen synes det skal anvendes, så der er 2 brugbare lokaler til udlejning.

Bestyrelsens bemærkning; hvis der vælges et fritidsudvalg, vil det forudsætte at udlejningen koordineres med dette i forhold til deres planlagte aktiviteter.

Hvis forslaget medfører udgifter for foreningen, skal du skrive det anslåede beløb; ingen.

Forslag 3

Forslagets overskrift; **Ny placering af kommende cykelskur**

Uddybning af dit forslag; Bestyrelsen foreslår at vi placerer det kommende cykelskur ved siden af nuværende storskraldsrum ved gavlen af nr. 31 ned mod hækken.

Begrund hvorfor du stiller forslaget; Den lokalisation som blev besluttet sidste år på afd. mødet, kan ikke anvendes da kommunen sagde nej til at nedlægge de nødvendige parkeringspladser. Den nye beliggenhed vil formentlig ikke generer nogle beboer, da det ligger trukket tilbage ved hækken og lige på den side af stien ned mod

Hvis forslaget medfører udgifter for foreningen, skal du skrive det anslåede beløb; Kender ikke overslaget på at etablerer dette?

Drift:

Etablering af et skur til opbevaring af cykler, udført i samme materialer + dimensioner som nuværende storskraldsskur. Pris kr. 429.000,00

Da der er tale om en nyanskaffelse til afdelingen, skal udgiften til ovenstående afvikles over 3 år.

Derfor vil forslaget være forbundet med en huslejestigning på kr. 81,00 pr. lejemål pr. måned over 3 år.

Ydermere kræver projektet en byggetilladelse og godkendelse heraf.

Vedlagt kort for fremtidig placering af cykelskur:



Forslag 4

Man 02-09-2024 18:10

Forslag fra bestyrelsen vedr. **ændring af reservation af vasketider:**

Som det er i øjeblikket reserverer vi tilsyneladende to timer, f.eks. fra klokken 15.00 til 17.00.

Efter den første time er vaskemaskinerne dog ikke længere låst til den beboer, der har reserveret tiden. Dette betyder, at en anden beboer kan bruge vaskemaskinerne.

Bestyrelsen foreslår at ændre dette, således at maskinerne er låst i 2 timer til den beboer, der har reserveret. Hvis det er teknisk muligt, bør maskinerne blive ledige, hvis den, der har reserveret, ikke har startet en ny vask 15 minutter efter, at første vask er afsluttet. Hvis dette ikke er teknisk muligt, bør den, der har reserveret to timer uden at bruge den sidste time, låse maskinerne op.

Med venlig hilsen
Helen Andersen, KD 35 st.th.

Drift:

Rent teknisk kan forslaget godt lade sig gøre, dog kan der være udfordringer med at maskinerne ikke har tid nok til at gennemføre det valgte vaskeprogram.