

Til beboerne i afdeling 39

25. august 2025

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde" i fælleshuset Sabro Vænge 4, 8471 Sabro

Mandag den 8. september 2025, kl. 19.00

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af forretningsorden.
3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af afdelingens budget 2026 samt forelæggelse af afdelingens regnskab 2024.
5. Behandling af indkomne forslag:
 1. Svævebane.
 - 2.1. Udskiftning af tørretumbler 5 til en vaskemaskine
 - 2.2. Hækklipning.
6. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
PÅ valg er: Helle O. Krarup.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. Eventuelt

Med venlig hilsen
Administrationen

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.

Afdeling 39
Ranunkelvej 241-323
8471 Sabro

Budget for 2026

Vedlagt er udkast til budget for 2026

Budgettet viser en stigning på kr. 112.671 svarende til 3,00 %

Gennemsnitlig årlig leje pr. m ² pr. 31.12.2025	868,64 kr.
Årlig stigning pr m ²	26,06 kr.
Ny gennemsnitlig årlig leje pr. m ² pr. 01.01.2026	894,70 kr.

Sådan udregner du din huslejestigning pr. måned: Årlig stigning pr. m² / 12 mdr. * dit lejemåls m²

Forstå dit budget:

Den husleje, du betaler, er en såkaldt balanceløje.

Det vil sige, at udgifter og indtægter skal balancere - og at der skal ikke skabes noget overskud.

Der er med andre ord ingen, der skal tjene på, at du bor til leje i en almen bolig.

Det eneste afdelingen betaler til organisationen er administrationsbidraget (kto112), som dækker organisationens udgifter til at drifte selskabet, men også til at bistå den enkelte afdeling med alt det som ejendomsfunktionæren ikke kan hjælpe med, herunder inspektøropgaver, udlejning, jura, regnskaber, budgetter, huslejeopkrævning mv.

Budgettet skal godkendes på afdelingsmødet af afdelingens beboere.

Bliver budgettet ikke godkendt, vil organisationen og herefter Aarhus Kommunes Tilsyn vurdere om budgettet kan godkendes eller om der er alvorlige fejl som gør, at budgettet skal genberegnes.

Afdelingens tidligere resultater (overskud/underskud) vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Så har afdelingen haft et overskud, vil dette blive indtægtsført i de kommende budgetter i afdelingen. Det vil sige, at afdelingen "beholder" sit overskud i afdelingen.

Afdelingen vil selvfølgelig også modsat skulle dække et eventuelt underskud.

Udgifter på afdelingens konti 120-123 er afdelingens opsparing til fremtidige udgifter.

Der er tale om 3 typer opsparing:

- 120 - Opsparing til fremtidige udgifter til tag, vinduer, køkken, bad, gulve, legepladser mv.
- 121/122 - Opsparing til afdelingens andel af udgifter ved fraflytninger til maling, gulve mv.
- 123 - Opsparing til tab ved fraflytning, udgifter til dødsboer, manglende betalinger mv.

Du kan hente yderligere information på:

bl.dk/viden-kartotek/afdelingens-budget

Budget for året 2026

	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Afvigelse
Udgifter				
105 Afdrag, renter mv. til oprindelige lån, ved afd. opførelse	1.765.292	1.790.000	1.822.080	32.080
106 Ejendomsskatter	82.408	86.561	92.158	5.597
107 Vandafgift	7.562	6.865	8.400	1.535
109 Renovation, affald, sortering, container	172.717	178.178	148.418	-29.760
110 Forsikringer, bygninger, maskiner mm.	60.317	69.861	66.071	-3.790
111 Udgifter til el og varme vedr. fællesarealer + forbrugsregnskaber	25.744	42.295	35.000	-7.295
112 Administrationsbidrag til boligorganisationen	220.000	235.000	240.000	5.000
113 Lovpligtigt bidrag til Landsbyggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Lønudgifter ejendomsfunktionærer, trappevask, IT mm.	147.422	176.233	176.792	559
115 Almindelig vedligeholdelse	21.818	34.994	34.994	0
116 Planlagt vedligeholdelse	426.581	336.423	10.515.279	10.178.856
116 - dækkes af henlæggelser	-426.581	-336.423	-10.515.279	-10.178.856
117 Istandsættelse ved fraflytning (A/B-ordning)	74.327	58.735	74.327	15.592
117 - dækkes af henlæggelser	-74.327	-58.735	-74.327	-15.592
118 Omkostninger ved fællesvaskeri, rep. af maskiner, rengøring mv.	60.190	72.796	72.796	0
118 Andel i fællesfaciliteters drift, udgift som deles mellem afdelinger	0	0	0	0
118 Omkostninger til møde- og selskabslokaler	0	0	0	0
119 Kontingent BL samt evt. grundejerforening	75.724	77.711	77.711	0
119 Afdelingsmøder, mad og drikke	0	3.000	3.000	0
119 Afdelingsbestyrelsesmøder og øvrige udgifter vedr. bestyrelsen	545	8.000	8.000	0
119 Beboeraktiviteter, f.eks. fastelavnsfest, sommerfest mm.	0	16.000	16.000	0
119 Udgifter til advokat eller inkasso ved manglende betaling	0	0	0	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligehold - 30 års vedligehold (kto.116)	1.066.846	1.120.846	1.239.346	118.500
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (A-ordning)	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (B-ordning)	126.304	146.304	146.304	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	0	24.714	24.714
125 Afdrag, renter mv. vedr. lån til forbedringsarbejder	165.975	175.000	168.600	-6.400
129 Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0	0
131 Kursregulering mm. (lovgivning, sammenhæng til konto 401)	112.440	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte, særstøttelån og hjemfald	0	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	0	0	0	0
134 Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
136 Udgifter til helhedsplaner	0	0	0	0
140 Regnskabets overskud det pågældende år	186.127	0	0	0
Samlede udgifter	4.297.430	4.239.644	4.380.384	140.740
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-3.898.911	-4.006.400	-4.010.900	-4.500
201 Almene ungdomsboliger/værelser	0	0	0	0
201 Almene ældreboliger	0	0	0	0
201 Erhvervslejemaal	0	0	0	0
201 Institutioner	0	0	0	0
201 Kældre/pulterum	0	0	0	0
201 Garager/carporte/parkeringspladser	0	0	0	0
201 Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
201 Forskelsleje Landsbyggefonden	0	0	0	0
202 Renteindtægter, forrentning med Almenbo mv.	-73.895	0	-10.271	-10.271
202 Kursregulering af obligationsbeholdning	-112.440	0	-0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
203 Indtægter, fællesvaskeri, f.eks. betaling for vask	-41.730	-40.000	-42.000	-2.000
203 Andel fællesfaciliteters drift (indtægt fra antenner mv.)	0	0	0	0
203 Indtægter, møde- og selskabslokaler, udlejning mv.	0	0	0	0
203 Indeksverskud	0	0	0	0
203 Overført fra opsamlet resultat	-170.118	-193.244	-204.542	-11.298
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	-337	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Regnskabets underskud det pågældende år	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			112.671	
Samlede indtægter	-4.297.430	-4.239.644	-4.380.384	-140.740

Afdeling 39 Regnskab for 2024

Resultatopgørelse		Regnskab 2024	Budget 2024
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.765.292	1.750.000
	106 Ejendomsskat	82.408	83.232
	107 Vandafgift	7.562	6.865
	109 Renovation	172.717	161.073
	110 Forsikring	60.317	69.861
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	25.744	47.295
	112 Administrationsbidrag	220.000	220.000
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	147.422	170.465
	115 Almindelig vedligeholdelse	21.818	34.994
	116 Planlagt vedligeholdelse - dækkes af henlæggelser	426.581 -426.581	325.829 -325.829
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	60.190	72.796
	119 Diverse udgifter	76.269	102.711
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	1.066.846	1.066.846
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	126.304	146.304
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	0	0
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	165.975	175.000
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	112.440	0
	140 Årets overskud	186.127	0
	Samlede udgifter	4.297.430	4.107.442
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-3.898.911	-3.897.324
	202 Renteindtægter	-186.334	0
	203-207 Andre indtægter	-212.185	-210.118
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	-4.297.430	-4.107.442
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2024			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	55.488.293	55.359.291
	305-309 Omsætningsaktiver	4.134.351	3.358.135
	Aktiver i alt	59.622.644	58.717.426
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-4.976.298	-4.301.066
	408-416 Langfristet gæld	-54.375.522	-54.137.722
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-270.824	-278.639
	Passiver i alt	-59.622.644	-58.717.426

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 39

Ranunkelvej 241-323



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
X	Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau
	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. 16.000.000 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. 400.000 over de næste 3-5 år. (118.500 i år 2026)
- 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 døre vinduer (afhænger af finansiering)
- Tag og tagrender (i 2030 afhænger af finansiering)
- Rør i jord (i 2030 afhænger af finansiering)



Forslag 1

Forslag AlmenBo Aarhus

Tor 31-07-2025 19:53

Hej jeg vil gerne give et forslag til (storebørn)

En svævebane da jeg synes der mangler noget til børn 11+ som kunne aktivere dem ude

Vh

Ranunkelvej 263a

Sabro

Sendt fra [Outlook til iOS](#)

Bemærkninger Drift.:

Der fås svævebaner i mange udformninger og fra mange leverandører.

Der er indhentet tilbud/overslag fra Elverdalen A/S på en svævebane på 24 meter i pulverlakeret stål inkl. faldunderlag af "græsarmeringsmåtter" og montage.

Da der er tale om en "nyanskaffelse" skal investeringen på ca. Kr. 134.000 betales af en lejeregulering over 3 år.

Den gennemsnitlige lejeregulering per måned per lejemål udgør kr. 75,00.

Derudover skal henlæggelserne til vedligeholdelse, drift og genanskaffelse øges med kr. 7.100 p.a. der vil udgøre en permanent lejeregulering per måned per lejemål på ca. kr. 12,00.

Forslag 2.1 og 2.2.

Forslag fra afdelingsbestyrelsen

Emne: Re: Ang forslag

Vi har følgende forslag

2.1. Udskiftning af tørretumbler 5 til en vaskemaskine.

2.2. At viceværterne får klippet højden af hæggene mellem haverne så vi starter fra 'nul'. Efterfølgende ønsker vi en løsning hvor beboere der ikke selv holder hækken skal betale for at gartneren klipper. Der skal aftales en skæringsdato, hvor hækken skal være klippet.

Mvh. Helle

Bemærkninger Drift.:

Punkt 2.1.: Indsætningen af en vaskemaskine i stedet for en tørretumbler bør kun ske, hvis det "passer med at man" kan tørre tøjet i takt med at man har vasket det inden for ens vasketid. Det anbefales derfor, dette undersøges inden en udskiftning sættes i værk. Resultatet af undersøgelsen drøftes inden en udskiftning / evt. en ikke-udskiftning foranlediges.

Der er afsat penge på langtidsplanen til udskiftning af vaskerimaskiner i 2026.

Bemærkninger Drift.:

Punkt 2.2.: Afdelingen foranlediger en nedklipning af hække mellem haverne, til ca 1,70 m.

Af afdelingens vedligeholdelsesreglement fremgår bl.a. under "**3 VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN**" følgende:

Lejerens pligter *Lejeren skal til enhver tid drage omsorg for at ituslåede ruder udskiftes. Hvor der til boligen hører have, er det lejeren, der er ansvarlig for vedligeholdelse af haven, herunder klipning af hæk og/eller maling af plankeværk, således haven til enhver tid fremtræder pæn og ryddelig. Nærmere bestemmelser om vedligeholdelse af have: Se særligt tillæg.*

Det særlige tillæg foreslås, kan lyde som følger:

Alle hække mellem 2 beboeres haver må højst være 1,80 meter høje og maksimalt 1,00 meter bredde i bunden. Hvis der, ved den årlige gennemgang, konstateres hække over den tilladte højde

og/eller bredde, vil beboerne få en påmindelse om at hækken indenfor en måned skal klippes ned til den maksimale højde og/eller bredde. Hvis dette krav ikke efterkommes, rekvirerer afdelingen en ekstern gartner til at klippe hækken og beboerne vil blive opkrævet for udgiften til arbejdet, alternativt vil der indbringes en sag om manglede vedligeholdelse for beboerklagenævnet, hvilket i sidste ende kan få konsekvenser for lejeforholdet.

Hækkklipping skal være afsluttet 1. september.