

Til beboerne i afdeling 4

25. august 2025

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til ordinært afdelingsmøde i vores kælder. Storskrældsrummet bliver indrettet til mødelokale denne aften.

onsdag den 10. september 2025, kl. 17.30

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:
INGEN indkomne.
6. Valg af 2 medlemmer, til afdelingsbestyrelsen
På valg er: Lone Nørgaard Linde, som fraflytter afdelingen og Pia Brinch Hansen.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet.
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 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 4
NORDBORGGADE 30 - 32
8000 Aarhus C.

Budget for 2026

Vedlagt er udkast til budget for 2026

Budgettet viser en stigning på kr. 54.472 svarende til 4,50 %

Gennemsnitlig årlig leje pr. m ² pr. 31.12.2025	627,00 kr.
Årlig stigning pr m ²	28,22 kr.
Ny gennemsnitlig årlig leje pr. m ² pr. 01.01.2026	655,22 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 afdelingens møde 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	38.922	38.922	38.922	0
106 Ejendomsskatter	134.965	141.275	145.745	4.470
107 Vandafgift	0	0	0	0
109 Renovation, affald, sortering, container	64.136	64.879	67.127	2.248
110 Forsikringer, bygninger, maskiner mm.	28.413	32.952	32.510	-442
111 Udgifter til el og varme vedr. fællesarealer + forbrugsregnskaber	28.769	28.235	31.892	3.657
112 Administrationsbidrag til boligorganisationen	114.400	122.200	124.800	2.600
113 Lovpligtigt bidrag til Landsbyggefonden: A + G indskud	177.942	185.604	185.604	0
114 Lønudgifter ejendomsfunktionærer, trappevask, IT mm.	163.914	163.056	177.093	14.037
115 Almindelig vedligeholdelse	37.968	21.014	21.014	0
116 Planlagt vedligeholdelse	121.106	134.747	415.536	280.789
116 - dækkes af henlæggelser	-121.106	-134.747	-415.536	-280.789
117 Istandsættelse ved fraflytning (A/B-ordning)	57.564	32.618	57.564	24.946
117 - dækkes af henlæggelser	-57.564	-32.618	-57.564	-24.946
118 Omkostninger ved fællesvaskeri, rep. af maskiner, rengøring mv.	59.931	55.424	65.924	10.500
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	5.279	5.289	5.947	658
119 Afdelingsmøder, mad og drikke	1.185	1.800	1.800	0
119 Afdelingsbestyrelsesmøder og øvrige udgifter vedr. bestyrelsen	1.520	3.500	3.500	0
119 Beboeraktiviteter, f.eks. fastelavnsfest, sommerfest mm.	461	1.500	1.500	0
119 Udgifter til advokat eller inkasso ved manglende betaling	0	0	0	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligehold - 30 års vedligehold (kto.116)	372.185	322.185	341.085	18.900
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (A-ordning)	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (B-ordning)	0	0	0	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	45	669	9.637	8.968
125 Afdrag, renter mv. vedr. lån til forbedringsarbejder	280.468	280.004	183.502	-96.502
129 Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0	0
131 Kursregulering mm. (lovgivning, sammenhæng til konto 401)	48.992	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte, særstøttelån og hjemfald	0	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	0	0	10.486	10.486
134 Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
136 Udgifter til helhedsplaner	0	0	0	0
140 Regnskabets overskud det pågældende år	0	0	0	0
Samlede udgifter	1.559.495	1.468.508	1.448.087	-20.421
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-1.374.168	-1.442.309	-1.391.609	50.700
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.	-29.102	0	-2.006	-2.006
202 Kursregulering af obligationsbeholdning	-48.992	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
203 Indtægter, fællesvaskeri, f.eks. betaling for vask	0	0	0	0
203 Andel fællesfaciliteters drift (indtægt fra antenner mv.)	0	0	0	0
203 Indtægter, møde- og selskabslokaler, udlejning mv.	0	0	0	0
203 Indeksoverskud	0	0	0	0
203 Overført fra opsamlet resultat	-71.964	-26.199	0	26.199
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 Regnskabets underskud det pågældende år	-35.270	0	0	0
Huslejeforhøjelse			54.472	
Samlede indtægter	-1.559.495	-1.468.508	-1.448.087	20.421

Afdeling 4 Regnskab for 2024

Resultatopgørelse		Regnskab 2024	Budget 2024
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	38.922	38.922
	106 Ejendomsskat	134.965	135.841
	107 Vandafgift	0	0
	109 Renovation	64.136	37.315
	110 Forsikring	28.413	32.952
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	28.769	27.235
	112 Administrationsbidrag	114.400	114.400
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	177.942	169.933
	114 Renholdelse	163.914	154.733
	115 Almindelig vedligeholdelse	37.968	16.014
	116 Planlagt vedligeholdelse - dækkes af henlæggelser	121.106 -121.106	103.543 -103.543
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	59.931	55.424
	119 Diverse udgifter	8.445	12.089
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	372.185	372.185
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	0	0
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og raflytning	45	45
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	280.468	279.004
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	48.992	0
	140 Årets overskud	0	0
	Samlede udgifter	1.559.495	1.446.092
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-1.374.168	-1.374.128
	202 Renteindtægter	-78.093	0
	203-207 Andre indtægter	-71.964	-71.964
	210 Årets underskud	-35.270	0
	Samlede indtægter	-1.559.495	-1.446.092
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2024			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	2.918.239	3.153.025
	305-309 Omsætningsaktiver	1.742.746	1.517.286
	Aktiver i alt	4.660.985	4.670.311
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-1.613.667	-1.478.349
	408-416 Langfristet gæld	-2.867.776	-3.055.597
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-179.541	-136.365
	Passiver i alt	-4.660.985	-4.670.311

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 4

Nordborggade 30-32



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
X	Orange	Langtidsplaner med behov for væsentlig lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau
	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. 10.000.000 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. 150.000 over de næste 3-5 år. (18.900 kr. 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 tag.
- Maling af opgange.
- Renovering af varme anlæg.
- Renovering af kloak.

