

Til beboerne i afdeling 2

4. september 2025

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til ordinært afdelingsmøde i fælleslokalet under nr. 232.

mandag den 15. 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. Ny velkomstfolder til beboerne.
 2. Oprettelse af et Haveudvalg under bestyrelsen.
 3. Klipping af rådhusvinen på gavlen.
6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen – 1 medlem for 2 år og 1 medlem for 1 år.
På valg er: Inge Merete Barner og Mark Berså.
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.

Afdeling 2
VESTRE RINGGADE 228-236
8000 Aarhus C.

Budget for 2026

Vedlagt er udkast til budget for 2026

Budgettet viser en stigning på kr. 148.752 svarende til 4,00 %

Gennemsnitlig årlig leje pr. m ² pr. 31.12.2025	717,21 kr.
Årlig stigning pr m ²	28,66 kr.
Ny gennemsnitlig årlig leje pr. m ² pr. 01.01.2026	745,87 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 balanceleje.

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	93.310	93.311	89.940	-3.371
106 Ejendomsskatter	379.030	396.769	407.834	11.065
107 Vandafgift	246.869	196.558	250.000	53.442
109 Renovation, affald, sortering, container	382.656	204.339	197.002	-7.337
110 Forsikringer, bygninger, maskiner mm.	65.653	75.562	70.790	-4.772
111 Udgiftrør til el og varme vedr. fællesarealer + forbrugsregnskaber	52.155	78.642	55.754	-22.888
112 Administrationsbidrag til boligorganisationen	299.200	319.600	326.400	6.800
113 Lovpligtigt bidrag til Landsbyggefonden: A + G indskud	496.254	516.938	511.436	-5.502
114 Lønudgifter ejendomsfunktionærer, trappevask, IT mm.	706.172	658.109	739.280	81.171
115 Almindelig vedligeholdelse	74.311	65.542	65.542	0
116 Planlagt vedligeholdelse	633.808	2.877.312	441.842	-2.435.470
116 - dækkes af henlæggelser	-633.808	-2.877.312	-441.842	2.435.470
117 Istandsættelse ved fraflytning (A/B-ordning)	43.705	79.307	43.705	-35.602
117 - dækkes af henlæggelser	-43.705	-79.307	-43.705	35.602
118 Omkostninger ved fællesvaskeri, rep. af maskiner, rengøring mv.	114.170	113.192	120.000	6.808
118 Andel i fællesfaciliteters drift, udgift som deles mellem afdelinger	0	0	0	0
118 Omkostninger til møde- og selskabslokaler	3.303	3.000	4.000	1.000
119 Kontingent BL samt evt. grundejerforening	10.697	10.723	12.100	1.377
119 Afdelingsmøder, mad og drikke	3.884	3.000	3.000	0
119 Afdelingsbestyrelsesmøder og øvrige udgifter vedr. bestyrelsen	10.806	2.500	4.500	2.000
119 Beboeraktiviteter, f.eks. fastelavnsfest, sommerfest mm.	1.533	10.000	10.000	0
119 Udgifter til advokat eller inkasso ved manglende betaling	1.500	0	0	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligehold - 30 års vedligehold (kto.116)	1.155.833	1.132.833	1.151.300	18.467
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (A-ordning)	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (B-ordning)	154.992	79.992	154.992	75.000
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	22.589	19.221	6.819	-12.402
125 Afdrag, renter mv. vedr. lån til forbedringsarbejder	438.595	453.327	436.489	-16.838
129 Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0	0
131 Kursregulering mm. (lovgivning, sammenhæng til konto 401)	231.132	0	0	0
132 Ydelser vedr. driftsstøtte, særstøttelån og hjemfald	0	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	62.620	124.906	88.695	-36.211
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	5.007.266	4.558.064	4.705.873	147.809
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-4.079.328	-4.183.537	-4.183.537	0
201 Almene ungdomsboliger/værelser	-140.940	-144.981	-144.981	0
201 Almene ældreboliger	0	0	0	0
201 Erhvervslejemål	-122.747	-120.000	-117.535	2.465
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.	-128.720	-2.000	-2.653	-653
202 Kursregulering af obligationsbeholdning	-231.132	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
203 Indtægter, fællesvaskeri, f.eks. betaling for vask	-64.455	-60.646	-60.646	0
203 Andel fællesfaciliteters drift (indtægt fra antenner mv.)	-46.245	-46.000	-46.869	-869
203 Indtægter, møde- og selskabslokaler, udlejning mv.	-1.800	-900	-900	0
203 Indeksoverskud	0	0	0	0
203 Overført fra opsamlet resultat	0	0	0	0
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	-191.899	0	0	0
Huslejeforhøjelse			148.752	
Samlede indtægter	-5.007.266	-4.558.064	-4.705.873	-147.809

Afdeling 2 Regnskab for 2024

Resultatopgørelse		Regnskab 2024	Budget 2024
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	93.310	93.311
	106 Ejendomsskat	379.030	381.509
	107 Vandafgift	246.869	176.558
	109 Renovation	382.656	299.339
	110 Forsikring	65.653	85.562
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	52.155	78.642
	112 Administrationsbidrag	299.200	299.200
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	496.254	476.855
	114 Renholdelse	706.172	590.446
	115 Almindelig vedligeholdelse	74.311	55.542
	116 Planlagt vedligeholdelse - dækkes af henlæggelser	633.808 -633.808	484.694 -484.694
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	117.473	116.192
	119 Diverse udgifter	28.421	26.223
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	1.155.833	1.155.833
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	154.992	79.992
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	22.589	22.589
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	438.595	453.327
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	293.752	62.619
	140 Årets overskud	0	0
	Samlede udgifter	5.007.266	4.453.739
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-4.343.015	-4.362.193
	202 Renteindtægter	-359.852	-2.000
	203-207 Andre indtægter	-112.500	-89.546
	210 Årets underskud	-191.899	0
	Samlede indtægter	-5.007.266	-4.453.739
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2024			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	7.019.339	7.412.694
	305-309 Omsætningsaktiver	8.297.606	7.510.824
	Aktiver i alt	15.316.945	14.923.518
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-7.354.527	-6.707.557
	408-416 Langfristet gæld	-7.468.571	-7.782.449
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-493.847	-433.512
	Passiver i alt	-15.316.945	-14.923.518

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 2

Vestre Ringgade 228 – 236



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 lånehjælp. (Grøn og Lys Grøn placering)

Afdelingens placering er vurderet til:

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

For afdelingens vedkommende vurderes afdelingen at have behov for yderligere kr. 16.000.000 for at opfylde lovkravene om selvfinansierende 30 årige langtidsplaner.

Der arbejdes med nedenstående model for at bedre afdelingens henlæggelsesniveau.

- Henlæggelser øges med 200.000 de næste 3-5 år (18.67.000 i år 2026).
- Henlæggelser øges fremadrettet årligt i takt med indeksreguleringen.
- Henlæggelser hæves når forbedringslån i afdelingen udløber.
- Afdelingen arbejder i samarbejde med inspektør og ejendomsfunktionærteam om at finde optimeringer og besparelser i afdelingen.

Afdelingens placering om 3-5 år forventes fastholdt som lys Grøn (jf. ovenstående tabel)

Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

- Maling af opgange.
- Udskiftning af brugsvands installationer.
- Fornyelse af kloaksystem.
- Udskiftning af vinduer.



Forslag 1

Forslag: **Ny velkomstfolder til beboerne**

Formål

Vi foreslår at udarbejde en ny velkomstfolder til alle beboere – både nye og nuværende.

Folderen skal samle nyttig information om hverdagen i vores afdeling, så det bliver nemt for alle at kende til regler, muligheder og praktiske tips.

Indhold

Vi forestiller os, at folderen bl.a. kan indeholde:

- Lokale husregler og gode tips – skrevet kort og letforståeligt.
- Praktisk viden om bygningen – fx. at her er meget lyd, så man ved, hvordan man bedst viser hensyn.
- Cykel og barnevogns parkering.
- Parkering – regler og gode råd.
- Vaskeri- praktiske oplysninger om tørre rum m.m.
- Sociale medier – oplysning om vores fb.
- Vedligeholdelseskontoen – hvad den må bruges til, så vi undgår misforståelser om f.eks. glatte vægge vs. Savsmuldstapet.

Fremgangsmåde:

- Der tages udgangspunkt i den nuværende folder/ hjemmeside, så vi bevarer de vigtige oplysninger.
- Der indhentes faktuelle oplysninger fra boligforeningen og bestyrelsen.
- Der tales med nye og gamle beboere om, hvad de selv manglede at vide, da de flyttede ind.

Gevinster

En opdateret folder kan:

- Gøre det nemmere at falde godt til som ny beboer.
- Mindske misforståelser om regler og praktiske ting.
- Skabe en bedre fælles forståelse for hensyn og trivsel.

Uddeling

Folderen skal uddeles til alle nye beboere ved indflytning – vi foreslår også, at nuværende beboere får et eksemplar. Den kan samtidig ligge på afdelingens hjemmeside, så den altid er let at finde.

Tilbud

Vi tilbyder gerne at stå for udarbejdelsen af folderen, hvis det ønskes.

Med venlig hilsen

1. tv. & 4. tv. i nr. 236

Bemærkninger fra sekretariat: Hvis det er noget afdelingen selv, står for er det helt fint. Der er dog allerede udarbejdet en folder fra AlmenBo Aarhus, men I kan evt. sparre med Anna fra kontoret for ideer.

Forslag 2

Forslag: **Oprettelse af et Haveudvalg under bestyrelsen**

Formål

Vi ønsker at nedsætte et haveudvalg som et underudvalg til bestyrelsen.

Idéen er at:

- Aflaste bestyrelsen med opgaver, der vedrører haven.
- Gøre det lettere for beboere at bidrage – også for dem, der ikke har lyst til traditionelt bestyrelsesarbejde, men gerne vil være med til at udvikle og forskønne vores fælles udeområder.
- Skabe mere beboerinddragelse og dermed give flere lyst til at bruge haven.
- Styrke sammenholdet i afdelingen gennem fælles idéer og projekter.

Baggrund

Vi har en dejlig, stor have – men den bliver desværre brugt alt for lidt.

Med fælles idéer og lidt kreativitet kan vi skabe en have, der både indbyder til socialt samvær og giver plads til privat hygge i små kroge.

Eksempler på idéer, vi har hørt fra beboerne

- Overdækket grillområde.
- Jordvolde med buske, der giver læ.
- Drivhus, hvor man fx. kan sidde i læ og læse.

- Solstole og lette havemøbler, som alle kan flytte rundt på.

Bunddækkeplanter og sæsonblomster, der kræver mindre vedligeholdelse i bedet for enden af bygningen.

- Bedre afskærmning af fodboldbanen, så børnene kan spille mere uforstyrret.
- Nytænkning af petanquebanen og tørrestativerne.

Hvorfor et haveudvalg?

Et haveudvalg kan samle beboernes idéer, prioritere forslag og hjælpe med at føre dem ud i livet – altid i dialog med bestyrelsen.

På den måde får vi en have, vi alle har lyst til at bruge – til både fællesskab og ro.

Hvem?

Alle der har lyst til at være med – uanset om man vil bygge højbede, planlægge grillhygge eller bare komme med gode idéer – så forestiller vi os et haveudvalg hvor der er faste tovholdere og at man ellers bare byder ind med hvad man har lyst til at bidrage med.

Vi håber det kan styrke sammenholdet og lysten til at bruge haven mere ved at man får mere ejerskab når man selv er en del af udviklingen.

Hvordan?

Julie og Anne der begge har erfaringer med havedesign og samarbejde med gartnere vil gerne være tovholdere og motivere andre beboer til at deltage i udvalget/ opgaverne. Ideerne fremlægges på bestyrelsesmøder som endelig godkender og aftaler opstart af projekter og forløb med Boligforeningen.

Økonomi

Vi foreslår, at der på afdelingsmødet afsættes et fast beløb til haveforbedringer hvert år. Dette gives som en bemyndigelse til bestyrelsen, så de kan godkende udgifter til konkrete forbedringer efter behov (det håber vi Boligforeningen kan være behjælpelige med hvordan det bedst varetages)

med venlig hilsen

1. tv. & 4. tv. i nr. 236

Bemærkninger fra sekretariat: rigtig fin ide, og også en god ide at afsætte et beløb hvert år, så udvalget ved hvad de har at arbejde med, og kan berette til afdelingsmødet, hvad der er sket det forgangene år.

Forslag 3

Drøftelse: Klipning af rådhusvinen på gavlen

Baggrund

Rådhusvinen på gavlen er et markant og smukt kendetegn for bygningen. Sidste år blev den klippet meget kraftigt tilbage, og den er endnu ikke helt vokset til igen.

Flere beboere i gavlen sætter pris på, at der hænger enkelte stængler ned foran vinduerne, og er derfor ikke tilhængere af den meget voldsomme klipning.

Til overvejelse

- Kunne man nøjes med at klippe rådhusvinen sjældnere – fx hvert andet eller tredje år – og i stedet blot soignere den let ved behov?
- Beboere i gavlen kan selv klippe lidt foran deres egne vinduer, hvis det generer.
- Sjældnere klipning kunne eventuelt også betyde en mindre udgift.

Formålet med punktet er at drøfte, hvordan vi bedst bevarer både det æstetiske udtryk, beboernes ønsker og en mulig besparelse.

Med venlig hilsen

1. tv. og 4. tv. i nr. 236