

Til beboerne i afdeling 25

1. september 2025

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde" i fælleshuset Skelagervej 34

Tirsdag den 16. september 2025, kl. 19.00

Igen i år starter mødet kl. 18.00, hvor der vil være noget mad for tilmeldte. Selve mødet vil være kl. 19.00, som altid med kaffe og chokolade.

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. Kompostkværn.
 2. Renovering af badeværelse.
 3. Ændring af vedtagne forslag.
 4. Flytning af strømstik ved vaskeplads.
6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
På valg er: Birthe Hansen og Mimi Skov Pedersbæk.
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 vælger 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. Fremføres 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 25
Skelagervej 2-46
8200 Aarhus N.

Budget for 2026

Vedlagt er udkast til budget for 2026

Budgettet viser en stigning på kr. 181.057 svarende til 3,00 %

Gennemsnitlig årlig leje pr. m ² pr. 31.12.2025	918,02 kr.
Årlig stigning pr m ²	27,58 kr.
Ny gennemsnitlig årlig leje pr. m ² pr. 01.01.2026	945,61 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	Afgivelse
Udgifter				
105 Afdrag, renter mv. til oprindelige lån, ved afd. opførelse	2.010.976	2.010.976	2.010.976	0
106 Ejendomsskatter	393.944	400.171	425.268	25.097
107 Vandafgift	0	0	0	0
109 Renovation, affald, sortering, container	166.559	172.529	166.221	-6.308
110 Forsikringer, bygninger, maskiner mm.	95.391	121.421	103.121	-18.300
111 Udgifter til el og varme vedr. fællesarealer + forbrugsregnskaber	93.983	119.230	109.230	-10.000
112 Administrationsbidrag til boligorganisationen	413.600	441.800	451.200	9.400
113 Lovpligtigt bidrag til Landsbyggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Lønudgifter ejendomsfunktionærer, trappevask, IT mm.	374.898	384.077	404.425	20.348
115 Almindelig vedligeholdelse	108.287	59.810	59.810	0
116 Planlagt vedligeholdelse	4.712.492	1.131.380	834.073	-297.307
116 - dækkes af henlæggelser	-4.712.492	-1.131.380	-834.073	297.307
117 Istandsættelse ved fraflytning (A/B-ordning)	56.553	8.019	56.553	48.534
117 - dækkes af henlæggelser	-56.553	-8.019	-56.553	-48.534
118 Omkostninger ved fællesvaskeri, rep. af maskiner, rengøring mv.	195.631	201.095	211.281	10.186
118 Andel i fællesfaciliteters drift, udgift som deles mellem afdelinger	0	0	0	0
118 Omkostninger til møde- og selskabslokaler	56.443	49.366	62.087	12.721
119 Kontingent BL samt evt. grundejerforening	15.451	15.507	17.546	2.039
119 Afdelingsmøder, mad og drikke	2.804	4.000	4.000	0
119 Afdelingsbestyrelsesmøder og øvrige udgifter vedr. bestyrelsen	10.152	8.000	8.000	0
119 Beboeraktiviteter, f.eks. fastelavnsfest, sommerfest mm.	36.402	65.000	65.000	0
119 Udgifter til advokat eller inkasso ved manglende betaling	0	0	0	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligehold - 30 års vedligehold (kto.116)	2.112.442	2.230.442	2.349.442	119.000
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (A-ordning)	0	0	0	0
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (B-ordning)	166.584	166.584	166.584	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	0	24.503	24.503
125 Afdrag, renter mv. vedr. lån til forbedringsarbejder	226.229	231.438	139.897	-91.541
129 Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0	0
131 Kursregulering mm. (lovgivning, sammenhæng til konto 401)	165.368	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	124.732	0	0	0
Samlede udgifter	6.769.878	6.681.446	6.778.591	97.145
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-6.043.562	-6.211.093	-6.080.017	131.076
201 Almene ungdomsboliger/værelser	-235.680	-242.760	-242.760	0
201 Almene ældreboliger	0	0	0	0
201 Erhvervslejemaal	0	0	0	0
201 Institutioner	0	0	0	0
201 Kældre/pulterum	-9.600	-9.900	-9.900	0
201 Garager/carporte/parkeringspladser	-600	-600	-600	0
201 Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
201 Forskelsleje Landsbyggefonden	0	0	0	0
202 Renteindtægter, forrentning med Almenbo mv.	-95.049	0	-4.928	-4.928
202 Kursregulering af obligationsbeholdning	-165.368	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
203 Indtægter, fællesvaskeri, f.eks. betaling for vask	-76.892	-68.522	-68.522	0
203 Andel fællesfaciliteters drift (indtægt fra antenner mv.)	0	0	0	0
203 Indtægter, møde- og selskabslokaler, udlejning mv.	-2.600	-9.067	-9.067	0
203 Indeksverskud	0	0	0	0
203 Overført fra opsamlet resultat	-140.527	-139.504	-181.740	-42.236
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	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			181.057	
Samlede indtægter	-6.769.878	-6.681.446	-6.778.591	-97.145

Afdeling 25 Regnskab for 2024

Resultatopgørelse		Regnskab 2024	Budget 2024
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	2.010.976	2.010.976
	106 Ejendomsskat	393.944	384.780
	107 Vandafgift	0	0
	109 Renovation	166.559	172.661
	110 Forsikring	95.391	121.421
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	93.983	119.230
	112 Administrationsbidrag	413.600	413.600
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114 Renholdelse	374.898	370.476
	115 Almindelig vedligeholdelse	108.287	59.810
	116 Planlagt vedligeholdelse	4.712.492	1.354.290
	- dækkes af henlæggelser	-4.712.492	-1.354.290
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	252.075	251.583
	119 Diverse udgifter	64.810	92.507
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	2.112.442	2.112.442
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	166.584	166.584
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	0	0
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	226.229	231.438
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	165.368	0
	140 Årets overskud	124.732	0
	Samlede udgifter	<u>6.769.878</u>	<u>6.507.508</u>
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-6.289.442	-6.289.392
	202 Renteindtægter	-260.417	0
	203-207 Andre indtægter	-220.019	-218.116
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	<u>-6.769.878</u>	<u>-6.507.508</u>
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2024			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	56.027.319	60.256.266
	305-309 Omsætningsaktiver	6.310.258	4.629.424
	Aktiver i alt	<u>62.337.577</u>	<u>64.885.690</u>
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-5.874.506	-8.354.942
	408-416 Langfristet gæld	-55.883.155	-55.984.030
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-579.916	-546.718
	Passiver i alt	<u>-62.337.577</u>	<u>-64.885.690</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 25

Skelagervej 2-46



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. 26.000.000 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. (119.000 i år 2026)
- Henlæggelser øges derudover fremadrettet årligt i takt med indeksreguleringen.
- Badrenovering i 2025 forventes finansieret ved delvis lejeregulering
- 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 gulv i fælleshus



Forslag 1

Forslag AlmenBo Aarhus
Adresse: Skelagervej 12A

Forslagets overskrift: Kompostkværn

Uddybning af dit forslag: Indkøb af Makita kompostkværn 2500w

Begrundelse: Kværnen kan bruges af dem der ønsker at anvende eget hækafklip i egen have eller bare minimere volumen på vores fælles haveaffalds bunke. Forventer den hurtigt er tjent ind.

Kan evt opbevares ved flyttevognen.

anslået udgifter: Pris set til 2.895kr + evt fragt 199kr hos 10-4.

Vedhæft fil:

Dato: 21/08/2025

Tidspunkt: 12:08

Side URL: <https://www.almenbo-aarhus.dk/afdelingsmoede/>

Bemærkninger fra Driften (MJ)

Ingen bemærkninger.

Forslag 2

Forslag AlmenBo Aarhus

Adresse: Skelagervej 12A

Forslagets overskrift: Renovering af badeværelse

Uddybning af dit forslag: Fastsættelse af dato for renoveringen af badeværelse.

Begrundelse: Nogle badeværelser har folk selv renoveret og derfor er motivationen her nok ikke så stor - andre har badeværelser af meget ringe stand.

Her kan der ud over det generelle nedslidte inventar være problemer med opstigning af kloakvand, lugtgener fra afløb, manglende vandtryk, udsugning/ventilatinsskakt der ikke fungerer, ofte for koldt varmtvand, fugt og mugproblemer osv.

anslået udgifter: Jeg har ikke et bud på udgift til renoveringen.

Vedhæft fil:

Dato: 21/08/2025

Tidspunkt: 12:19

Side URL: <https://www.almenbo-aarhus.dk/afdelingsmoede/>

Bemærkninger fra Driften (MJ)

Badeværelsesrenoveringen er planlagt til 2027.

Forslag 3

Forslag AlmenBo Aarhus

Adresse: Skelagervej 12A

Forslagets overskrift: Ændring af vedtagne forslag

Uddybning af dit forslag: Jeg vil stille forslag om at der laves regler for hvem, hvordan og under hvilke forudsætninger der kan ændres i vedtagne forslag.

Såfremt der allerede eksistere regler for hvem mv der kan ændre på vedtagne forslag vil jeg bede om tydeliggørelse af disse.

Begrundelse: Jeg har oplevet nogle gange at der ændres i forslag der vedtages eks at der skulle laves et område til bytte af brugbare ting - dette er bare droppet efterfølgende.

Det blev endvidere oplyst at der ville blive renoveret badeværelser da jeg flyttede ind - det er så blevet udskudt og nu igen sådan lidt henkastet nævnt at det nok udskydes igen - her mangler jeg en klar regel for hvem der beslutter at droppe eller udskyde allerede vedtagne projekter.

anslået udgifter:

Vedhæft fil:

Dato: 21/08/2025

Tidspunkt: 12:33

Side URL: <https://www.almenbo-aarhus.dk/afdelingsmoede/>

Bemærkninger fra Driften (MJ)

Alle vedtaget projekter i langtidsplanen er altid betinget af økonomi og kommunale godkendelser.

Bemærkninger fra sekretariat:

Ifølge normalvedtægternes § 18, stk. 3, skal forslag, som en beboer ønsker behandlet på afdelingsmødet, være bekendtgjort over for beboerne senest en uge før afdelingsmødet.

Det ligger inden for rammerne af almindelig foreningsret og dermed også regelsættet for almene boliger, at der på afdelingsmødet kan stilles ændringsforslag til forslag, der er medtaget på dagsordenen til afdelingsmødet. Ændringsforslaget skal dog være inden

for rammerne af det oprindelige forslag og må ikke være så vidtgående, at der faktisk er tale om et nyt forslag. Dette betyder, at der naturligvis skal være en vis genkendelse af den oprindelige forslag, og at man ikke kan sætte en fuldstændig fast ramme.

Der er ikke krav om, at ændringsforslag skal være indsendt til afdelingsbestyrelsen og/eller administrator før afdelingsmødet og herefter uddelt til beboere og/eller medtaget på dagsordenen.

Proceduren er herefter, at der enten stemmes om ændringsforslaget først, eller man bringer det mest vidtgående forslag til afstemning først og herefter det mindst vidtgående.

Af referatet for afdelingsmødet fremgår det, at der blev stemt først om det oprindelige forslag som det mest vidtgående og herefter om ændringsforslaget.

Den korrekte procedure og reglerne er derfor overholdt.

Hvis der er beboere, som mener, at de beboerdemokratiske afstemningsregler ikke er overholdt, er der mulighed for at indbringe spørgsmålet for beboerklagenævnet i kommunen.

Forslag 4

Forslag AlmenBo Aarhus

Adresse: Skelagervej 38 A

Forslagets overskrift: Flytning af strømstik ved vaskeplads

Uddybning af dit forslag: Vi ønsker at flytte strømstikket fra vaskeplads til enden af parkeringsplads ved ungdomsboligerne/redskabsrum.

Begrundelse: På grund af støjgener fra evt. støvsugning af biler, vil det være hensigtsmæssigt og hensynsfuldt at flytte dette til toppen af P-pladsen.

anslået udgifter:

Vedhæft fil:

Dato: 26/08/2025

Tidspunkt: 13:00

Side URL: <https://www.almenbo-aarhus.dk/afdelingsmoede/>

Bemærkning fra driften (MJ)

Det er ikke muligt at trække strøm fra Afd. 27 samt bruge området i afd. 27 til aktivitet fra beboere i afd. 25.

Hvis det ønskes at strøm skal forblive på afd. 25's parkeringsplads vil der være en betydelig udgift forbundet med nedgravning/trækning af strøm til stikkontakt som vil andrage 15.000-25.000 kr. alt afhængig af ønsket til placering af denne stikkontakt samt at det vil optage en p-plads til denne pusleplads.