

Til beboerne i afdeling 8

28. august 2025

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til ordinært afdelingsmøde i fælleslokalet Holme Møllevvej 30-32

tirsdag den 9. 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. Rensning af altaner (udvendigt).
6. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.
7. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen.
På valg er: Claus Halvorsen.
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
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 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. 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.

Afdeling 8
HOLME MØLLEVEJ 26 - 56
8260 Viby J

Budget for 2026

Vedlagt er udkast til budget for 2026

Budgettet viser en stigning på kr. 90.503 svarende til 3,00 %

Gennemsnitlig årlig leje pr. m ² pr. 31.12.2025	776,84 kr.
Årlig stigning pr m ²	23,27 kr.
Ny gennemsnitlig årlig leje pr. m ² pr. 01.01.2026	800,11 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	Afgivelse
Udgifter				
105 Afdrag, renter mv. til oprindelige lån, ved afd. opførelse	90.696	90.696	90.696	0
106 Ejendomsskatter	205.172	214.864	219.069	4.205
107 Vandafgift	161.935	149.845	160.000	10.155
109 Renovation, affald, sortering, container	134.925	154.833	136.905	-17.928
110 Forsikringer, bygninger, maskiner mm.	74.816	81.909	81.547	-362
111 Udgifter til el og varme vedr. fællesarealer + forbrugsregnskaber	37.872	55.090	54.855	-235
112 Administrationsbidrag til boligorganisationen	255.200	272.600	278.400	5.800
113 Lovpligtigt bidrag til Landsbyggefonden: A + G indskud	322.008	337.439	333.335	-4.104
114 Lønudgifter ejendomsfunktionærer, trappevask, IT mm.	345.963	315.106	390.312	75.206
115 Almindelig vedligeholdelse	52.240	26.211	26.211	0
116 Planlagt vedligeholdelse	575.257	5.217.652	984.822	-4.232.830
116 - dækkes af henlæggelser	-575.257	-5.217.652	-984.822	4.232.830
117 Istandsættelse ved fraflytning (A/B-ordning)	126.260	0	0	0
117 - dækkes af henlæggelser	-126.260	0	0	0
118 Omkostninger ved fællesvaskeri, rep. af maskiner, rengøring mv.	59.494	72.122	72.122	0
118 Andel i fællesfaciliteters drift, udgift som deles mellem afdelinger	0	0	0	0
118 Omkostninger til møde- og selskabslokaler	52	259	259	0
119 Kontingent BL samt evt. grundejerforening	9.211	9.238	9.238	0
119 Afdelingsmøder, mad og drikke	1.140	5.000	5.000	0
119 Afdelingsbestyrelsesmøder og øvrige udgifter vedr. bestyrelsen	12.513	5.200	5.200	0
119 Beboeraktiviteter, f.eks. fastelavnsfest, sommerfest mm.	0	4.000	4.000	0
119 Udgifter til advokat eller inkasso ved manglende betaling	0	0	0	0
120 Henlæggelse: Planlagt vedligehold - 30 års vedligehold (kto.116)	980.097	980.097	1.040.800	60.703
121 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (A-ordning)	180.000	180.000	200.000	20.000
122 Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (B-ordning)	0	0	0	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	0	0	0	0
125 Afdrag, renter mv. vedr. lån til forbedringsarbejder	670.102	682.077	666.688	-15.389
129 Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130 Tab ved fraflytning	0	0	0	0
131 Kursregulering mm. (lovgivning, sammenhæng til konto 401)	208.376	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	74.613	0	0	0
Samlede udgifter	3.876.426	3.636.586	3.774.637	138.051
Indtægter				
201 Almene familieboliger	-3.420.792	-3.508.930	-3.508.930	0
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	-31.680	-31.680	-31.680	0
201 Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
201 Forskelsleje Landsbyggefonden	0	0	0	0
202 Renteindtægter, forrentning med Almenbo mv.	-118.471	-8.000	-4.787	3.213
202 Kursregulering af obligationsbeholdning	-208.376	0	0	0
203 Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
203 Indtægter, fællesvaskeri, f.eks. betaling for vask	-46.766	-44.190	-46.700	-2.510
203 Andel fællesfaciliteters drift (indtægt fra antenner mv.)	0	0	0	0
203 Indtægter, møde- og selskabslokaler, udlejning mv.	-200	-267	0	267
203 Indeksverskud	0	0	0	0
203 Overført fra opsamlet resultat	-42.096	-43.519	-92.037	-48.518
204 Driftssikring og anden særlig driftsst.	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	-8.045	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Regnskabets underskud det pågældende år	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			90.503	
Samlede indtægter	-3.876.426	-3.636.586	-3.774.637	-138.051

Afdeling 8 Regnskab for 2024

Resultatopgørelse		Regnskab 2024	Budget 2024
Udgifter	101-105 Renter og afdrag på kreditforeningslån	90.696	90.696
	106 Ejendomsskat	205.172	206.600
	107 Vandafgift	161.935	149.845
	109 Renovation	134.925	136.700
	110 Forsikring	74.816	86.909
	111 Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	37.872	55.090
	112 Administrationsbidrag	255.200	255.200
	113 Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	322.008	305.877
	114 Renholdelse	345.963	295.910
	115 Almindelig vedligeholdelse	52.240	16.211
	116 Planlagt vedligeholdelse	575.257	2.621.086
	- dækkes af henlæggelser	-575.257	-2.621.086
	117 Istandsættelse v/raflytning	0	0
	118 Særlige aktiviteter	59.546	72.381
	119 Diverse udgifter	22.864	23.438
	120 Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	980.097	980.097
	121-122 Henlæggelse: Istandsæt v/raflytning	180.000	180.000
	123 Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	0	0
	124 Andre henlæggelser	0	0
	125-127 Renter og afdrag på forbedringslån	670.102	682.077
	128-136 Andre ekstraordinære udgifter	208.376	0
	140 Årets overskud	74.613	0
	Samlede udgifter	<u>3.876.426</u>	<u>3.537.031</u>
<hr/>			
Indtægter	201 Huslejeindtægter	-3.452.472	-3.452.478
	202 Renteindtægter	-326.847	0
	203-207 Andre indtægter	-97.107	-76.553
	210 Årets underskud	0	0
	Samlede indtægter	<u>-3.876.426</u>	<u>-3.529.031</u>
<hr/>			
Balance pr. 31.12.2024			
Aktiver	301-304 Anlægsaktiver i alt	6.064.988	6.420.500
	305-309 Omsætningsaktiver	7.337.623	6.754.223
	Aktiver i alt	<u>13.402.610</u>	<u>13.174.723</u>
<hr/>			
Passiver	401-407 Henlæggelser i alt	-7.249.665	-6.550.193
	408-416 Langfristet gæld	-5.770.593	-6.309.599
	418-426 Kortfristet gæld i alt	-382.352	-314.932
	Passiver i alt	<u>-13.402.610</u>	<u>-13.174.723</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 8

Holme Møllevej 26-56



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
	Gul	Langtidsplaner med behov for lånehjemtagelse og øget henlæggelsesniveau
X	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 500.000 kr. for at kunne opfylde lovkravene om selvfinansierende 30 årige langtidsplaner.

Der arbejdes med nedstående model for at bedre afdelingens henlæggelsesniveau.

- Henlæggelser øges fremadrettet årligt i takt med indeksreguleringen.
- Afdelingen arbejder i samarbejde med inspektør og ejendomsfunktionærteam om at finde optimeringer og besparelser i afdelingen.
- Henlæggelser hæves når forbedringslån i afdelingen udløber.

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

Forventede væsentlige renoveringsopgaver de næste år aftalt med inspektør

- Renovering af kloak.



Forslag 1

Adresse: Holme Møllevej 32 2tv Viby j

Forslagets overskrift: Rensning af altaner (udvendigt)

Uddybning af dit forslag: Rensning af altaner udvendigt

Begrundelse: Mange altaner mangler rengøring, både indvendig og udvendigt. Det indvendige bør være den enkelte beboers eget ansvar. (selv om dette kniber en del steder) Det udvendige er svært at gøre rent, derfor stilles der forslag om at altanerne udvendigt bliver trykluft renses af firma 1 gang årligt (eller hvad der findes nødvendigt på rundgangen med Afd. bestyrelsen og Almin-bo) anslået udgifter: ? kræver indhentning af tilbud

Vedhæft fil:

Dato: 19/08/2025

Tidspunkt: 13:34

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

Drift / SGA kommentar:

Pris indhentet fra Serwiz – rens af udvendige overflader.

52,5 kr. pr m². Overflade - Ca. 4 m² pr altan = 210 kr. Pr altan.

Ca. 40 altaner = 8.400 kr. + 1500 kr. For en lift.

OVERSLAG - I alt 9.900 kr.

Der er ikke lagt af til rens af altaner i langstidplanen - så rens 1 gang årligt vil resultere i en husleje stigning på ca. 20 kr. Pr. lejemål med altan.

Det vurderes at én gang hvert 3 år burde være tilstrækkeligt, hvor til huslejestigningen vil blive ca. 7 kr.