AlmenBo AARHUS
Boligorganisationen
AlmenBo Aarhus
Frydenslund Allé 8
8210 Aarhus V
Telefon 8938 2000
post@almenbo-aarhus.dk
www.almenbo.aarhus.dk
CVR 59645013

Til beboerne i afdeling 37

18. august 2026

REVIDERET DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Hermed fremsendes revideret dagsorden med tilhørende bilag til "ordinært afdelingsmøde" i fælleshuset Ladefogedvej 66

Mandag den 31. august 2026, kl. **19.00**

Bemærk ændret tidspunkt for mødets start!

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af forretningsorden.
3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af afdelingens budget 2027 samt forelæggelse af afdelingens regnskab 2025.
5. Behandling af indkomne forslag:
   1. Ændring for brug af vedligeholdelseskonto.
   2. Haverundgang foretages af ejendomsfunktionærerne i stedet for afdelingsbestyrelsen.
6. Valg af medlem til afdelingsbestyrelsen.
   På valg er: Andreas Bjerring Degn.
7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
8. Eventuelt.

Såfremt administrationen har bemærkninger til forslagene, vil de være vedlagt efterfølgende.

Ifølge AlmenBo Aarhus' vedtægter §18, stk. 1 har afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer adgang til og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har to stemmer uanset husstandens størrelse.
Stemmeret kan kun udøves ved personligt fremmøde.

Forretningsorden for afdelingsmøde findes på AlmenBos hjemmeside / Infosiden / Afdelingsmøde eller ved at klikke her.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Afdeling 37
Ladefogedvej 2-84
8200 Aarhus N.

Budget for 2027

Vedlagt er udkast til budget for 2027

Budgettet viser en stigning på kr. 230.126 svarende til 7,30 %

Gennemsnitlig årlig leje pr. m² pr. 31.12.2026	951,86 kr.
Årlig stigning pr m²	69,50 kr.
Ny gennemsnitlig årlig leje pr. m² pr. 01.01.2027	1.021,37 kr.

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

OBS Huslejestigningen er incl. stigningen til udskiftning af vinduer, som udgør 3,80 af de 7,30%
Beslutningen er vedtaget på det ekstraordinære afd.møde den 8. oktober 2025.

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 2027

		Regnskab 2025	Budget 2026	Budget 2027	Afvigelse
Udgifter					
105	Afdrag, renter mv. til oprindelinge lån, ved afd. opførelse	1.409.946	1.433.827	1.451.015	17.188
106	Ejendomsskatter	15.288	16.124	23.000	6.876
107	Vandafgift	12.397	12.101	13.141	1.040
109	Renovation, affald, sortering, container	99.598	110.727	98.875	-11.852
110	Forsikringer, bygninger, maskiner mm.	44.748	47.250	48.507	1.257
111	Udgiftrer til el og varme vedr. fællesarealer + forbrugsregnskaber	22.630	30.500	25.500	-5.000
112	Administrationsbidrag til boligorganisationen	188.000	192.000	196.000	4.000
113	Lovpligtigt bidrag til Landsbyggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114	Lønudgifter ejendomsfunktionærer, IT mm.	202.830	207.127	217.158	10.031
114	Trappevask	0	0	0	0
115	Almindelig vedligeholdelse	20.865	25.000	20.000	-5.000
116	Planlagt vedligeholdelse	922.156	757.195	7.159.239	6.402.044
116	- dækkes af henlæggelser	-922.156	-757.195	-7.159.239	-6.402.044
117	Istandsættelse ved fraflytning (A/B-ordning)	5.190	52.589	5.190	-47.399
117	- dækkes af henlæggelser	-5.190	-52.589	-5.190	47.399
118	Omkostninger ved fællesvaskeri, rep. af maskiner, rengøring mv.	67.113	60.188	68.350	8.162
118	Andel i fællesfaciliteters drift, udgift som deles mellem afdelinger	0	0	0	0
118	Omkostninger til møde- og selskabslokaler	21.850	14.280	17.280	3.000
119	Kontingent BL samt evt. grundejerforening	51.781	54.677	57.411	2.734
119	Afdelingsmøder, mad og drikke	1.956	3.000	3.000	0
119	Afdelingsbestyrelsesmøder og øvrige udgifter vedr. bestyrelsen	3.011	4.000	4.000	0
119	Beboeraktiviteter,f.eks. fastelavnsfest, sommerfest mm.	12.819	13.000	13.000	0
119	Udgifter til advokat eller inkasso ved manglende betaling	1.917	0	0	0
120	Henlæggelse: Planlagt vedligehold - 30 års vedligehold (kto.116)	1.020.560	1.065.560	978.360	-87.200
121	Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (A-ordning)	0	0	0	0
122	Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning (B-ordning)	86.252	76.252	76.252	0
123	Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	1.915	13.941	15.440	1.499
125	Afdrag, renter mv. vedr. lån til forbedringsarbejder	82.900	57.600	272.548	214.948
129	Tab ved lejeledighed	0	0	0	0
130	Tab ved fraflytning	0	0	0	0
131	Kursregulering mm. (lovgivning, sammenhæng til konto 401)	0	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	120.741	0	0	0
	Samlede udgifter	3.489.116	3.437.154	3.598.837	161.683
Indtægter					
201	Almene familieboliger	-3.209.867	-3.290.475	-3.259.275	31.200
201	Almene ungdomsboliger/værelser	0	0	0	0
201	Almene ældreboliger	0	0	0	0
201	Erhvervslejemål	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.	-103.991	0	0	0
202	Kursregulering af obligationsbeholdning	-1.717	0	0	0
203	Tilskud fra boligorganisationen	0	0	0	0
203	Indtægter, fællesvaskeri, f.eks. betaling for vask	-44.106	-28.000	-46.000	-18.000
203	Andel fællesfaciliteters drift (indtægt fra antenner mv.)	0	0	0	0
203	Indtægter, møde- og selskabslokaler, udlejning mv.	-1.100	-1.000	-1.000	0
203	Indeksoverskud	0	0	0	0
203	Overført fra opsamlet resultat	-128.335	-117.679	-62.436	55.243
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			**230.126**	
	Samlede indtægter	-3.489.116	-3.437.154	-3.598.837	68.443

Afdeling 37
Regnskab for 2025

Resultatopgørelse			Regnskab 2025	Budget 2025
Udgifter	101-105	Renter og afdrag på kreditforeningslån	1.409.946	1.420.000
	106	Ejendomsskat	15.288	11.622
	107	Vandafgift	12.397	7.541
	109	Renovation	99.598	108.644
	110	Forsikring	44.748	43.138
	111	Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	22.630	34.149
	112	Administrationsbidrag	188.000	188.000
	113	Bidrag til Byggefonden: A og G indskud	0	0
	114	Renholdelse	202.830	189.079
	115	Almindelig vedligeholdelse	20.865	40.000
	116	Planlagt vedligeholdelse	922.156	3.664.201
		- dækkes af henlæggelser	-922.156	-3.664.201
	117	Istandsættelse v/fraflytning	5.190	20.054
		- dækkes af henlæggelser	-5.190	-20.054
	118	Særlige aktiviteter	88.963	67.290
	119	Diverse udgifter	71.484	66.714
	120	Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	1.020.560	1.020.560
	121-122	Henlæggelse: Istandsæt v/fraflytning	86.252	86.252
	123	Henlæggelse: Tab v/lejeledighed og fraflytning	1.915	1.915
	124	Andre henlæggelser	0	0
	125-127	Renter og afdrag på forbedringslån	82.900	133.500
	128-136	Andre ekstraordinære udgifter	0	0
	140	Årets overskud	120.741	0
		Samlede udgifter	3.489.116	3.418.404
Indtægter	201	Huslejeindtægter	-3.209.867	-3.261.069
	202	Renteindtægter	-105.708	0
	203-207	Andre indtægter	-173.541	-157.335
	210	Årets underskud	0	0
		Samlede indtægter	-3.489.116	-3.418.404

Balance pr. 31.12.2025			Regnskab 2025	Regnskab 2024
Aktiver	301-304	Anlægsaktiver i alt	43.683.386	43.479.079
	305-309	Omsætningsaktiver	4.466.653	4.456.065
		Aktiver i alt	48.150.039	47.935.144
Passiver	401-407	Henlæggelser i alt	-4.448.931	-4.424.596
	408-416	Langfristet gæld	-43.520.472	-43.321.686
	418-426	Kortfristet gæld i alt	-180.637	-188.862
		Passiver i alt	-48.150.039	-47.935.144

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 37

Ladefogedvej 2-84



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. 7.000.000 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. 100.000 over de næste 3-5 år. (-87.000 i år 2027)
- 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 lånhjemtagelse og reducering 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

- Vinduesrenovering. Projekteres pt. 2025/2026 - er i gang.
- Udskiftning af parklamper. Pågår pt.



Forslag 1

Forslag AlmenBo Aarhus
Hej,

Hermed forslag til afstemning på vegne af bestyrelsen i afdeling 37:

Bestyrelsen foreslår at det fremover skal være muligt at anvende vedligeholdelseskontoen til at male (ud over vægge og lofter) lysninger omkring vinduer, pyntelister, fodlister, dørkarme, døre, gelændere og radiatorer. Hvis der males i andre farver end hvide/grå/beige/neutrale toner, skal det males hvidt igen inden udflytning.

Se vedhæftede billede for uddybning af vinduesramme, pynteliste og lysning.



Bemærkninger fra sekretariat
Maling af træværk, radiatorer og rør er omfattet af lejers indvendige vedligeholdelsespligt i boperioden- derfor må man gerne benytte vedligeholdelseskonto hertil. Hvis afdelingen har bestemt, at lejemålet skal afleveres hvidt ved fraflytning, vil det være misligholdelse at aflevere med andre farver.

Forslag 2

Forslag AlmenBo Aarhus
Hej,

Jeg vil gerne foreslå at haverundgang bliver foretaget af ejendomsfunktionærerne i stedet for afdelingsbestyrelsen, så det bliver mere ensartet, og ikke kan give konflikter mellem naboer (som bestyrelsen jo også er).

Mvh. Ladefogedvej 64

Bemærkninger fra sekretariat:
Det er ikke afdelingsbestyrelsens opgave at lave haverundgang. Men hvis man ønsker en ejendomsfunktionær til at gøre det kan det betyde øget udgifter hertil, eller andre opgaver som der kan blive svære at nå.