

Dagsorden til afdelingsmøde



Kære beboer i afdeling 1, Præstevangen

Mandag den 1. september 2025 afholder vi det årlige afdelingsmøde i din boligafdeling. Vi håber på at se dig til en hyggelig aften.

Alle medlemmer af din husstand, der er fyldt 18 år, må deltage i afdelingsmødet. Hver husstand får tildelt to stemmer uanset antal fremmødte personer.

Århus Omegns ledelse og ansatte har også adgang til afdelingsmødet, men har ikke stemmeret.

Afdelingsmødet giver dig en god mulighed for at møde dine naboer, få information om din afdeling og få luftet de tanker og idéer, du har omkring det at bo i Præstevangen.

Afdelingsbestyrelsen byder på Kaffe, te og vand under mødet.

Når du deltager i mødet, får du samtidig direkte indflydelse på, hvilke forslag, der skal vedtages. Du kan hermed aktivt være med til at forme og påvirke driften og rammerne for dagligdagen i din afdeling. I den grønne fakta boks til højre kan du læse mere om, hvorfor det kan være en god idé at stille op til jeres afdelingsbestyrelse.

Husk at medbringe dit sundhedskort til mødet, da det skal fremvises ved indgangen.

Senest fire uger efter mødet kan du finde en orientering og evt. referat af mødet på vores hjemmeside: <https://www.aarhusomegn.dk/>. Har du ikke adgang til internet, kan du få dem udleveret ved at kontakte administrationen.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsmøde - Dato og tid

Mandag den 1. september 2025 Kl. 19.00

Sted

Beboerhuset i Præstevangen, Vilhelm
Becks Vej 85, 1. sal, 8260 Viby J.

Fordele ved at være medlem af en afdelingsbestyrelse?

- Du får indsigt i og indflydelse på afdelingens drift og vedligeholdelse.
- Du får mulighed for styrke fællesskabet i din afdeling.
- Du indgår i et socialt samarbejde med andre beboere i din afdeling.
- Du lærer, hvordan en bestyrelse fungerer.
- Du kan skrive det på dit CV. Bestyrelseserfaring fra afdelingsbestyrelsen kan komme dig til gode, når du fx søger nyt arbejde. Århus Omegn tilbyder dig et dokument, som bekræfter din deltagelse i afdelingsbestyrelsen og evt. kurser.

Dagsorden for afdelingsmødet

1 Valg af dirigent

I vælger en mødeleder, som guider jer gennem mødet.

Et medlem af organisationsbestyrelsen vil stille sig til rådighed som mødeleder, hvis ingen andre har lyst til det. Derefter vælger I et stemmeudvalg og en til at skrive referat.

2 Afdelingsbestyrelsens beretning - se bilag

Afdelingsbestyrelsen fortæller om, hvad den har arbejdet med det seneste år.

Her har du mulighed for at kommentere og spørge ind til arbejdet.

3 Orientering om regnskabsåret 2024 - se bilag

Administrationen fremlægger sidste års regnskab.

Afdelingsbestyrelsen fremlægger regnskab for brug af afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

Du har mulighed for at stille spørgsmål under begge punkter.

4 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2026 - se bilag

Budgettet er udarbejdet i et samarbejde mellem boligforeningens økonomi- og driftsafdeling samt afdelingsbestyrelsen.

I budgettet kan du se, hvad din husleje går til, og om du evt. skal stige i husleje.

I skal beslutte, om budgettet kan godkendes.

Hvis der er stillet forslag, som vil påvirke det udsendte budget, bliver de behandlet under dette punkt.

4a Opsætning af videoovervågning i 25 vaskerum

4b Opsætning af øskner i cykelkælder

5 Behandling af eventuelt indkomne forslag

Der er ingen forslag til behandling

6 Valg af formand til afdelingsbestyrelsen

Det er beboerne, der vælger, hvem der skal være formanden for jeres afdelingsbestyrelse.

Alle beboere, der er fyldt 18 år, kan stille op og blive valgt til formand. Formanden vælges for en 2-årig periode.

På valg er:

Jytte Gissel - modtager genvalg

7 Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

Det er beboerne, der vælger afdelingsbestyrelsen. Alle beboere, der er fyldt 18 år, kan stille op til valget.

Der skal i år vælges to medlemmer til afdelingsbestyrelsen for en 2-årig periode.

På valg er:

Sara Jensen - modtager genvalg

Bettina Lassen - modtager genvalg

8 Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Suppleanter kan deltage i afdelingsbestyrelsens møder, hvis afdelingsbestyrelsen vælger det.

Som suppleant har du ikke stemmeret på afdelingsbestyrelsesmøderne, men taleret.

Hvis et afdelingsbestyrelsesmedlem træder ud af afdelingsbestyrelsen, inden valgperioden er udløbet, bliver en suppleant indkaldt som medlem af afdelingsbestyrelsen. Suppleanter vælges for en periode på 1 år.

9 Eventuelt

I kan ikke beslutte noget under dette punkt, men I kan tale om alt, der handler om jeres afdeling.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Afdelingsbestyrelsens beretning3

Regnskab 20244

Antenne 13

Driftsbudget 2026 14

Forslag21

Afdelingsbestyrelsens beretning 2025

Siden sidste år har afdelingsbestyrelsen haft fokus på renoveringen.

Der har været afholdt en del møder og studieture for at se på muligheder til interiør.

Status er, at man følger den oplyste tidsplan, som er blevet meldt ud på informationsmøderne, så arbejderne starter først i oktober 2025.

Genhusningen er blevet forlænget til 10 - 22 uger.

Beboerhuset og Fitness: Beboerhuset/caféen bliver besøgt af en del beboere, men vi vil opfordre til at kigge forbi, hvis man sidder inde med en god idé til en aktivitet for beboerne.

Næsten alt kan lade sig gøre. Vi kigger bl.a. på, om der er belæg for at få flere aktiviteter i gang.

Vi tænker også beboerhuset ind i forbindelse med renoveringen, hvor det evt. kan være flere aftenspisninger med mulighed for at komme op og sidde i tv-rummet, mens håndværkerne arbejder i hjemmet.

I beboerhuset er der ansat to personer. Det er stadig en god investering for beboerhuset. Vi har dermed fremtidssikret, at vi i afdelingen ikke kommer til at stå med et tomt beboerhus, som desværre oplevet i andre boligforeninger.

I Fitness er der ansat en på 10 timer om ugen, så beboerne kan få hjælp til træning. Samtidig er der nu skabt et samarbejde med et par frivillige, som sammen med unge i lommepenge job gør, at åbningstiden er udvidet.

Afdelingsbestyrelsen vil rette en stor tak til de frivillige, som yder et kæmpe stykke arbejde med at holde hjulene i gang i aktiviteterne og beboerhuset. Uden jer ville afdelingen ikke kunne tilbyde de forskellige tilbud.

Til sidst vil afdelingsbestyrelsen gerne takke administrationen og ejendomsfunktionær team for et godt og konstruktivt samarbejde.

Almene boligorganisationer **Regnskab for afdeling**

Regnskabsår	2024
Regnskabsperiode fra	01.01.2024
Regnskabsperiode til	31.12.2024

Boligorganisation	Afdeling	1	Tilsynsførende kommune
Boligorganisationsnr. 698	LBF's afdelingsnr. 001		Kommunenr. 751
Boligforeningen Århus Omegn	Præstevangen		Aarhus Kommune
Skanderborgvej 168			Rådhuset
8260 Viby J	8260 Viby J		8000 Aarhus C
Telefon 87344141	Telefon/Fax		Telefon/Fax 89402000
E-post bolig@aarhusomegn.dk	E-postadresse		E-postadresse
CVR-nr. (SE-nr.) 45861317			

Lejemål		Bruttoetage-areal i alt m2	Antal lejemål	à lejemåls enhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		47.249	652	1	652
Almene ungdomsboliger		3.005	72	1	72
Almene ældreboliger				1	
Boligoplysninger i alt		50.254	724		724
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	4.744	119		
	2	11.073	187		
	3	23.682	300		
	4	10.755	118		
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken		0	0		
-Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)					
Erhvervslejemål		385	5	1 pr. påbegyndt 60 m2	7
Institutioner		362	2	1 pr. påbegyndt 60 m2	7
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		51.001	731		738

Matrikel nr.	1 fi m.fl.
Matrikel tekst:	Viby by, Fredens
BBR-ejendomsnummer	23201-2

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m2	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, Byggeregnskab/drift eller Overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger	667	47.016		1956-68
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte	53	2.136		1956-68
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	667	47.016		
Boliger i tæt/lavt byggeri				

Beboerfaciliteter og installationer	ja/nej
Beboerhus	ja
Særskilte selskabs- mødelokale	ja
Vaskeri:	
Vaskeinstallation, fælles	ja
Vaskemask. i de enkelte boliger	nej
Vandinstallation:	
Tostrenget vandsys. (rent/gråt)	ja
Regnvand, nedsivningsanlæg	nej
Regnvand, genanvendelse	nej
Spildevand, rodsoneanlæg	nej
Spildevand, bioværk	nej
Affald:	
Kildesort. af affald inde i boligen	nej
Kildesort. af affald uden for boligen	ja
Forbrugsmåling:	
Vandmåling, individuel	nej
Vandmåling, kollektiv	ja
Varmemåling, individuel	ja
Varmemåling, kollektiv	nej
El-måling, individuel	ja
El-måling, kollektiv	nej
Varmeforsyning:	
Fjernvarme	ja
Cent.varme eget anl. Fst.br/olie	nej
Cent.varme eget anl. Naturgas	nej
Ovne	nej
Elpaneler	nej
Solvarmeanlæg	nej
Varmepumpeanlæg	nej
Biogasanlæg	nej

Lejeoplysninger for boligen	
Leje pr. m2 bruttoareal på balancetidspunktet:	878
Lejeforhøjelse:	
Dato for lejeforhøjelse	01.01.2024
Forhøjelse pr. m2 i kr.	36,05
Forhøjelse pr. m2 i %	4,28
Forhøjelse i alt på årsbasis	1.811.700

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2024 - 31.12.2024

UDGIFTER

Konto	Notifikation	Regnskab	Budget	Nyt budget
ORDINÆRE UDGIFTER				
105.9	* NETTOKAPITALUDGIFTER	8.469.949,42	8.601.000	8.555.000
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER				
106	Ejendomsskatter	2.938.607,92	2.978.000	3.099.000
107	* Vandafgift	2.495.440,13	2.483.000	2.713.000
109	* Renovation	1.521.385,57	1.393.000	1.556.000
110	Forsikringer	531.344,93	519.000	561.000
111	Afdelingens energiforbrug :			
	1 El & varme til fællesarealer	1.158.316,70		
	3 Målerpasning m.v.	221.163,75		
		1.379.480,45	1.235.000	1.337.000
112	Bidrag til boligorganisationen :			
	* 1 Administrationsbidrag	3.826.228,00	3.792.236	3.717.410
	2 Dispositionsfond	488.556,00	472.226	507.281
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden :			
	1 A-indskud	6.040,00		
	2 G-indskud	390.660,33		
		396.700,33	422.040	404.040
113.9	OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	13.577.743,33	13.294.502	13.894.731
VARIABLE UDGIFTER				
114	* Renholdelse	4.217.896,27	4.179.000	4.038.000
115	* Almindelig vedligeholdelse	389.482,57	470.000	470.000
116	* Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :			
	1 Afholdte udgifter	16.968.986,00	3.481.204	5.246.078
	2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-16.968.986,00	0,00	-5.246.078
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (A/B-ordning)			
	1 Afholdte udgifter	1.615.046,52		
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-1.615.046,52	0,00	0
118	* Særlige aktiviteter :			
	1 Drift af fællesvaskeri	835.028,58		
	3 Drift af møde- og selskabslokaler	517.742,86	1.332.000	1.343.000
119	* Diverse udgifter	481.456,07	325.200	321.200
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	6.441.606,35	6.306.200	6.172.200

BOLIGFORENINGEN ÅRHUS OMEGN	REGNSKAB	Afdeling	1	Præstevangen	07-08-25
RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :		01.01.2024 - 31.12.2024			

UDGIFTER

Konto	Notifikation	Regnskab	Budget	Nyt budget
ORDINÆRE UDGIFTER				
HENLÆGGESE				
120	* Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	11.714.784,00	11.714.784	13.000.000
121	* Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	2.100.000,00	2.100.000	2.205.120
123	Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	325.000,00	325.000	325.000
124	* Andre henlæggelser (konto 406)	612.066,00	612.065	612.065
124.8	HENLÆGGESE I ALT	14.751.850,00	14.751.849	16.142.185
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	43.241.149,10	42.953.551	44.764.116
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
	1 Afdrag (konto 303.1)	2.087.610,64		
	2 Renter m.v.	592.254,44		
	3 Administrationsbidrag	121.181,55		
	- 4 Heraf dækket ved løbende offentlige tilskud	-143.722,20		
		2.657.324,43	2.655.000	2.655.000
126	* Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. :			
	1 Forbedringsarbejder (konto 303.1)	736.391,05	676.646	953.318
129	1 Tab ved lejeledighed m.v.	337.845,93		
	2 - Dækket af dispositionsfonden m.v.	-337.845,93	0,00	0
130	1 Tab ved fraflytninger	448.375,93		
	2 - Dækket af tidligere henlæggelser	-280.440,00		
	3 - Dækket af dispositionsfonden	-167.935,93	0,00	0
131	Andre renter :			
	1 Renter af gæld til boligorganisationen	3.524.970,92	35.000	41.000
133	Afvikling af :			
	1 Underskud fra tidligere år (407.1)	0,00	163.274	0
134	* Korrektion vedr. tidligere år	167,08	0	0
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	6.918.853,48	3.529.920	3.649.318
139	UDGIFTER I ALT	50.160.002,58	46.483.471	48.413.434

UDGIFTER

Konto	Notation	Specifikation	Regnskab	Budget	Nyt budget
140		Årets overskud, der anvendes til :			
		1 Afvikling af underfinansiering	176.184,06		
		Årets overskud ialt	176.184,06		
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	50.336.186,64	46.483.471	48.413.434

BOLIGFORENINGEN ÅRHUS OMEGN	REGNSKAB	Afdeling	1	Præstevangen	07-08-25
RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2024 - 31.12.2024					

INDTÆGTER

Konto	Noti Specifikation	Regnskab	Budget	Nyt budget
	ORDINÆRE INDTÆGTER			
201	Boligafgifter og leje:			
	1 Almene familieboliger	-42.187.020,00	-42.188.002	-43.022.053
	2 Almene ungdomsboliger	-3.114.192,00	-3.113.416	-3.178.000
	4 Erhverv	-227.124,00	-213.984	-231.000
	5 Institutioner	-143.580,00	-137.688	-146.000
	6 Kældre m.v.	-42.500,00	-35.000	-37.000
	7 Garager/Carporte	-3.225,00	-3.600	-3.600
	9 Merleje	51.718,80	51.719	51.719
202	* Renter	-3.768.667,00	0	-988.000
203	Andre ordinære indtægter:			
	2 Drift af fællesvaskeri	-809.022,33	-816.000	-826.000
	3 Andel af fællesfaciliteters drift	-41.139,05	0	-6.000
	4 Drift af møde- og selskabslokaler	-35.800,00	-27.500	-27.500
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER	-50.320.550,58	-46.483.471	-48.413.434
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
206	* Korrektion vedr. tidligere år	-15.636,06	0	0
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	-15.636,06	0	0
209	INDTÆGTER I ALT	-50.336.186,64	-46.483.471	-48.413.434

AKTIVER

Konto	Notifikation	Regnskab	Sidste år
ANLÆGSAKTIVER			
301	* Ejendommens anskaffelsessum	203.421.239,59	203.421.240
	1. Kontant ejendomsværdi 2024		
	1. Kontant ejendomsværdi kr. 549.281.000		
	2. Heraf grundværdi kr. 130.626.900		
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	49.713.453,99	49.227.202
302.9	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	253.134.693,58	252.648.442
303	Forbedringsarbejder		
	* 1 Forbedringsarbejder m.v.	42.767.514,39	46.734.708
	* 2 Bygningsrenovering m.v.	44.261.711,04	33.689.140
304.9	ANLÆGSAKTIVER I ALT	340.163.919,01	333.072.290
OMSÆTNINGSAKTIVER			
305	Tilgodehavender:		
	* 1 Leje incl. varme	114.568,78	
	2 Beboerindskud	840.064,00	
	* 4 Fraflytninger, heraf til incasso 40.655,96	792.625,98	
	* 5 Afsluttede forbrugsregnskaber	1.224,31	
	6 Andre debitorer	204.749,67	
	7 Forudbetalte udgifter	379.824,52	
307	Likvide beholdninger:	2.333.057,26	1.756.445
	3 Tilgodehavende hos boligorganisationen	73.180.636,00	83.678.577
309.9	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	75.513.693,26	85.435.021
310	AKTIVER I ALT	415.677.612,27	418.507.312

PASSIVER

Konto	Notifikation	Regnskab	Sidste år
HENLÆGGESE (AFDELINGENS OPSPARING)			
401	* Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-105.775.060,90	-107.531.114
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-3.084.986,16	-2.008.197
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-3.793.744,44	-4.148.848
405	* Tab ved fraflytning m.v.	-44.560,00	0
406	* Andre henlæggelser	-3.654.931,25	-3.042.865
406.9	* HENLÆGGESE I ALT	-116.353.282,75	-116.731.024
LANGFRISTET GÆLD			
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM			
408	Oprindelig prioritetsgæld:		
	1. prioritet	-2.447.499,36	-2.718.679
	2. "	0,00	0
	3. "	-1.369.609,98	-1.518.394
	4. "	0,00	0
	5. "	0,00	0
	6. "	-49.310.797,89	-52.616.395
	7. "	-34.225.750,01	-35.773.829
	8. "	0,00	0
	9. "	0,00	0
	10. "	-4.829.000,00	-4.829.000
409	Beboerindskud	-3.487.048,00	-3.487.048
410	Kapitaltilskud til lejligheder for mindstbemidlede	-641.425,00	-641.425
411	Afskrivningskonto for ejendommen	-156.823.563,34	-151.063.671
412.9	FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	-253.134.693,58	-252.648.442
413	Andre lån:		
	1 Forbedringsarbejder m.v.	-40.298.042,09	-42.529.259
414	Andre beboerindskud		
	1 Forhøjet indskud ved ombygning	-73.480,00	
	2 Forhøjet indskud ved genudlejning	-1.792.102,56	-1.857.124
417	LANGFRISTET GÆLD I ALT	-295.298.318,23	-297.034.824

PASSIVER

Konto	Notation	Specifikation	Regnskab	Sidste år
		KORTFRISTET GÆLD		
421	*	Skyldige omkostninger	-3.250.224,81	-3.000.239
422		Mellemregning med fraflyttere	-71.643,13	-30.213
423	*	Deposita og forudbetalt leje	-149.228,18	-148.803
425		Anden kortfristet gæld:		
	*	3 Afsluttede forbrugsregnskaber	-554.915,17	-1.562.209
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	-4.026.011,29	-4.741.464
430		PASSIVER I ALT	-415.677.612,27	-418.507.312

<u>Udgifter</u>		<u>Indtægter</u>	
YouSee grundpakke	1.318.040,60	Antennebidrag	-1.302.300,00
Ialt	<u>1.318.040,60</u>	Ialt	<u>-1.302.300,00</u>
Samlede udgifter	<u>1.318.040,60</u>	Underskud	<u>-15.740,60</u>
		Samlede indtægter	<u>-1.318.040,60</u>
Saldo primo		14.516,29	
Årets underskud		<u>-15.740,60</u>	
At overføre til næste års antenneregnskab.		<u><u>-1.224,31</u></u>	

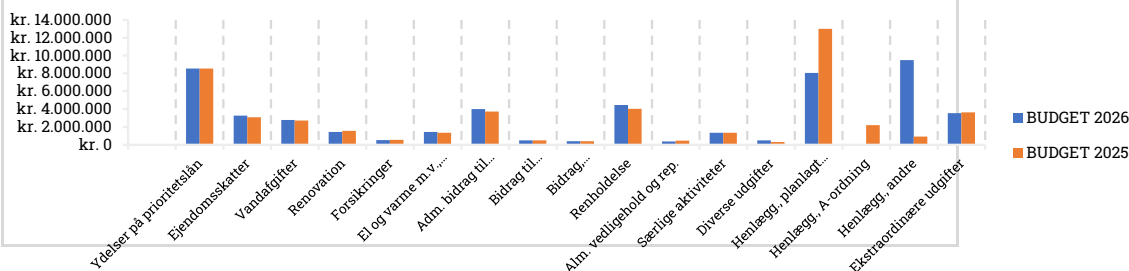
Regnskabet for afdelingen er revideret i overensstemmelse med revisorinstruks for almene boligorganisationer samt danske revisionsstandarder.

Ønskes et specificeret regnskab, kan dette afhentes på administrationens kontor.

Driftsbudget 2026

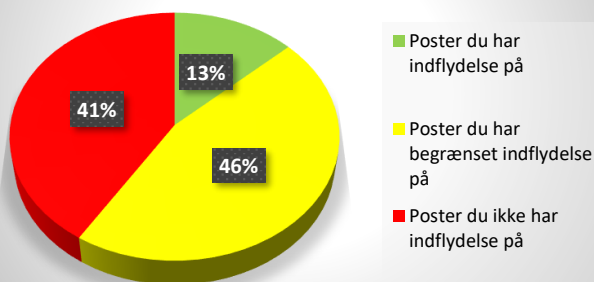
1 Præstevangen

DRIFTSUDGIFTER

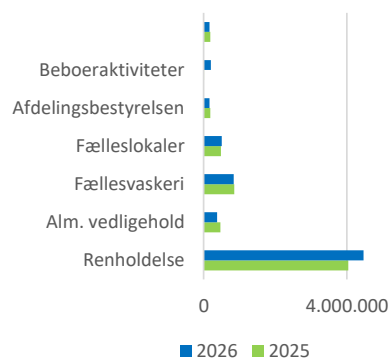


	UDGIFTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2024
101-105	Ydelser på prioritetslån	8.550.000	8.555.000	0%	8.469.949
106	Ejendomsskatter	3.259.000	3.099.000	5%	2.938.608
107	Vandafgifter	2.781.000	2.713.000	3%	2.495.440
109	Renovation	1.440.000	1.556.000	-7%	1.521.386
110	Forsikringer	541.000	561.000	-4%	531.345
111	El og varme m.v., fællesareal	1.428.000	1.337.000	7%	1.379.480
112.01	Adm. bidrag til foreningen	3.998.000	3.717.410	8%	3.826.228
112.02	Bidrag til dispositionsfond	491.000	507.281	-3%	488.556
113	Bidrag, Landsbyggefonden	397.000	404.040	-2%	396.700
114	Renholdelse	4.464.000	4.038.000	11%	4.217.896
115	Alm. vedligehold og rep.	380.000	470.000	-19%	389.483
118	Særlige aktiviteter	1.352.000	1.343.000	1%	1.352.771
119	Diverse udgifter	502.000	321.200	56%	481.456
120	Henlægg, planlagt vedligeh.	8.064.000	13.000.000	-38%	11.714.784
121	Henlægg, A-ordning	0	2.205.120	100%	2.100.000
123-124	Henlægg, andre	9.499.000	937.065	914%	937.066
125-136	Ekstraordinære udgifter	3.553.000	3.649.318	-3%	6.918.853
140	Årets overskud	0	0	0%	176.184
	Samlede udgifter	50.699.000	48.413.434		50.336.187

Poster du har indflydelse på



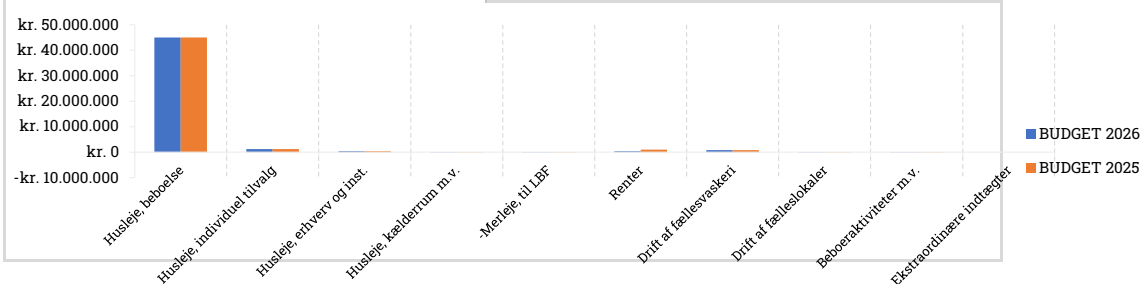
Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2026

1 Præstevangen

DRIFTSINDTÆGTER



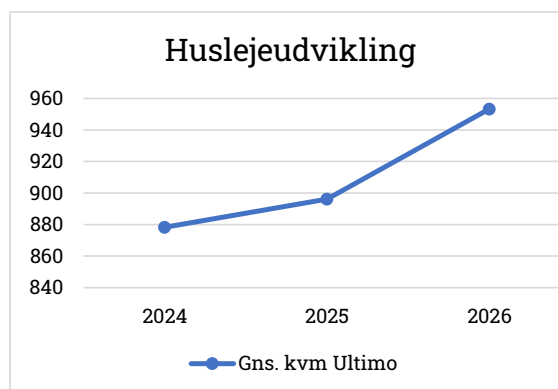
	INDTÆGTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 202
201	Husleje, beboelse	-45.041.000	-45.035.621	0%	-44.136.780
	Husleje, individuel tilvalg	-1.164.000	-1.164.432	0%	-1.164.432
	Husleje, erhverv og inst.	-378.000	-377.000	0%	-370.704
	Husleje, kælderrum m.v.	-48.000	-40.600	18%	-45.725
	-Merleje, til LBF	52.000	51.719	1%	51.719
202	Renter	-366.000	-988.000	-63%	-3.768.667
203.2	Drift af fællesvaskeri	-810.000	-826.000	-2%	-809.022
203.4	Drift af fælleslokaler	-35.000	-27.500	27%	-35.800
203.3	Beboeraktiviteter m.v.	-42.000	-6.000	600%	-41.139
204-208	Ekstraordinære indtægter	0	0	0%	-15.636
210	Årets underskud	0	0	0%	0
	Samlede indtægter	-47.832.000	-48.413.434		-50.336.187

Nødvendig huslejeregulering

2.867.000 svarende til

6,37%

Antal m2 i alt	50.254
Nuvær.gns. leje/m2	896
Gns. ændring	57
Ny gns. leje/m2	953



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
1 rums bolig	40	2.799	178	2.977
2 rums bolig	64	4.757	303	5.060
3 rums bolig	79	5.673	361	6.034
4 rums bolig	91	6.436	410	6.846

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 2.867.000 svarende til 6,37%
Den væsentligste årsag hertil er stigning i udgifter til henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og andre henlæggelser (reguleringskonto - renovering).
Derudover er der stigning i udgifter til el- og varme på fællesarealer, administrationsbidrag, renholdelse, diverse udgifter samt mindre renteindtægt.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter:	Der er budgetteret med en stigning i udgifter til ejendomsskatter
107. Vandafgifter:	Der er budgetteret med en stigning i udgifter til vand
109. Renovation:	Der er budgetteret med mindre udgifter til renovation
110. Forsikringer:	Der er budgetteret med mindre udgifter til forsikringer
111. El og varme m.v., fællesarealer:	Der er budgetteret med en stigning i udgifter til el og varme til fællesarealer.
112. Adm. bidrag til foreninger:	Der er budgetteret med en stigning på 7% i administrationsbidrag til foreningen som skyldes følgende: Fast bidrag pr. afdeling er uændret kr. 28.000. Administrationsbidraget til foreningen er sat op fra kr. 4.706 til kr. 5.040 Administrationsbidraget til varme er kr. 245 Afdelingens bidrag til dispositionsfonden er ændret fra kr. 687 til kr. 665 pr. lejemålsenhed.
114. Renholdelse:	Der er budgetteret med en stigning i udgifter til renholdelse kontoen indeholder bl.a. udgiften til driftspersonalet, boligsocial vicevært, servicecenter, udlicitering af grønne områder samt trappevask
115. Almindelig vedligeholdelse:	Meget vedligeholdelsesarbejde er planlagt i drift og vedligeholdelsesbudgettet (konto 116) og budgettet er derfor fastsat i forhold til afdelingens udgiftsniveau. Indeholder budget vedr. forventet udgift til selvrisko vedr. eventuelle forsikringssager.
116. Planlagt & periodisk vedligeholdelse:	Der er planlagt udført <i>opgaver i det kommende år</i> jfr. vedlagte 10års vedligeholdelsesplaner. Udgifterne tages fra afdelingens opsparede midler (henlæggelser) og påvirker ikke budgettet.
118. Særlige aktiviteter:	Indeholder følgende poster:
	118.01 - Drift af fællesvaskeri kr. 842.000
	118.03 - Drift af selskabslokaler kr. 510.000
	I alt kr. 1.352.000

Driftsbudget 2026

1

Præstevangen

119. Diverse udgifter:

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	129.000
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	167.000
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	5.000
119.6 - Andre udgifter	kr.	201.000
I alt	kr.	502.000

Kontingent BL er budgetteret med en stigning på 1% i forhold til seneste opkrævning i 2025.

Udgiften til afdelingsbestyrelsen består af følgende poster:

119.220 Licenser - abonnementer m.v.	kr.	1.000
119.250 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	kr.	9.000
119.261 Tilskud til klubber	kr.	8.000
119.262 Fester / udflugter	kr.	8.000
119.263 Diverse - klubber	kr.	15.000
119.264 Øvrig	kr.	126.000
I alt	kr.	167.000

120. Henlægg., planlagt vedlig

Henlæggelserne er reguleret i forhold til planlagte arbejder i henhold til den 30-årige vedligeholdelsesplan.

Der henlægges i henhold til vedligeholdelsesplanen med følgende beløb:

Hovedstandsættelse	kr.	8.064.000
I alt	kr.	8.064.000

121. Henlægg., A-ordning:

Henlæggelse til A-ordning er uændret kr. 43,88 pr. m² årligt.

123-124. Henlægg., andre:

Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger samt helhedsplan.

125-136. Ekstraordinære udgif

Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:

125. Ydelse realkreditlån til forbedringsarbejder	kr.	2.651.000
126. Afskrivning - køkkener/bad	kr.	144.000
126. Øvrige afskrivninger	kr.	717.000
131. Renter - køkkener/bad	kr.	41.000
I alt	kr.	3.553.000

Husleje, individuel tilvalg:

Individuel råderet - køkken m.v.

Renter: Afdelingens opsparede midler forrentes med en variabel rente, som på nuværende tidspunkt er fastsat til 0,50%.

Driftsbudget 2026

1 Præstevangen

Specifikationer

		BUDGET 2026	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024
101-105	Ydelser på prioritetslån	8.550.000	8.555.000	8.469.949
	Renter og afdrag m.v.	8.162.000	1.993.000	1.889.519
	Renter og afdrag indeksslån	0	6.168.000	6.186.293
	Ydelsesstøtte m.v.	-451.000	-445.000	-444.928
	Afviklede prioriteter	839.000	839.000	839.066
107	Vandafgift	2.781.000	2.713.000	2.495.440
	Variable udgifter	2.781.000	2.713.000	2.495.440
110	Forsikringer	541.000	561.000	531.345
	Forsikringspræmier	541.000	561.000	531.345
111	Energiforbrug	1.428.000	1.337.000	1.379.480
	El & varme fællesarealer	1.248.000	1.109.000	1.158.317
	Målerpasning m.v.	180.000	228.000	221.164
112	Administrationsbidrag	4.489.000	4.224.691	4.314.784
	Afdelingsbidrag (Fast)	28.000	28.000	28.000
	Grundbidrag	3.722.000	3.474.910	3.583.728
	Bidrag varme	179.000	164.475	164.475
	Bidrag antenne	69.000	50.025	50.025
	Bidrag til Dispositionsfonden	491.000	507.281	488.556
113	Pligtmæssige bidrag LBF	397.000	404.040	396.700
	A-indskud	6.000	6.040	6.040
	G-indskud	391.000	398.000	390.660
114	Renholdelse	4.464.000	4.038.000	4.217.896
	Lønninger	3.373.000	2.760.000	2.926.607
	Trappevask m.v.	650.000	925.000	870.150
	IT-omkostninger	64.000	0	58.214
	Anden renholdelse	377.000	353.000	362.925

Driftsbudget 2026

1 Præstevangen

Specifikationer

	BUDGET 2026	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024	
115	Almindelig vedligehold	380.000	470.000	389.483
	Terræn	0	0	0
	Bygning/klimaskærm	0	0	0
	Bolig/erhverv	230.000	230.000	216.207
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	1.671
	Tekniske installationer	0	0	30.771
	Materiel	0	0	0
	Selvrisiko - forsikringssager	100.000	200.000	81.166
	Salg/hærværk	50.000	40.000	59.668
116	Planlagt vedligehold	0	0	0
	Terræn	5.610.000	1.328.513	816.408
	Bygning/klimaskærm	0	461.278	13.825.149
	Bolig/erhverv	0	2.340.684	1.216.239
	Overflader/belægn./beklædn.	0	25.000	5.864
	Tekniske installationer	0	680.438	796.923
	Materiel	0	410.165	308.403
	Planlagt vedligehold I alt	5.610.000	5.246.078	16.968.986
	Fra henlægg. Hovedstandsættelse	-5.610.000	-5.246.078	-3.869.306
	Fra Trappehenlæggelser	0	0	-13.099.680
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
	Forbrug af indv. vedligehold	0	0	355.759
	Fra henlæggelser indv. vedligehold	0	0	-355.759
	Afdelingens andel A-ordning	0	0	1.259.287
	Fra henlæggelser A-ordning	0	0	-1.259.287
118	Særlige aktiviteter	1.352.000	1.343.000	1.352.771
	Vaskeri	842.000	857.000	835.029
	Selskabslokale	510.000	486.000	517.743
119	Diverse udgifter	502.000	321.200	481.456
	Kontingent BL	129.000	122.000	119.894
	Afdelingsbestyrelsen	10.000	10.000	9.196
	Aktiviteter	157.000	178.000	132.057
	Afdelingsmøder	5.000	10.000	1.082
	Andre udgifter	201.000	1.200	219.226

Driftsbudget 2026

1 Præstevangen

Specifikationer

		BUDGET 2026	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024
120	Henlæggelser planlagt vedligehold	8.064.000	13.000.000	11.714.784
	Henlægg. hovedstandsættelse	8.064.000	5.686.536	4.474.796
	Trappehenlægg. diverse	0	7.313.464	7.239.988
123-124	Henlæggelser andre	9.499.000	937.065	937.066
	Tab ved fraflytninger	325.000	325.000	325.000
	Helhedsplan/renovering	9.174.000	612.065	612.066
125-136	Ekstraordinære udgifter	3.553.000	3.649.318	6.918.853
	Realk.lån forbedr. arbejder	2.651.000	2.655.000	2.657.324
	Afskrivninger forbedringsarbejder	717.000	816.318	592.785
	Afskrivning køkken/bad	144.000	137.000	143.606
	Renter forbedringsarbejder	41.000	41.000	26.822
	Negativ rente mellemregning	0	0	3.498.148
	Korrektion tidl. år	0	0	167
204-208	Ekstraordinære indtægter	0	0	-15.636
	Korrektion vedr. tidl.år	0	0	-15.636

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 1 - Præstevangen

Pkt. 4a Opsætning af videoovervågning i 25 vaskerum

Jeg foreslår, at vi stemmer om, hvorvidt vi skal sætte videoovervågning op i alle vaskekældrene i Præstevangen.

Begrundelsen herfor er, at vi har et problem her i huset. Vi har en tyv i blokken der stjæler vasketøj, og samtidig, så har vi ingen videoovervågning i vaskekælderen, så vi kan få stoppet ham, næste gang han slår til. Derfor foreslår jeg, at vi får opsat videokameraer i vaskekældrene, så vi kan få sat en stopper for tyverierne.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger:

Der kan opsættes videoovervågning i 25 vaskerum for 401.800 kr. Prisen indeholder et kamera i 15 rum og to kameraer i de 10 vaskerum, som er dobbelt.

Forslaget vil medføre en huslejestigning på 0,89% i et år, svarende til:

	Husleje pr. md.	Stigning pr. md.	Ny husleje pr. md.
Boligtype 40 m²	2.799 kr.	25 kr.	2.824 kr.
Boligtype 64 m²	4.757 kr.	42 kr.	4.799 kr.
Boligtype 79 m²	5.673 kr.	51 kr.	5.724 kr.
Boligtype 91 m²	6.436 kr.	57 kr.	6.493 kr.

Hvis forslaget vedtages, vil det kun være politiet, der har adgang til optagelserne – ikke medarbejdere hos Århus Omegn. Erfaringen viser, at politiet sjældent har mulighed for at gennemgå video ved tyveri, men overvågningen forventes at have en præventiv effekt og kan måske være med til at afskrække uvedkommende.

Der henvises i øvrigt til oplysningsforpligtelsen om ”behandling af personoplysninger ifm. tv-overvågning”, som findes på Århus Omegns hjemmeside

Pkt. 4b Opsætning af øskner i cykelkælder

Jeg foreslår, at der bliver sat nogle øskner op i cykelkælderen, så det er muligt at låse sin cykel fast langs væggen.

Det er vigtigt for mig at kunne låse min cykel fast til noget som en ekstra tyverisikring, og det kan jeg ikke i de nuværende cykelstativer, fordi cyklerne står så tæt.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger:

Der kan monteres øskner i væggen til fastlåsning af cykler på passende steder i hvert cykelrum i afdelingen for 60.000 kr. Driftsafdelingen vurderer, hvilke steder der er passende og egnede til formålet, da det kan være lidt forskelligt fra kælder til kælder. Der vil kunne fastlåses 5-6 cykler i hver kælder.

Der etableres ikke særskilte p-pladser til el-cykler.

Forslaget vil medføre en huslejestigning på 0,13 % i et år svarende til:

	Husleje pr. md.	Stigning pr. md.	Ny husleje pr. md.
Boligtype 40 m²	2.799 kr.	4 kr.	2.803 kr.
Boligtype 64 m²	4.757 kr.	6 kr.	4.763 kr.
Boligtype 79 m²	5.673 kr.	8 kr.	5.681 kr.
Boligtype 91 m²	6.436 kr.	9 kr.	6.445 kr.