

AFDELINGSMØDE

Afdeling 10, Skovhøj

Afdelingsmødet finder sted **MANDAG DEN 19. SEPTEMBER 2022** kl. 19.00 i Beboerhuset Skovhøj 20 B, 8361 Hasselager.

DAGSORDEN

Pkt. 1	Valg af dirigent	
Pkt. 2	Afdelingsbestyrelsens beretning	Bilag
Pkt. 3	Orientering om regnskabsåret 2021	Bilag
Pkt. 4	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2023 4a Etablering af 24 p-pladser 4b Etablering af 9 p-pladser 4c Termostater 4d Vilde blomster	Bilag
Pkt. 5	Behandling af eventuelt indkomne forslag 5a Ladestander til elbiler 5b Parkeringsregler 5c Læskærme på terrasser 5d Husorden – Almene forhold - Støj 1 5e Husorden – Almene forhold - Støj 2 5f Husorden – Almene forhold - Tilsidesættelse af husorden 1 5g Husorden – Almene forhold - Tilsidesættelse af husorden 2 5h Barnevogne 5i Fælleshus 5j Telt/overdækning 5k Kælderlåde	Bilag
Pkt. 6	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Liselotte Jensen – modtager ikke genvalg	
Pkt. 7	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 8	Eventuelt	

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

Der er adgang for afdelingens boliglejere og disses husstandsmedlemmer over 18 år. Børn må således ikke deltage i mødet. Hver husstand har to stemmer i mødet uanset antal fremmødte medlemmer af husstanden. Møder kun en person frem til mødet, har denne også to stemmer.

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

TILMELDING

Hvis du ønsker trekantssandwich med vand i forbindelse med mødet, bedes du tilmelde dig til din afdelingsformand på mail: afdfornand10@aarhusomegn.dk eller på telefon 24 40 62 72 senest fredag den 9. september 2022. Hvis du ikke ønsker sandwich, er tilmelding ikke nødvendig.

FULDMAGT

Det er ikke tilladt at stemme ved fuldmagt på afdelingsmødet.

EFTER MØDET

Under afdelingsmødet udpeges en referent, der tager referat af mødet. Referatet sendes efterfølgende til Århus Omegn og offentliggøres på www.aarhusomegn.dk.

Efter afdelingsmødet skriver Århus Omegn en kort orientering om, hvordan mødet gik. Orienteringen finder du på www.aarhusomegn.dk.

Har du ikke adgang til internet, kan du få et eksemplar af referat og orientering ved henvendelse i administrationen.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Afdelingsbestyrelsens beretning	4
Regnskab 2021	6
Regnskabsforklaring	10
Antenneregnskab	11
Driftsbudget 2023	12
Forslag	20

Bestyrelsesberetning

Vi i bestyrelsen har arbejdet for at styrke fællesskabet i vores afdeling. En af de ting, som vi har gjort, var at lave en Fællesskabs/hygge dag den sidste søndag i måneden.

Her havde beboerne mulighed for at mødes og evt. spille nogle brætspil/kort eller bare til en kop kaffe og en hyggelig sludder.

Vi er rigtig glade for den opbakning der har været. Vi kunne, som bestyrelse godt have tænkt os, at lidt flere havde interesse i at hjælpe til, eller havde haft lyst til at deltage. Vi håber på større opbakning næste år.

Fællesskabs/hyggedag vil fortsætte året ud, dog ikke i december.

Vi vil i bestyrelsen kigge på, om der skal laves nogle ændringer i forhold til i dag og tidspunkt for næste år. Der kunne vi godt bruge lidt tilbagemeldinger fra beboerne om jeres ønsker.

Bestyrelsen havde klargjort en jule-klippe-klister-dag i december. Desværre så kom Corona, og man så stor smitte blandt børn. Derfor besluttede vi som bestyrelse, at det ikke var hensigtsmæssigt at afholde arrangementet. Nuværende bestyrelse er gang med at kigge på at afholde det her i 2022.

I 2021 påbegyndte Vognsen og co. arbejdet på vores tage. Der kom en del forstyrrelser i tidsplanen, som de heldigvis fik indhentet, og vi står med et dejligt resultat.

Bestyrelsen valgte i år at få indkøbt nye borde/bænke sæt. De er nu stillet op rundt i afdelingen, til glæde for beboerne.

Et af de store emner, til vores mange møder, var sommerfesten. Den blev afholdt den 30. juli. Her blev der afholdt den store kartoffelløbs konkurrence. Vinderen modtog en præmien, som var et gavekort på 100 kr. til Super Brugsen, samt den ære at være den første til at få indgraveret sit navn på trofæet.

Selv om vejret ikke helt var med os, blev der hygget med popcorn, kage og grill. Bestyrelsen takker for opbakningen og hjælpen til afholdelsen.

Har du et forslag til, hvordan vi får flere med, vil bestyrelsen mere end gerne høre fra dig om det. Vi håber på at se jer til næste års sommerfest.

Bestyrelsen har planer om at lave nogle fix-din-afdeling-dage, eksempler vil være malearbejde og skraldeindsamling. Der vil komme mere info angående projekterne. Håbet med sådanne aktiviteter vil være at løfte i flok, for sammen kan vi spare penge og forbedre vores afdeling.

Udover de mange aktiviteter har bestyrelsen håndteret diverse opgaver. Dette inkluderer markvandring, grundejerforeningsbestyrelsesarbejde m.m.

Bestyrelsen arbejder fortsat tæt sammen med Århus Omegn på, at gøre afdeling 10 til et dejligt sted at bo.

Venlig hilsen bestyrelsen i afdeling 10

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2021 - 31.12.2021

Afdeling 10 - Skovhøj



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2021 - 31.12.2021
UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

101-105	Nettokapitaludgifter		1.836.733	1.837	1.837
	Offentlige og andre faste udgifter		940.051	935	948
106	Ejendomsskatter		233.252	241	243
109	Renovation		94.724	96	92
110	Forsikringer		110.316	111	100
111	Afdelingens energiforbrug		121.170	107	123
112	Bidrag til boligorganisationen				
	1 Administrationsbidrag		380.590	381	390
	Variable udgifter		713.167	849	863
114	Renholdelse		523.043	539	564
115	Almindelig vedligeholdelse		5.649	87	80
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :				
	1 Afholdte udgifter	543.961		341	392
	2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-543.961	-	-341	-392
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (B-ordning)				
	1 Afholdte udgifter	375.970			
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-375.970	-	-	-
118	Særlige aktiviteter :				
	1 Drift af fællesvaskeri	128.683			
	2 Andel i fællesfaciliteters drift	709			
	3 Drift af møde- & selskabslokaler	29.798	159.190	193	188
119	Diverse udgifter		25.285	31	31
120-124	Henlæggelser		1.332.527	1.333	1.171
	Samlede ordinære udgifter		4.822.478	4.953	4.818


RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2021 - 31.12.2021
UDGIFTER

Regnskab	Budget 1.000 kr.	Nyt budget 1.000 kr.
----------	---------------------	-------------------------

Ekstraordinære udgifter

1.205.638	1.023	1.412
-----------	-------	-------

126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

170.636	152	166
---------	-----	-----

127 Ydelse vedr. lån til ombygning (303.3)

804.741	806	1.184
---------	-----	-------

130 Tab ved fraflytninger

3.792

- Dækket af tidligere henlæggelser

-3.792

-	-	-
---	---	---

131-136 Andre ekstraordinære udgifter

230.260	65	62
---------	----	----

Udgifter i alt

6.028.116	5.976	6.230
-----------	-------	-------

INDTÆGTER
ORDINÆRE INDTÆGTER

-5.614.789	-5.638	-5.781
------------	--------	--------

201 Boligafgifter og lejer

-5.533.299	-5.522	-5.664
------------	--------	--------

202 Renter

-1.907	-18	-21
--------	-----	-----

203 Andre ordinære indtægter:

2 Drift af fællesvaskeri

-66.208

4 Drift af møde- og selskabslokaler

-13.375

-79.583	-98	-96
---------	-----	-----

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-349.818	-338	-449
----------	------	------

204 Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte

-336.741	-338	-449
----------	------	------

206 Korrektion vedr. tidligere år

-13.077	-	-
---------	---	---

209 Indtægter i alt

-5.964.606	-5.976	-6.230
------------	--------	--------

210 Årets underskud

-63.509

220 Indtægter og underskud i alt

-6.028.116	-5.976	-6.230
------------	--------	--------



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		69.926.800	68.628
301	Ejendommens anskaffelsessum	36.721.272	36.721
	kontantværdi 2021 kr. 62.000.000		
	heraf grundværdi kr. 9.489.500		
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	12.405.605	12.406
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	49.126.877	49.127
303	Forbedringsarbejder	20.799.923	19.501
Omsætningsaktiver		6.354.890	7.354
305	Tilgodehavender	285.230	131
307	Likvide beholdninger	6.069.659	7.223
310	Aktiver i alt	76.281.689	75.982
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-7.876.340	-7.311
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-5.798.796	-5.289
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-1.406.908	-1.170
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-646.265	-828
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-24.371	-23
407	Opsamlet resultat	63.509	-
417	Langfristet gæld	-67.921.325	-68.415
426	Kortfristet gæld	-547.533	-256
430	Passiver i alt	-76.281.689	-75.982

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

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

Forklaringer til de væsentligste afvigelser i regnskabet for 2021

Årets underskud : kr. 63.509,10

- 106 Ejendomsskatter er uændret fra 2020 til 2021, hvilket har medført en besparelse på kr. 7.200.
- 111 Højere udgift til flyttegebyr i forbindelse med udarbejdelse af forbrugsregnskab har medført en overskridelse på kr. 14.700.
- 114 Mindre udgifter til udliciteret grønne områder, kontingent grundejerforening samt anden renholdelse har medført en samlet besparelse på kr. 15.500.
- 115 Afdelingen har haft en stor besparelse på almindelig vedligeholdelse, da det meste vedligeholdelse fremover planlægges via drift & vedligeholdelsesbudgettet, og der i stedet henlægges (via konto 120) til arbejdet - samlet besparelse i alt kr. 81.400.
- 118 Mindre udgifter til drift af fællesvaskeri og selskabslokale (bl.a. forbrug) samt aktiviteter (fester/udflugter/tilskud klubber) medført en besparelse på kr. 33.300.
- 126 Flere udgifter til afskrivning på køkken, har medført en overskridelse på kr. 18.600.
- 131.1 Renteudgift til foreningen vedr. lån til nye køkkener er kr. 8.100 mindre end forventet.
- 131.2 Rente af mellemregningen (afdelingens opsparing) har i år været negativ, og dette har medført en renteudgift på kr. 159.100. Se konto 202 for yderligere info.
- 134 Indeholder udgift til udligning af samlekonto (lokaleleje) fra 2020.
- 201 Flere indtægter på nye køkkener, da flere har valgt at få nyt køkken.
- 202 I forbindelse med udarbejdelsen af budgettet for 2021, forventede vi en renteindtægt på 0,25% - denne rente blev i stedet negativ med 2,05%. Det betyder, at afdelingen, i stedet for at få en forventet renteindtægt på kr. 18.200, skal betale renteudgift på konto 131.2
- Samlet rentetab for afdelingen kan opgøres således:
- | | |
|------------------------------------|----------------|
| Forventet renteindtægt (konto 202) | 18.200 |
| Realiseret renteudgift (konto 131) | 159.100 |
| Rentetab for afdelingen | <u>177.300</u> |
- 203 Færre indtægter vedr. udlejning af selskabslokale samt fællesvaskeri.

ANTENNEREGNSKAB 01.01.2021 - 31.12.2021

UDGIFTER

YouSee grundpakke	142.944
Ialt	<u>142.944</u>
Samlede udgifter	<u>142.944</u>

INDTÆGTER

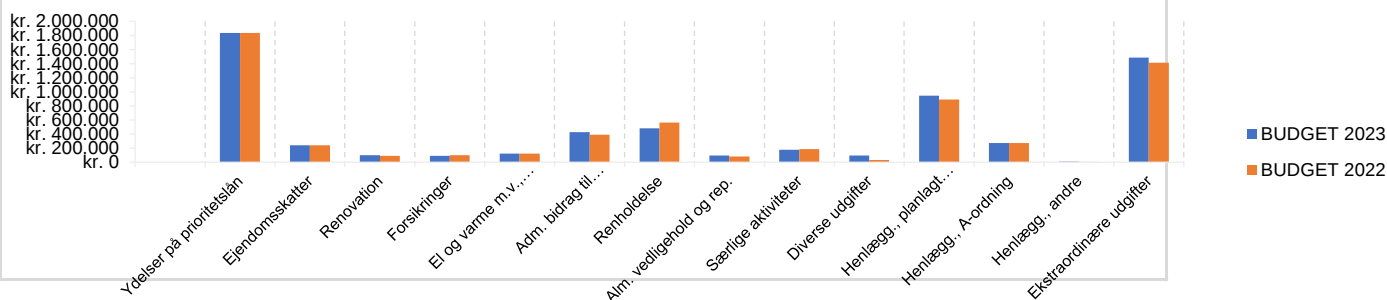
Antennebidrag	-138.096
Ialt	<u>-138.096</u>
Underskud	<u>-4.848</u>
Samlede indtægter	<u>-142.944</u>

Saldo primo	9.580
Årets underskud	<u>-4.848</u>
At overføre til næste års antenneregnskab.	<u>4.732</u>

Driftsbudget 2023

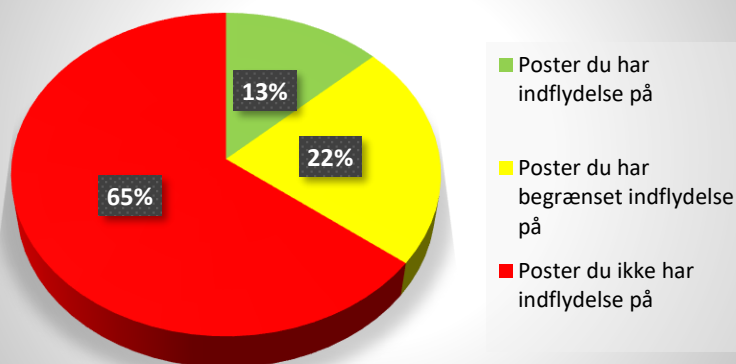
10 Skovhøj

DRIFTSUDGIFTER

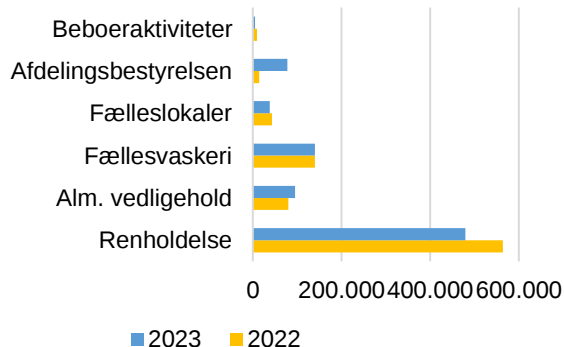


	STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2023	BUDGET 2022	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2021
101-105	🏠\$	Ydelser på prioritetslån	1.836.733	1.836.733	0%	1.836.733
106	🏠\$	Ejendomsskatter	243.000	243.000	0%	233.252
109	🏡\$	Renovation	99.000	92.000	8%	94.724
110	🏠\$	Forsikringer	89.000	100.000	-11%	110.316
111	🏠\$	El og varme m.v., fællesareal	122.000	123.000	-1%	121.170
112	🏡\$	Adm. bidrag til foreningen	427.140	389.662	10%	380.590
114	🏠\$	Renholdelse	479.500	564.000	-15%	523.043
115	🏡\$	Alm. vedligehold og rep.	95.000	80.000	19%	5.649
118	🏠\$	Særlige aktiviteter	178.000	187.500	-5%	159.190
119	🏡\$	Diverse udgifter	93.700	31.200	200%	25.285
120	🏡\$	Henlægg., planlagt vedligeh.	945.375	892.123	6%	1.053.925
121	🏠\$	Henlægg., A-ordning	273.602	273.602	0%	273.602
123-124	🏡\$	Henlægg., andre	10.000	5.000	100%	5.000
125-136	🏡\$	Ekstraordinære udgifter	1.486.380	1.411.880	5%	1.205.638
Samlede udgifter			6.378.430	6.229.700		6.028.116

Poster du har indflydelse på



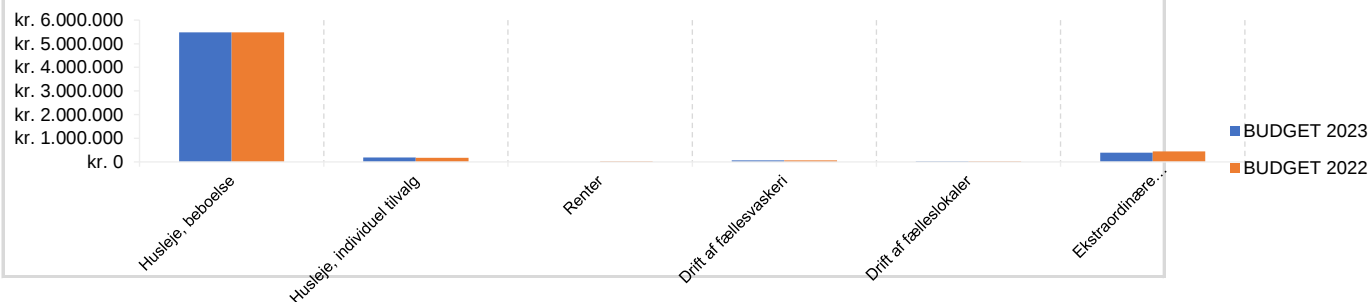
Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2023

10 Skovhøj

DRIFTSINDTÆGTER



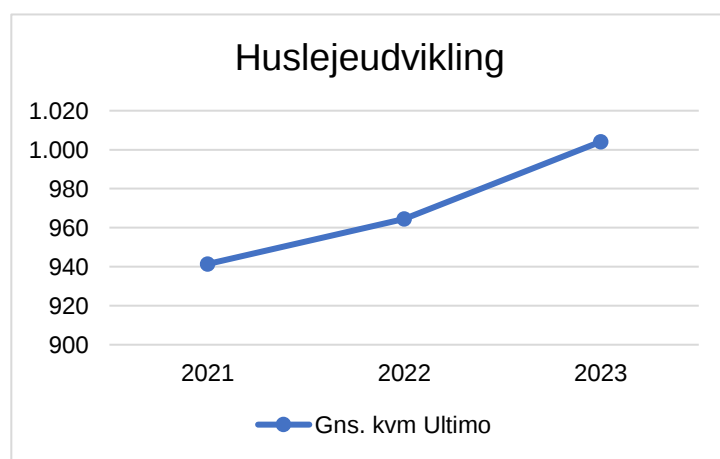
	STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2023	BUDGET 2022	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2021
201	▲\$	Husleje, beboelse	-5.485.344	-5.485.284	0%	-5.353.668
	▲\$	Husleje, individuel tilvalg	-185.844	-178.416	4%	-179.631
202		Renter	0	-21.000	-100%	-1.907
203.2	▼\$	Drift af fællesvaskeri	-67.000	-71.000	-6%	-66.208
203.4	■\$	Drift af fælleslokaler	-25.000	-25.000		-13.375
204-208	▼\$	Ekstraordinære indtægter	-390.400	-449.000	-13%	-349.818
210		Årets underskud	0	0		-63.509
	▼\$	Samlede indtægter	-6.153.588	-6.229.700		-6.028.116

Nødvendig huslejeregulering

224.842 svarende til

4,10%

Antal m2 i alt	5.687
Nuvær.gns. leje/m	965
Gns. ændring	40
Ny gns. leje/m2	1.004



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
1 rums bolig	42	3.719	152	3.871
2 rums bolig	69	5.418	222	5.640
3 rums bolig	77	6.119	251	6.370

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 224.842 svarende til 4,10%
Den væsentligste årsag hertil er stigning i udgifterne til ekstraordinære udgifter, herunder negativ rente og afvikling af opsamlet resultat. Herudover er der stigninger i udgifterne til især henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, administrationsbidrag til foreningen samt mindre tilskud fra foreningen (indfasningsstøtte renovering)
Mindre udgifter til renholdelse, skyldtes bl.a. besparelse på lønninger samt udgift vedr. kontingent grundejerforening fremover posteres under diverse udgifter.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter: Ejendomsskatter forventes at stige med 4%, i forhold til den seneste opkrævning for 2022.
109. Renovation: Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til seneste termin gældende for 2022.
110. Forsikringer: Vores forsikringsaftale udløber 2022 og skal derfor sendes i udbud. Vi kender derfor ikke den nye udgift til forsikringsterminer og forventer derfor, at udgiften nogenlunde uændret i forhold til 2022.
Selvrisiko bliver fremover budgetteret på konto 115.901.
111. El og varme m.v., fællesareal Der er budgetteret med en stigning på el på 25% i forhold til regnskabstallet for 2021.
Samfundet oplever i øjeblikket store stigninger i elpriserne, derfor har vi indarbejdet en større stigning, som gerne skulle matche niveauet.
112. Adm. bidrag til foreningen: Fast bidrag pr. afdeling er forhøjet fra kr. 25.000 til kr. 27.000.
Administrationsbidraget til foreningen er forhøjet fra kr. 3.977 til kr. 4.415.
Administrationsbidraget til vand og varme er uændret til kr. 225.
Administrationsbidraget til antenne er uændret kr. 75.
114. Renholdelse: Der er budgetteret med en stigning svarende til 1,7% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanning i afdelingen i 2023. Indeholder endvidere udgiften til drift af servicecenter samt udliciteret grønne områder.
115. Almindelig vedligeholdelse: Meget vedligeholdelsesarbejde er planlagt i drift og vedligeholdelsesbudgettet (konto 116) og budgettet er derfor fastsat i forhold til afdelingens udgiftsniveau.
Fremadrettet budgetterer vi med selvrisiko på forsikringer på konto 115.
116. Planlagt & periodisk vedligeholdelse: Der er planlagt udført opgaver i det kommende år 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.	140.000
118.03 - Drift af selskabslokaler	kr.	38.000
I alt	kr.	178.000

Drift af fællesvaskeri samt selskabslokale er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til regnskabstallet for 2021 - samtidig har vi kigget på det gennemsnitlige forbrug de seneste 3 år, hvorfor det kan variere.

119. Diverse udgifter:

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	12.500
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	76.000
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	4.000
119.5 - Boligsociale aktiviteter	kr.	0
119.6 - Andre udgifter	kr.	1.200
I alt	kr.	93.700

Kontingent BL er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til seneste opkrævning i 2022.

Udgiften til afdelingsbestyrelsen består af følgende poster:

119.210 Kurser, møder samt rundtur m.v	kr.	0
119.220 Kontorartikler/maskiner m.v.	kr.	1.000
119.230 Mødeudgifter	kr.	2.000
119.240 Bestyrelseslokale	kr.	1.000
119.250 Øvrige udgifter	kr.	4.000
119.251 Telefon	kr.	1.000
119.252 Bestyrelseslønninger	kr.	3.000
119.261 Tilskud til klubber	kr.	0
119.262 Fester / udflugter	kr.	4.000
119.263 Diverse - klubber	kr.	0
119.270 Kontingent grundejerforening	kr.	60.000
I alt	kr.	76.000

Driftsbudget 2023

10

Skovhøj

120. Henlægg., planlagt vedligeh.: 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.	581.476
Varmeanlæg & automatik	kr.	10.000
Øvrige tekniske installationer	kr.	115.369
Andre henlæggelser - varmeanlæg/vinduer/døre etc.	kr.	238.530
I alt	kr.	945.375

121. Henlægg., A-ordning: Henlæggelse til A-ordning er uændret kr. 48,11 pr. m² årligt.

123-124. Henlægg., andre: Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger.

125-136. Ekstraordinære udgifter: Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:

125. Ydelse realkreditlån til forbedringsarbejder	kr.	114.000
126. Afskrivning - køkkener/bad	kr.	30.000
126. Øvrige afskrivninger	kr.	57.610
127. Ydelse realkreditlån til bygningsrenovering	kr.	1.181.600
131. Renter - køkkener/bad	kr.	46.000
131. Negativ rente af mellemregningen	kr.	36.000
133. Underskud fra tidl. år	kr.	21.170
I alt	kr.	1.486.380

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%.

Afd. 10 Skovhøj

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2023 priser

KONTO	AKTIVITET	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SUM 10 år
116110	Asfalt											
116110	Flisebelægninger i afdelingen			539.993								539.993
116110	Belægning på terrasser i stue lejligheder											
116110	Vinterbekæmpelse											
116110	Terræn - Øvrige arbejder i terræen (15)	36.236	36.236	36.236	36.236	36.236	36.236	36.236	36.236	36.236	36.236	362.360
116110	vedligehold af varmeanlæg	23.294	23.294	23.294	23.294	23.294	23.294	23.294	23.294	23.294	23.294	232.940
116580	rep. og vedligehold af varmeanlæg	30.000			30.000			30.000			30.000	120.000
116580	rep. og vedligehold af varmeanlæg- og automatik	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
116130	Vedligehold af inventar i terræen (ÅO)	10.353			10.353			10.353			10.353	41.412
116130	Indspektion af legeplads	5.177	5.177	5.177	5.177	5.177	5.177	5.177	5.177	5.177	5.177	51.770
116140	Arbejder i terræen (ÅO)	24.537	24.537	24.537	24.537	24.537	24.537	24.537	24.537	24.537	24.537	245.370
116230	Vedligehold af kviste											
116230	Udskiftning af kviste											
116230	Liftservice (15)	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	52.800
116230	Udskiftning af blyinddækninger på tag											
116240	Glasværn på altan											
116310	Renovering af gulve i køkkener	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	101.500
116260	Låsesmed (15)	4.193	4.193	4.193	4.193	4.193	4.193	4.193	4.193	4.193	4.193	41.930
116210	Rep. af sokkelpuds	20.706							20.706			41.412
116310	Tømre - Arbejder i boligen (15)	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	2.071	20.710
116230	Udskiftning af tagrender og nedløb.											
116220	Renovering af skurer											
116220	Maling af beboerhus indvendig								50.000			50.000
116260	Algebehandling på bygninger og tage	93.177			93.177			93.177			93.177	372.708
116230	Træværk på kviste			342.310								342.310
116230	Tagudskiftning											
116250	Udvendige trapper og ramper	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	152.250
116250	Maling af opgange											
116260	Service af vinduer og døre (ÅO)	46.589	46.589	46.589	46.589	46.589	46.589	46.589	46.589	46.589	46.589	465.890
116260	Udskiftning af døre og vinduer											
116220	rep af revnedannelse - facader	44.000										44.000
116220	Maling af trappenedløb (ÅO)	20.706							20.706			41.412
116580	Udskiftning af veksler											
116580	Kloakservice (15)	2.485	2.485	2.485	2.485	2.485	2.485	2.485	2.485	2.485	2.485	24.850

Afd. 10 Skovhøj

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2023 priser

KONTO	AKTIVITET	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SUM 10 år
116640	(FM) Udskiftning af switche	83.000										
116580	BA - Bolignet Århus (15)	1.346	1.346	1.346	1.346	1.346	1.346	1.346	1.346	1.346	1.346	13.460
116580	Udskiftning af switch					86.583						86.583
116580	Servicekontrakt til bolignet Århus	18.855	18.855	18.855	18.855	18.855	18.855	18.855	18.855	18.855	18.855	188.550
116540	Varmeanlæg og rørinstallation							8.389.064				8.389.064
116540	KeepFocus målere										211.201	211.201
116540	KeepFokus Målere						227.041					227.041
116550	Dykvandspumpe	8.057			8.057			8.057			8.057	32.228
116550	VVS - Arbejder i boligen (15)	17.600	17.600	17.600	17.600	17.600	17.600	17.600	17.600	17.600	17.600	176.000
116550	radiatorventiler (VM)	8.448	8.448	8.448	8.448	8.448	8.448	8.448	8.448	8.448	8.448	84.480
116570	Rensning af kanaler og sugeanlæg		56.986					56.986				113.972
116570	Rensning af ventilationsmotor til enhætter		17.728					17.728				35.456
116570	Ventilationsudskiftning			1.003.288								1.003.288
116310	Udskiftning af køle/fryseskabe						460.075					460.075
116310	Hårde Hvidevarer (15)	5.384	5.384	5.384	5.384	5.384	5.384	5.384	5.384	5.384	5.384	53.840
116310	Udskiftning af komfur		599.858									599.858
116310	Udskiftning af enhætter						327.979					327.979
116310	Opvaskermaskine i beboerhus					29.235						29.235
116310	Udgifter ifm udskiftning af køkkener	23.051	23.051	23.051	23.051	23.051	23.051	23.051	23.051	23.051	23.051	230.510
116310	EL - Arbejder i boligen (15)	32.612	32.612	32.612	32.612	32.612	32.612	32.612	32.612	32.612	32.612	326.120
116310	(FM) Inventar beboerhus	40.000										40.000
116410	Service mv. i beboerhus			12.242					12.242			24.484
116220	Udstyr i beboerhus											
116610	Robotplæneklippere, udskiftning						77.648					77.648
116610	Robotplæneklippere, service og vedligehold	5.694	5.694	5.694	5.694	5.694	5.694	5.694	5.694	5.694	5.694	56.940
116620	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	9.089	9.089	9.089	9.089	9.089	9.089	9.089	9.089	9.089	9.089	90.890
Planlagt vedligeholdelse i alt		652.315	976.888	2.200.149	443.903	418.134	1.395.059	8.907.681	405.970	566.472	655.104	16.621.675

Afd. 10 Skovhøj		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD i 2023 priser										
KONTO	AKTIVITET	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SUM 10 år
Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
	Hovedindsættelse	613.867	293.868	1.176.171	405.455	380.451	598.557	405.455	335.280	558.024	616.656	5.383.784
	Varmeanlæg & automatik	38.448	8.448	8.448	38.448	8.448	8.448	38.448	8.448	8.448	38.448	204.480
	Øvrige tekniske install.		674.572	1.015.530		29.235	788.054	74.714	62.242			2.644.347
Særlig vedligeholdelse							8.389.064				8.389.064	
I alt		652.315	976.888	2.200.149	443.903	418.134	1.395.059	8.907.681	405.970	566.472	655.104	16.621.675

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 10

Pkt. 4a Etablering af 24 p-pladser

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at man opretter 24 p-pladser. De 24 p-pladser vil blive oprettet på græsarealet bag vaskeriet/viceværtsbygningen. Se billedet – *Forslag 4a, P-plads nr. 1.*

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger: Der kan etableres 24 parkeringspladser på plads nr. 1 med tilkørselsrampe for 733.000 kr. Se billedet – *Forslag 4a, P-plads nr. 1.*



Forslaget er med forbehold for evt. myndighedsgodkendelse.

Forslaget vil medføre en huslejestigning på 1,67% pr. måned i 8 år svarende til:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned			
Antal m2	42	69	77
Samlet pris	5.952	8.640	9.792
Pris pr. måned (kr.)	62	90	102

Pkt. 4b Etablering af 9 p-pladser

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at man opretter 9 p-pladser. De 9 p-pladser vil blive oprettet på græsarealet foran vaskeriet/viceværtsbygningen ned mod vejen. Se billedet – *Forslag 4b, P-plads nr. 2.*

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger: Der kan etableres 9 parkeringspladser på plads nr. 2 for 198.000 kr. Se billedet – *Forslag 4b, P-plads nr. 2.*



Forslaget er med forbehold for evt. myndighedsgodkendelse.

Forslaget vil medføre en huslejestigning på 1,81% pr. måned i 2 år svarende til:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned			
Antal m2	42	69	77
Samlet pris	1.608	2.352	2.664
Pris pr. måned (kr.)	67	98	111

Pkt. 4c Termostater

Jeg ønsker nye og mere avancerede termostater på radiatorerne, så vi bedre kan kontrollere rumtemperaturen.
Eventuelt Danfoss elektriske termostater – se billedet.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Der kan etableres elektroniske radiatortermostater af mærket Danfoss i alle boligerne for 295.000 kr.

Termostaterne kan både betjenes manuelt og via en app.

Det må påregnes, at der skal skiftes batterier i termostaterne hvert 2.-3. år, hvilket sammen med en højere pris på termostaterne (ved udskiftning af defekte termostater) vil medføre en merudgift til afdelingen, som er estimeret til 12.000 kr. om året.



Forslaget vil medføre en huslejestigning på 1,79% pr. måned i 3 år svarende til:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned			
Antal m2	42	69	77
Samlet pris	2.412	3.492	3.960
Pris pr. måned (kr.)	67	97	110

Pkt. 4d Vilde blomster

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at man danner en mark med vildmarksblomster langs skråningen bag blok 3, opgang 6-8.



Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger: Det er muligt at etablere en blomstereng med vilde blomster på skråningen bag blok 3, opgang 6-8 (ca. 450 m2). Der vil blive brugt en skyggetolerant blomsterblanding, som suppleres med plantning af stauder i den ende, hvor der står træer.

Forslaget vil koste 112.500 kr. for etablering og driftsomkostninger det første år.

Forslaget vil medføre en huslejestigning på 1,03 % pr. måned i 2 år svarende til:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned			
Antal m2	42	69	77
Samlet pris	912	1.344	1.512
Pris pr. måned (kr.)	38	56	63

Fremadrettet vil forslaget forøge afdelingens årlige driftsomkostninger med 22.500 kr.

Pkt. 5a Ladestander til elbiler

Der etableres en ladestander med dobbeltudtag til elbiler i afdeling 10, Skovhøj. Forslaget omfatter etablering af nødvendig infrastruktur, tilkøb af ekstra ampere samt indgåelse af aftale med leverandør.

Infrastruktur

Ladestanderen vil blive placeret på væggen ved varmemesterkontoret. Placeringen er udvalgt under hensyntagen til placering af overskydende ampere, etableringsudgifter samt tilgængelighed i afdelingen. Etableringsudgiften, som udgør 7.750 kr., afholdes af hovedforeningen og medfører dermed ingen huslejestigning.

Ladestandere

På tværs af alle afdelinger i Århus Omegn indgås leverandøraftale om ladestandere. Afdelingens ladestander har en engangspris på 20.000 kr., dertil kommer et månedligt gebyr på 161 kr.

Det første år er vi fritaget for det månedlige gebyr. Så snart der kommer et forbrug på standerne, vil afdelingen opnå en indtægt pr. kWh, der bliver solgt fra standeren. På nuværende tidspunkt er forbruget usikkert, men selv en forsigtig beregning viser, at investeringen på ladestanderen vil være tjent hjem efter senest tre år. Herefter vil afdelingen kunne opnå en årlig indtægt på ladestanderen, en indtægt som vil kunne spares op til etablering af flere ladestandere, når det bliver nødvendigt.

Betaling ved brug af ladestander

Der betales med kreditkort eller MobilePay efter forbrug pr. opladning. Århus Omegn fastsætter prisen pr. kWh og sikrer dermed en rimelig pris for slutbrugeren samtidig med, at afdelingen har mulighed for at få en indtægt.

Bemærk

Århus Omegn kan skifte leverandør efter tre år, hvis det vurderes, at det vil være mere fordelagtigt med en anden aftale.

I første omgang vil ladestanderen være offentligt tilgængelig, således at alle, der ønsker det, kan oplade deres elbil der. På et senere afdelingsmøde kan afdelingen eventuelt beslutte, at ladestanderen kun kan benyttes af afdelingens beboere.

Forslaget har ingen konsekvens for huslejen.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

Pkt. 5b Parkeringsregler

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at der gives mandat til Afdelingsbestyrelsen til at udforme parkeringsregler til området i samarbejde med Århus Omegn og UnoPark. Således at brud på reglerne, bliver straffet med et kontrolgebyr.

Eksempel på, hvordan man kan lave en aftale:

Der indgås aftale med UnoPark om p-kontrol i afdelingen. UnoPark opsætter skilte om parkeringsregler og kontrollerer, om disse overholdes. Brud mod reglerne medfører kontrolafgift fra UnoPark. Der er ingen udgifter forbundet med aftalen for afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen foreslår følgende regler:

Der må parkeres max. en time uden registrering.

Biler, der er tydeligt markeret med "hjemmepleje, kommune og lignende", skal ikke registreres og vil ikke kunne få en kontrolafgift.

Hver lejer kan downloade en app og registrere den/de biler, som må parkere i afdelingen.

Gæsteparkering registreres ligeledes i appen.

Det er muligt at få udleveret fysiske parkeringskort – både til faste parkerede biler og til gæster.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger: Der indgås en aftale med UnoPark. Det skal defineres, hvilke regler der skal være gældende. Afdelingsmødet bemyndiger Afdelingsbestyrelsen og Århus Omegn til at indgå en aftale på baggrund af drøftelse på afdelingsmødet.

Pkt. 5c Læskærme på terrasser

I udvendigt råderetskatalog tilføjes terrasser til afsnittet *Læskærm* under punktet *Altaner og terrasser*, således at reglerne bliver ens for altaner og terrasser.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger: Det udvendige råderetskatalog skal efterfølgende godkendes af Organisationsbestyrelsen, jf. driftsbekendtgørelsens § 85, stk. 3.

Pkt. 5d Husorden - Almene forhold - Støj 1

Ændring af *Almene forhold nr. 19*. Ændres til: *"Boring med slagboremaskine eller banken og hammeren på væggene, samt støjende værktøj over 80 decibel (eks. hækklipper, græsslåmaskiner, multislipper, fræser osv.) må kun finde sted på hverdage mellem kl. 8.00 – 19.00, lørdage mellem 10.00 -16.00 og søn- og helligdage fra kl. 12-15.*

Ved brug af privat vaskemaskine og tørretumbler skal sidste vask-/tørring være afsluttet senest kl. 20.00, med mindre der er tale om en støjsvag model 76 decibel eller mindre."

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Den nuværende ordlyd i det relevante afsnit i husordenens pkt. 19 er pt.: *"Boring med slagboremaskine eller banken og hamren på væggene må kun finde sted på hverdage mellem kl. 7.30-19.00, og på lørdage mellem kl. 10.00-16.00. Det er ikke tilladt at foretage de nævnte ting på søn- og helligdage. Ved brug af privat vaskemaskine og tørretumbler skal sidste vask-/tørring være afsluttet senest kl. 20.00."*

Et ændret (kortere) tidsinterval for, hvornår støj er tilladt i afdelingen anbefales ikke, medmindre alt arbejde udført af/for Århus Omegn generelt undtages.

Et indsnævret tidsinterval vil nemlig kunne medføre væsentlige ulemper for beboerne på andre områder, da udførslen af arbejde/service/renovering kan/vil blive fordyret og forlænget af, at arbejdet ikke kan påbegyndes fra morgenstunden.

Forslagsstiller har stillet et (supplerende) forslag om, at boligforeningens personale skal kunne tilsidesætte husordenen, hvis arbejdet ikke kan udføres indenfor rammerne heri, men forslagsstiller anfører alene renoverings- og hastesager som mulige grunde til tilsidesættelsen.

Århus Omegn anbefaler derfor som nævnt en generel undtagelse (uden orienteringspligt) for arbejde udført af/for Århus Omegn, hvis forslaget vedtages.

Pkt. 5e Husorden - Almene forhold - Støj 2

Forslag 5e bortfalder, såfremt forslag 5d er vedtaget.

Ændring af Almene forhold nr. 19. Ændres til: "Boring med slagboremaskine eller banken og hammeren på væggene, samt støjende værktøj over 80 decibel (eks. hækklipper, græsslåmaskiner, multislipper, fræser osv.) må kun finde sted på hverdage mellem kl. 8.00 – 19.00, lørdage mellem 10.00 -16.00 og søn- og helligdage fra kl. 12-15.

Ved brug af privat vaskemaskine og tørretumbler skal sidste vask-/tørring være afsluttet senest kl. 23.00."

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Den nuværende ordlyd i det relevante afsnit i husordenens pkt. 19 er pt.: *"Boring med slagboremaskine eller banken og hamren på væggene må kun finde sted på hverdage mellem kl. 7.30-19.00, og på lørdage mellem kl. 10.00-16.00. Det er ikke tilladt at foretage de nævnte ting på søn- og helligdage. Ved brug af privat vaskemaskine og tørretumbler skal sidste vask-/tørring være afsluttet senest kl. 20.00.*

Et ændret (kortere) tidsinterval for, hvornår støj er tilladt i afdelingen anbefales ikke, medmindre alt arbejde udført af/for Århus Omegn generelt undtages.

Et indsnævret tidsinterval vil nemlig kunne medføre væsentlige ulemper for beboerne på andre områder, da udførslen af arbejde/service/renovering kan/vil blive fordyret og forlænget af, at arbejdet ikke kan påbegyndes fra morgenstunden.

Forslagsstiller har stillet et (supplerende) forslag om, at boligforeningens personale skal kunne tilsidesætte husordenen, hvis arbejdet ikke kan udføres indenfor rammerne heri, men forslagsstiller anfører alene renoverings- og hastesager som mulige grunde til tilsidesættelsen.

Århus Omegn anbefaler derfor som nævnt en generel undtagelse (uden orienteringspligt) for arbejde udført af/for Århus Omegn, hvis forslaget vedtages.

Pkt. 5f Husorden - Almene forhold – Tilsidesættelse af husorden 1

Tilføjelse til afsnittet Almene forhold i husorden: *"Århus Omegn personale (viceværter håndværkere etc.) har mulighed for at tilsidesætte husordenen, hvis eventuelt arbejde ikke kan udføres inden for gældende husorden. Eksempel på sådant arbejde kunne være renoveringsarbejde, hvor der er tale om hastesager."*

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Århus Omegn anbefaler, at alt arbejde udført af/for Århus Omegn skal undtages husordenens støjbestemmelser. Se nærmere under *Århus Omegns bemærkninger* i forslag 5d og 5e.

Pkt. 5g Husorden - Almene forhold - Tilsidesættelse af husorden 2

Tilføjelse til afsnittet Almene forhold i husorden: *"Afdelingsbestyrelsen skal have mulighed for i samarbejde med Århus Omegn at tilsidesætte husordenen til fordel for beboeraktiviteter."*

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Hvis forslaget vedtages, skal der tilføjes et afsnit i husordenen, hvoraf det fremgår, at Afdelingsbestyrelsen og/eller Århus Omegn kan dispensere fra støjforbuddet, hvis der er tale om beboeraktiviteter.

En sådan tilføjelse til husordenen ændrer dog ikke på, at støj ikke må forstyrre den offentlige orden jf. ordensbekendtgørelsen, da politiet i så fald kan skride ind.

Pkt. 5h Barnevogne

Det skal være tilladt, at der må stå 2 barnevogne i opgangen under trappen. Der skal ansøges om tilladelse. Tilladelse vil automatisk bortfalde efter 3 år. Den ansøgte barnevogn skal derfor have et nummerskilt, som bliver tildelt af Århus Omegn.

Ved udstedelse af tilladelse, påtager beboerne sig også ansvaret for rengøring af det pågældende område. Der skal støvsuges og vaskes mindst 1 gang om ugen.

Barnevognen skal stå forsvarligt, så man i tilfælde af brand kan bruge trappen som flugtvej.

I tilfælde af misbrug vil tilladelsen blive ophævet.

I tilfælde af, at man ikke har tilladelse, eller at barnevognen står uhensigtsmæssigt, forbeholder Århus Omegn sig retten til at fjerne barnevognen i først omgang til cykelskuret. Efter 3 gange, forbeholder Århus Omegn sig retten til at skille sig af med pågældende barnevogn.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Århus Omegn vil fraråde vedtagelse af forslaget, da flugtveje skal kunne passeres uhindret. Derudover vil opstilling/parkering af barnevogne i opgangen medføre en væsentlig forøget brandbelastning, der i sig selv kan være i strid med de almene krav til flugtveje, idet der kan sættes ild til barnevognskasserne, ligesom vognene kan komme til at spærre for flugtvejen, hvis de ikke placeres hensigtsmæssigt/flyttes rundt. Endvidere kan hensatte barnevogne forstyrre eventuelle redningsarbejder, i tilfælde hvor ambulanceredderne har brug for ekstra plads. Endvidere vil den anførte procedure ikke kunne efterleves i tilfælde af overtrædelser.

Ønsker afdelingen på trods af Århus Omegns anbefaling at vedtage forslaget, bør det alene tillades, at barnevognens understel efterlades under trappen (metal kan ikke brænde), mens selve barnevognskassen skal opbevares i boligen.

Pkt. 5i Fælleshus

Afdelingsbestyrelsen ønsker mandat til at skabe rum til bedre udnyttelse af beboerhus/fælleshus. Dette involverer opfølgning på udlejningsregler samt evt. prisændringer.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Pkt. 5j Telt/overdækning

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at det skal være muligt, at man kan sætte et telt eller andet overdækning til fællesaktiviteter op i afdeling 10. Teltet/overdækningen må kun sættes op i forbindelse med fælleshuset/bestyrelseshuset, og det grønne areal bag blok 1 (husnummer 16-18). Teltet/overdækning må maksimalt være 90 m² i alt, og det må højst være oppe i en uge.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Pkt. 5k Kælderlåge

Det sker, at kælderlågen ikke bliver lukket, så når det blæser i den “rigtige” retning, står den og “klaprer”. Det runger meget kraftigt op igennem muren. I dagtimerne, så går vi ned og lukker den. Men når det sker om natten, er nattesøvnen spoleret.

Ved ikke, hvad der kan gøres, evt. påsætning af tyk stødabsorberende gummi.

Forslag til afstemning: At der arbejdes på at finde en løsning, der kan dæmpe den rungen, når det sker, at kælderlågen ikke bliver lukket.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: For at løse problemet, er der blevet monteret nogle gummiåtter på lågen for at absorbere stødene. De resterende kælderlåger i afdelingen vil ligeledes blive eftergået, og lignende løsninger vil blive lavet. De steder, hvor der er mulighed for, at lågen kan åbne op i husmuren, vil der blive monteret dørstop.

Udgiften kan afholdes over det eksisterende driftsbudget.
