

Dagsorden til afdelingsmøde



Kære beboer i afdeling 10, Skovhøj

Mandag den 8. 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 ideer, du har omkring det at bo i Skovhøj.

Afdelingsbestyrelsen byder på to stykker smørrebrød og sodavand kl. 18, til dem der er tilmeldt mad. Der er ingen tilmelding til 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 8. september 2025
Kl. 19.00

Sted

Beboerhuset Skovhøj 20 B,
8361 Hasselager

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

Administration 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.

5 Behandling af eventuelt indkomne forslag - se bilag

5a Tilladelse til hold af én hund

5b Udvidelse af tiden for opstilling af kattenet

5c Vild med vilje fjernes i et område

5d Opstilling af et fodboldmål

5e Dørstopper til cykelskur

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:

Anne Mette Vinding Elsborg - 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 et medlem til afdelingsbestyrelsen for en 2-årig periode.

På valg er:

Mette Mie Mortensen - 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 beretning	4
Regnskab 2024	8
Antenneregnskab 2024	15
Driftsbudget 2026	16
Forslag	24

Afdelingsbestyrelsens beretning

Ved afdelingsmødet i 2024 blev Louise Nøjst genvalgt for to år.

Mette Mie Mortensen blev valgt ind for et år.

Rikke Poulsen kom ind som suppleant.

Bestyrelsen har mest arbejdet med fællesskabet i afdelingen.

Det er gjort ved at afholde forskellige arrangementer i løbet af året.

Skulle der sidde nogle og tænke, at der er en aktivitet de kunne ønske sig, er man velkommen til at kontakte bestyrelsen. Så kan vi måske i fællesskab få det op at stå.

Julefrokost

Vi afholdt julefrokost den 24. november 2024.

Vi tænkte, at vi ville gøre det lidt anderledes denne gang, ved at være fælles om opgaverne.

Derfor skulle man melde sig på en af opgaverne fx madlavning, opvask osv.

Alle deltagere tog godt imod den anderledes måde at afholde det på.

Der blev snakket og grinet. Det var en rigtig hyggelig dag.



Der vil blive afholdt julefrokost igen i år. Der kommer et skriv ud med info og tilmelding snarest, men reserver allerede nu den 25. november 2025, hvis du/I er interesseret.



Juleaften

Anne Mette valgte, at hun ville give beboerne mulighed for at holde fælles juleaften i fælleshuset.

Da der ikke var ret mange tilmeldte, blev det i stedet for afholdt privat hos Anne Mette for at gøre det mere hyggeligt end det ville være i et stor lokale med få mennesker.

Der blev hygget hele dagen med mad, snolder og pakkeleg.



Men der var lige en ekstra overraskelse.

Anne, en af vores beboere, læste om arrangementet, og syntes, at det var et godt initiativ, som hun godt ville bidrage til, selv om hun ikke deltog.

Anne kom forbi med julegaver til dem der deltog. Det syntes vi var rigtig stort og deltagerne var meget overraskede og glade for gaverne.

Her skal lyde en stor tak til Anne for gaverne, og ikke mindst hendes gode hjerte.



Fællesskabsdag

Vi har stadig fællesskabsdag den sidste søndag i måneden, hvor der er mulighed at spille brætspil eller andet med sine naboer, er du interesseret i at sy kan der blive stillet en symaskine frem.

Skulle der var nogle der godt kunne tænke sig at spille lidt dart, er der også mulighed for det, da vi har både dart skive og pile.

Flere sidder bare og får en hyggelig snak med hinanden over en kop kaffe/the, der er altid nogle der har noget med, det kan være lige fra kage til frugt.

Så skulle der sidde en og tænke det lyder hyggeligt så kig ind i fælleshuset fra 13-16.



Krea

Sidste år startede Louise Krea op.

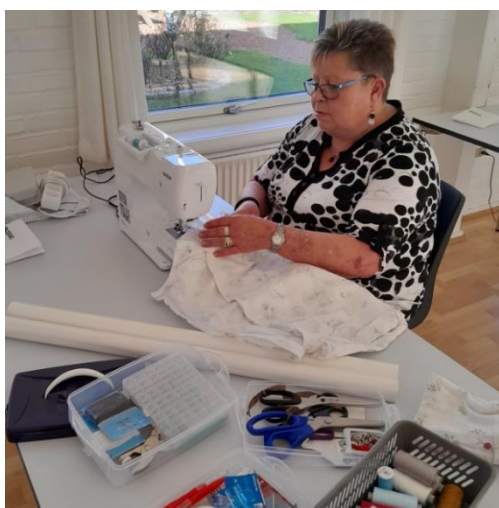
Vi fik et legat fra TrygFonden, og kunne derfor købe to symaskiner.

Louise startede op med at Krea blev afholdt den anden onsdag i måneden kl. 19, men da de flest bedst kunne en mandag, blev det flyttet.

Ny mødedato aftales fra gang til gang, og denne dato bliver slået op på vores Facebook side.

Symaskinerne kan bruges af alle beboer i afdelingen, men kan ikke lånes med hjem.

Skulle man have brug for adgang til en symaskine kan Louise fra bestyrelsen kontaktes igennem Facebook, hvor der er oprettet en Krea-chat.



Krea er ikke kun syning.

Her kan du også tegne, strikke, hækle eller gøre andet kreativt.

Skulle du have nogle andre ideer til Krea, modtages de gerne.

Arbejdsdag

Vi afholdte igen i år arbejdsdag. Der var seks beboere, som valgte at tage arbejdstøjet på.

Vi fik ryddet op på den gamle bålplads i alt det, som vi kunne klare med håndkraft.

Alle opgangsgelænderne blev malet sort, så det passer sammen med resten af træværket omkring opgangene.

Vejret var så godt og de fremmødte så effektive, at gelænderne blev malet hele to gange samme dag.

Det er blevet virkelig flot.

En af de fremmødte gik rundt og samlede affald op.

Vi skal alle være bedre til, ikke at smide affald rundt på fællesarealerne i afdelingen.

Arbejdsdagen var en rigtig hyggelig, men også hård dag.



Markvandring

Inden årets markvandring i afdelingen, hvor bestyrelse gennemgår afdelingens vedligeholdelsestilstand sammen med inspektøren, inviterede bestyrelsen beboerne til at komme med input til, hvad de syntes, vi skulle have med og se på.

Det var der flere beboerne, der tog imod. Tak for det - det syntes vi var rigtig dejligt.

Vedligehold af alt det grønne

Det meste af det grønne arbejde på fællesområderne er taget hjem til afdelingen igen, og der er ansat eget personale til det.

Efter lidt opstartsproblemer, er de kommet rigtig godt med, hvilket tydeligt kan ses i området. Bedene har især fået stor ros.

Almene boligorganisationer Regnskab for afdeling

Regnskabsår
Regnskabsperiode fra
Regnskabsperiode til

2024
01.01.2024
31.12.2024

Boligorganisation	Afdeling	10	Tilsynsførende kommune
Boligorganisationsnr. 698	LBF's afdelingsnr. 010		Kommunenr. 751
Boligforeningen Århus Omegn	Skovhøj		Aarhus Kommune
Skanderborgvej 168			Rådhuset
8260 Viby J	8361 Hasselager		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		5.687	81	1	81
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
Boligoplysninger i alt		5.687	81		81
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	378	9		
	2	2.438	36		
	3	2.871	36		
	4				
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
-Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)					
Erhvervslejemål				1 pr. påbegyndt 60 m2	
Institutioner				1 pr. påbegyndt 60 m2	
Garager/Carporte				1/5	
Lejemålsoplysninger i alt		5.687	81		81

Matrikel nr.	Is
Matrikel tekst:	Lemming by, Kolt
BBR-ejendomsnummer	80308-7

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	81	5.724		1984.11.01
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	81	5.724		
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:		
Tostrengt 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	ja	
Vandmåling, kollektiv	nej	
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:	1055
Lejeforhøjelse:	
Dato for lejeforhøjelse	01.01.2024
Forhøjelse pr. m2 i kr.	28,24
Forhøjelse pr. m2 i %	2,75
Forhøjelse i alt på årsbasis	160.608

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2024 - 31.12.2024

UDGIFTER

Konto	Not	Specifikation	Regnskab	Budget	Nyt budget
ORDINÆRE UDGIFTER					
105.9	*	NETTOKAPITALUDGIFTER	1.836.733,52	1.836.733	1.836.733
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	239.782,82	243.000	271.000
109	*	Renovation	144.871,24	149.000	163.000
110		Forsikringer	58.494,90	57.000	62.000
111		Afdelingens energiforbrug :			
		1 El & varme til fællesarealer	77.410,13		
		3 Målerpasning m.v.	64.520,64		
112		Bidrag til boligorganisationen :	141.930,77	125.000	139.000
	*	1 Administrationsbidrag	463.861,00	463.861	451.711
		2 Dispositionsfond	53.622,00	52.326	55.647
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	1.102.562,73	1.090.187	1.142.358
VARIABLE UDGIFTER					
114	*	Renholdelse	569.759,70	548.000	569.000
115	*	Almindelig vedligeholdelse	91.166,34	95.000	95.000
116	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :			
		1 Afholdte udgifter	537.551,98	729.055	1.545.406
		2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-537.551,98	-729.055	-1.545.406
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (A/B-ordning)			
		1 Afholdte udgifter	238.099,60		
		2 Heraf dækkes af henlæggelser	-238.099,60		
118	*	Særlige aktiviteter :			
		1 Drift af fællesvaskeri	145.608,31		
		3 Drift af møde- og selskabslokaler	17.565,04		
119	*	Diverse udgifter	163.173,35	166.000	184.000
			127.323,96	107.700	96.900
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	951.423,35	916.700	944.900

UDGIFTER

Konto	Noti Specifikation	Regnskab	Budget	Nyt budget
ORDINÆRE UDGIFTER				
HENLÆGGELSER				
120	* Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.020.653,00	1.020.653	1.187.259
121	* Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning (konto 402)	273.602,00	273.602	273.602
123	Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	40.000,00	40.000	40.000
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.334.255,00	1.334.255	1.500.861
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.224.974,60	5.177.875	5.424.852
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
	1 Afdrag (konto 303.1)	269.040,95		
	2 Renter m.v.	318.268,81		
	3 Administrationsbidrag	34.596,48		
		621.906,24	113.000	621.000
126	* Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. :			
	1 Forbedringsarbejder (konto 303.1)	3.046,00	8.000	44.800
127	Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
	1 Afdrag (konto 303.2)	559.818,28		
	2 Renter m.v.	191.959,72		
	3 Administrationsbidrag	48.021,95		
		799.799,95	1.313.000	798.000
130	1 Tab ved fraflytninger	46.866,16		
	2 - Dækket af tidligere henlæggelser	-30.780,00		
	3 - Dækket af dispositionsfonden	-16.086,16		
		0,00	0	0
131	Andre renter :			
	1 Renter af gæld til boligorganisationen	290.805,24	500	500
134	* Korrektion vedr. tidligere år	18,70	0	0
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.715.576,13	1.434.500	1.464.300
139	UDGIFTER I ALT	6.940.550,73	6.612.375	6.889.152

INDTÆGTER

Konto	Noti Specifikation	Regnskab	Budget	Nyt budget
	ORDINÆRE INDTÆGTER			
201	Boligafgifter og leje:			
	1 Almene familieboliger	-6.187.464,00	-6.187.454	-6.348.756
202	* Renter	-311.785,36	0	-98.000
203	Andre ordinære indtægter:			
	2 Drift af fællesvaskeri	-59.929,32	-64.000	-62.000
	3 Andel af fællesfaciliteters drift	-11.710,06	0	-6.000
	4 Drift af møde- og selskabslokaler	-15.450,00	-25.000	-25.000
	6 Overført fra opsamlet resultat	-1.921,00	-1.921	-19.396
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER	-6.588.259,74	-6.278.375	-6.559.152
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
204	* Driftssikring, huslejesikring og anden løbende driftsstøtte	-334.000,00	-334.000	-330.000
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	-334.000,00	-334.000	-330.000
209	INDTÆGTER I ALT	-6.922.259,74	-6.612.375	-6.889.152
210	Årets underskud overført (konto 407.1)	-18.290,99	0	0
220	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	-6.940.550,73	-6.612.375	-6.889.152

AKTIVER

Konto	Noti Specifikation	Regnskab	Sidste år
ANLÆGSAKTIVER			
301	* Ejendommens anskaffelsessum	36.721.271,92	36.721.272
	1. Kontant ejendomsværdi 2024		
	1. Kontant ejendomsværdi kr. 124.000.000		
	2. Heraf grundværdi kr. 19.222.300		
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	12.405.604,63	12.405.605
302.9	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	49.126.876,55	49.126.877
303	Forbedringsarbejder		
	* 1 Forbedringsarbejder m.v.	1.006.131,12	1.278.218
	* 2 Bygningsrenovering m.v.	24.602.904,65	25.162.723
304.9	ANLÆGSAKTIVER I ALT	74.735.912,32	75.567.818
OMSÆTNINGSAKTIVER			
305	Tilgodehavender:		
	* 1 Leje incl. varme	28.244,71	
	2 Beboerindskud	32.549,00	
	* 4 Fraflytninger, heraf til incasso 4.397,13	160.714,31	
	6 Andre debitorer	139.916,14	
	7 Forudbetalte udgifter	52.059,00	
		413.483,16	378.225
307	Likvide beholdninger:		
	3 Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.219.243,95	9.445.581
309.9	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	10.632.727,11	9.823.807
310	AKTIVER I ALT	85.368.639,43	85.391.624

PASSIVER

Konto	Not	Specifikation	Regnskab	Sidste år
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-7.593.812,47	-6.820.652
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-1.689.848,28	-1.552.980
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-506.332,22	-562.023
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	-9.220,00	0
406.9	*	HENLÆGGELSER I ALT	-9.799.212,97	-8.935.655
407	*	Opsamlet resultat	-39.897,45	-60.109
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	-9.839.110,42	-8.995.765
LANGFRISTET GÆLD				
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		2. prioritet	-8.445.892,00	-8.445.892
409		Beboerindskud	-741.600,00	-741.600
411		Afskrivningskonto for ejendommen	-39.939.384,55	-39.939.385
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	-49.126.876,55	-49.126.877
413		Andre lån:		
		1 Forbedringsarbejder m.v.	-9.952.131,12	
		2 Bygningsrenovering m.v.	-15.656.904,65	-26.440.941
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	-74.735.912,32	-75.567.818
KORTFRISTET GÆLD				
421	*	Skyldige omkostninger	-532.902,13	-509.423
422		Mellemregning med fraflyttere	-23.338,75	0
423	*	Deposita og forudbetalt leje	-58.595,22	-12.757
425		Anden kortfristet gæld:		
	*	3 Afsluttede forbrugsregnskaber	-178.780,59	-305.863
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	-793.616,69	-828.042
430		PASSIVER I ALT	-85.368.639,43	-85.391.624

ANTENNEREGNSKAB FOR PERIODEN: 01.01.2024 - 31.12.2024

Udgifter

YouSee grundpakke	186.100,80
Ialt	<u>186.100,80</u>
Samlede udgifter	<u>186.100,80</u>

Indtægter

Antennebidrag	-185.772,00
Ialt	<u>-185.772,00</u>
Underskud	<u>-328,80</u>
Samlede indtægter	<u>-186.100,80</u>

Saldo primo	569,15
Årets underskud	<u>-328,80</u>
At overføre til næste års antenneregnskab.	<u>240,35</u>

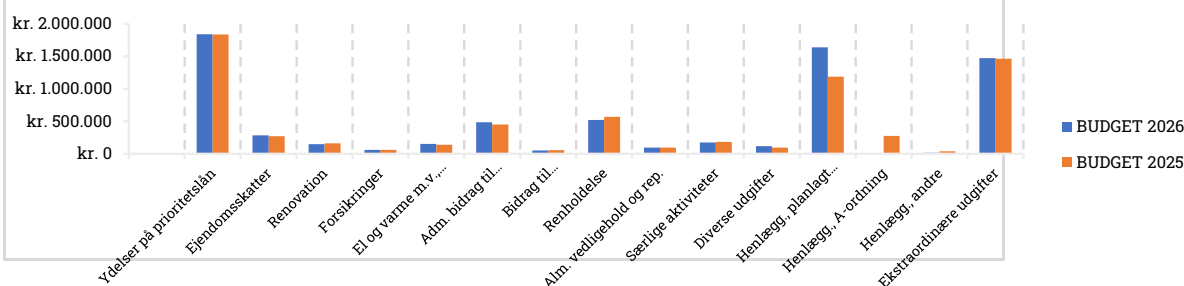
Regnskabet for afdelingen er revideret i overensstemmelse med revisorinstruks for almene boligorganisationer samt danske revisionsstandarder.

Ønskes et specificeret regnskab kan dette afhentes på administrationens kontor.

Driftsbudget 2026

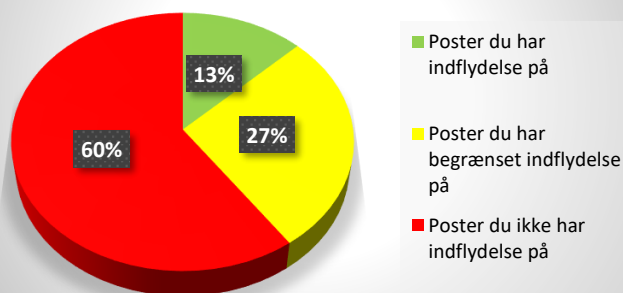
10 Skovhøj

DRIFTSUDGIFTER

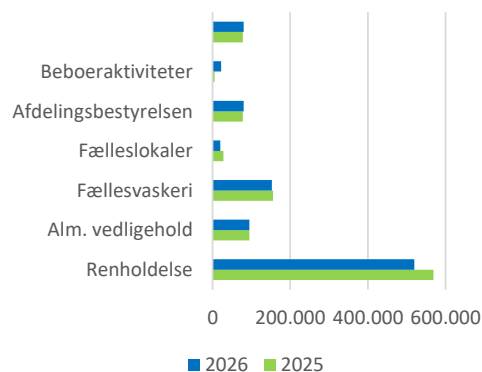


	UDGIFTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2024
101-105	Ydelser på prioritetslån	1.837.000	1.836.733	0%	1.836.734
106	Ejendomsskatter	284.000	271.000	5%	239.783
109	Renovation	150.000	163.000	-8%	144.871
110	Forsikringer	63.000	62.000	2%	58.495
111	El og varme m.v., fællesareal	155.000	139.000	12%	141.931
112.01	Adm. bidrag til foreningen	484.000	451.711	7%	463.861
112.02	Bidrag til dispositionsfond	54.000	55.647	-3%	53.622
114	Renholdelse	520.000	569.000	-9%	569.760
115	Alm. vedligehold og rep.	95.000	95.000	0%	91.166
118	Særlige aktiviteter	173.000	184.000	-6%	163.173
119	Diverse udgifter	119.000	96.900	23%	127.324
120	Henlægg, planlagt vedligeh.	1.638.000	1.187.259	38%	1.020.653
121	Henlægg, A-ordning	0	273.602	-100%	273.602
123-124	Henlægg, andre	15.000	40.000	-63%	40.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	1.471.000	1.464.300	0%	1.715.576
140	Årets overskud	0	0	0%	0
	Samlede udgifter	7.058.000	6.889.152		6.940.551

Poster du har indflydelse på



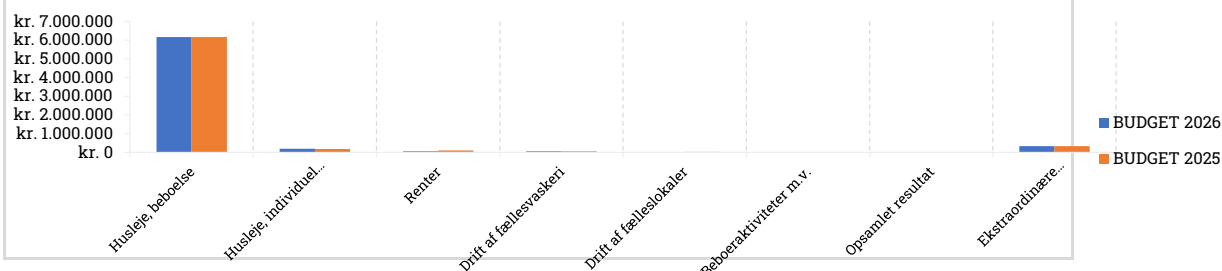
Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2026

10 Skovhøj

DRIFTSINDTÆGTER



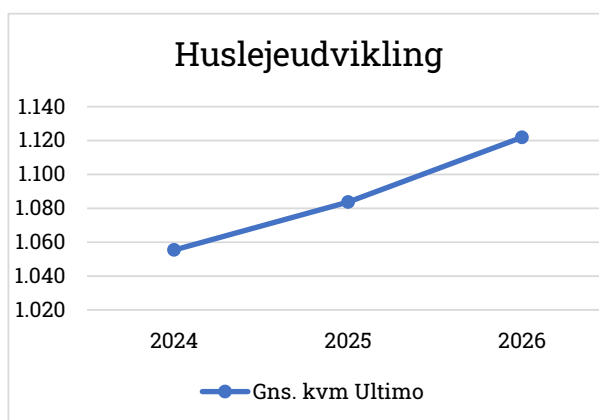
	INDTÆGTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2025
201	Husleje, beboelse	-6.163.000	-6.162.912	0%	-6.001.620
	Husleje, individuel tilvalg	-201.000	-185.844	8%	-185.844
202	Renter	-51.000	-98.000	-48%	-311.785
203.2	Drift af fællesvaskeri	-62.000	-62.000	0%	-59.929
203.4	Drift af fælleslokaler	-5.000	-25.000	-20%	-15.450
203.3	Beboeraktiviteter m.v.	-12.000	-6.000	100%	-11.710
203.6	Opsamlet resultat	-13.000	-19.396	-33%	-1.921
204-208	Ekstraordinære indtægter	-334.000	-330.000	1%	-334.000
210	Årets underskud	0	0	0%	-18.291
	Samlede indtægter	-6.841.000	-6.889.152		-6.940.551

Nødvendig huslejeregulering

217.000 svarende til

3,52%

Antal m2 i alt	5.687
Nuvær.gns. leje/m2	1.084
Gns. ændring	38
Ny gns. leje/m2	1.122



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
1 rums bolig	42	4.178	147	4.325
2 rums bolig	69	6.087	214	6.301
3 rums bolig	77	6.875	242	7.117

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 217.000 svarende til 3,52%

Den væsentligste årsag hertil er stigning i udgifter til henlæggelser til planlagt drift og vedligeholdelsesarbejder, stigning i udgifter til ejendomsskatter, el og varme til fællesarealer, administrationsbidrag, diverse udgifter samt mindre renteindtægt.

Stigningen i udgifterne opvejes til dels af mindre udgifter til renovation, renholdelse og særlige aktiviteter.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter:	Der er budgetteret med en stigning i udgifter til ejendomsskatter
109. Renovation:	Der er budgetteret med mindre udgifter til renovation
110. Forsikringer:	Der er budgetteret med en stigning i 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 vand og 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. 153.000
	118.03 - Drift af selskabslokaler kr. 20.000
	I alt kr. 173.000

Driftsbudget 2026

10

Skovhøj

119. Diverse udgifter:

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	14.000
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	80.000
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	4.000
119.6 - Andre udgifter	kr.	21.000
I alt	kr.	119.000

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 - abonnemeter m.v.	kr.	2.000
119.250 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	kr.	5.000
119.262 Fester / udflugter	kr.	4.000
119.263 Diverse - klubber	kr.	1.000
119.270 Kontingent grundejerforening	kr.	68.000
I alt	kr.	80.000

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.	1.638.000
I alt	kr.	1.638.000

121. Henlægg., A-ordning:

Udgiften til henlæggelser til A-ordning er flyttet til konto 120.

123-124. Henlægg., andre:

Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger.

125-136. Ekstraordinære udgif

Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:

125. Ydelse realkreditlån til forbedringsarbejder	kr.	620.000
126. Afskrivning - køkkener/bad	kr.	14.000
126. Øvrige afskrivninger	kr.	40.000
127. Ydelse realkreditlån til bygningsrenovering	kr.	797.000
I alt	kr.	1.471.000

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

10 Skovhøj

Specifikationer

		BUDGET 2026	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024
101-105	Ydelser på prioritetslån	1.837.000	1.836.733	1.836.734
	Afviklede prioriteter	1.837.000	1.836.733	1.836.734
110	Forsikringer	63.000	62.000	58.495
	Forsikringspræmier	63.000	62.000	58.495
111	Energiforbrug	155.000	139.000	141.931
	El & varme fællesarealer	84.000	74.000	77.410
	Målerpasning m.v.	71.000	65.000	64.521
112	Administrationsbidrag	538.000	507.358	517.483
	Afdelingsbidrag (Fast)	28.000	28.000	28.000
	Grundbidrag	408.000	381.186	393.336
	Bidrag varme	20.000	18.225	18.225
	Bidrag vand	20.000	18.225	18.225
	Bidrag antenne	8.000	6.075	6.075
	Bidrag til Dispositionsfonden	54.000	55.647	53.622
114	Renholdelse	520.000	569.000	569.760
	Lønninger	399.000	453.000	432.595
	Trappevask m.v.	50.000	65.000	69.210
	IT-omkostninger	7.000	0	6.829
	Anden renholdelse	64.000	51.000	61.125
115	Almindelig vedligehold	95.000	95.000	91.166
	Terræn	0	0	1.120
	Bygning/klimaskærm	0	0	0
	Bolig/erhverv	80.000	80.000	68.694
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	1.606
	Tekniske installationer	0	0	0
	Materiel	0	0	0
	Selvrisiko - forsikringssager	15.000	15.000	19.746
	Salg/hærværk	0	0	0

Driftsbudget 2026

10 Skovhøj

Specifikationer

	BUDGET 2026	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024
116	Planlagt vedligehold	0	0
	Terræn	655.000	129.413
	Bygning/klimaskærm	0	28.304
	Bolig/erhverv	0	285.706
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0
	Tekniske installationer	0	1.086.678
	Materiel	0	15.305
	Planlagt vedligehold I alt	655.000	1.545.406
	Fra henlægg. Hovedstandsættelse	-655.000	-1.545.406
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	0
	Forbrug af indv. vedligehold	0	0
	Fra henlæggelser indv. vedligehold	0	0
	Afdelingens andel A-ordning	0	0
	Fra henlæggelser A-ordning	0	0
118	Særlige aktiviteter	173.000	184.000
	Vaskeri	153.000	156.000
	Selskabslokale	20.000	28.000
119	Diverse udgifter	119.000	96.900
	Kontingent BL	14.000	13.700
	Afdelingsbestyrelsen	7.000	6.000
	Aktiviteter	5.000	4.000
	Kontingent grundejerforening	68.000	68.000
	Afdelingsmøder	4.000	4.000
	Andre udgifter	21.000	1.200
120	Henlæggelser planlagt vedligehold	1.638.000	1.187.259
	Henlægg. hovedstandsættelse	1.638.000	886.623
	Trappehenlægg. døre/vinduer	0	36.000
	Trappehenlægg. varmeanlæg	0	264.636
123-124	Henlæggelser andre	15.000	40.000
	Tab ved fraflytninger	15.000	40.000

Driftsbudget 2026

10 Skovhøj

Specifikationer

	BUDGET 2026	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024
125-136 Ekstraordinære udgifter	1.471.000	1.464.300	1.715.576
Realk.lån forbedr. arbejder	620.000	621.000	621.906
Realk.lån renovering	797.000	798.000	799.800
Afskrivninger forbedringsarbejder	40.000	39.800	0
Afskrivning køkken/bad	14.000	5.000	3.046
Renter forbedringsarbejder	0	500	0
Negativ rente mellemregning	0	0	290.805
Korrektion tidl. år	0	0	19
204-208 Ekstraordinære indtægter	-334.000	-330.000	-334.000
Ekstraord. tilskud fra Dispositionsf.	-334.000	-330.000	-334.000

1 Boligforeningen Århus Omegn 01-01-2026
10 Skovhøj

	PRIMO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
t	Bygningsdele i terræn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
tk	Terræn, konstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
tk.bel	Belægninger	65.198	65.198	65.198	734.138	65.198	65.198	65.198	608.869	65.198	65.198	65.198
tk.tra	Trapper og ramper	24.478	24.478	24.478	24.478	24.478	24.478	24.478	24.478	24.478	24.478	24.478
tk.total		89.676	89.676	89.676	758.616	89.676	89.676	89.676	633.347	89.676	89.676	89.676
tt	Terræn, tekniske anlæg / ir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
tt.afli.brø	Brønd	7.511	7.511	7.511	7.511	48.111	7.511	7.511	7.511	7.511	17.661	7.511
tt.afli.dræ	Drænledning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
tt.afli.pum	Pumpeanlæg	15.533	0	0	15.533	0	0	15.533	0	0	15.533	0
tt.afli.sam	Afløbssystem (samlet)	4.162	4.162	39.435	4.162	63.438	4.162	4.162	39.435	4.162	4.162	4.162
tt.bly.sam	Vej- og pladsbelysningsanl	0	0	0	0	0	0	0	0	12.688	0	0
tt.var.sam	Varmeanlæg (samlet)	15.285	15.285	15.285	15.285	15.285	15.285	15.285	15.285	15.285	15.285	15.285
tt.total		42.491	26.958	62.231	42.491	126.834	26.958	42.491	62.231	39.646	52.641	26.958
ti	Terræn, inventar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ti.aff	Affalds- og cykelstativer, pc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ti.bor	Borde og bænke	10.879	0	0	10.879	0	0	10.879	0	0	10.879	0
ti.leg	Legepladsudstyr	4.425	4.425	4.425	4.425	4.425	4.425	4.425	4.425	4.425	4.425	4.425
ti.tei	Teknisk inventar, P-automa	812	812	812	812	812	812	812	21.112	21.112	812	812
ti.total		16.116	5.237	5.237	16.116	5.237	5.237	16.116	25.537	25.537	16.116	5.237
tb	Terræn, beplantning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
tb.bus	Buske	14.619	14.619	14.619	14.619	14.619	14.619	14.619	14.619	14.619	14.619	14.619
tb.total		14.619	14.619	14.619	14.619	14.619	14.619	14.619	14.619	14.619	14.619	14.619
t.total		162.902	136.490	171.763	831.842	236.366	136.490	162.902	735.734	169.478	173.052	136.490
b	Bygningsdele i bygning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.k	Bygning, konstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.k.tak	Tagkonstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	163.189	0
b.k.alt	Altan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.k.dæk	Gulv	33.771	33.771	33.771	33.771	33.771	33.771	33.771	33.771	33.771	33.771	33.771
b.k.dør	Dør	4.406	4.406	4.406	4.406	4.406	4.406	4.406	4.406	4.406	4.406	4.406
b.k.fun	Fundament	22.698	0	0	0	0	22.698	0	0	0	0	22.698
b.k.gul	Gulv	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176
b.k.kvi	Kvist	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.k.ovf	facadebehandling	0	81.016	0	0	111.466	0	52.541	81.016	0	30.450	81.016
b.k.tad	Rensning af tage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.k.tra	Trappe	21.074	0	0	0	0	278.657	0	0	0	0	21.074
b.k.vin	Vindue	23.180	23.180	284.296	23.180	23.180	23.180	23.180	23.180	23.180	23.180	23.180
b.k.væg	Væg	17.758	0	0	0	0	0	0	63.995	0	0	0
b.k.total		125.063	144.549	324.649	63.533	174.999	364.888	116.074	208.544	63.533	257.172	188.321
bt	Bygning, tekniske anlæg / i	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bt.aff.sam	Affaldssystem (samlet)	4.641	4.641	4.641	4.641	4.641	4.641	4.641	4.641	4.641	4.641	4.641
bt.afli.sam	Afløbssystem (samlet)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bt.bly.sam	Belysningsanlæg (samlet)	14.180	14.180	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bt.elf.sam	Elforsyningsanlæg (samlet)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bt.kom.sam	Kommunikationsanlæg (sai	21.227	21.227	21.227	21.227	61.320	21.227	21.227	21.227	21.227	21.227	61.320
bt.van.mål	Målararrangement	11.097	11.097	249.679	8.826.573	11.097	11.097	233.033	11.097	11.097	11.097	11.097
bt.van.pum	Pumpeanlæg	0	0	0	0	0	0	0	9.338	0	0	0
bt.van.rør	Røranlæg	0	0	0	0	0	0	0	28.420	0	0	0
bt.var.pro	Varmeproduktionsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bt.var.rør	Røranlæg	18.495	18.495	18.495	18.495	18.495	18.495	18.495	18.495	18.495	18.495	18.495
bt.var.sam	Varmeanlæg (samlet)	5.832	5.832	5.832	5.832	5.832	5.832	5.832	5.832	5.832	5.832	5.832
bt.ven.agg	Aggregat	0	0	0	78.512	0	0	0	0	78.512	0	0
bt.total		75.472	75.472	299.874	8.955.280	101.385	61.292	283.228	99.050	139.804	61.292	101.385
bi	Bygning, inventar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bi.bad	Badeværelse inventar	12.688	12.688	12.688	12.688	12.688	12.688	12.688	12.688	12.688	12.688	12.688
bi.bra	Brandslukkere	0	0	0	0	8.345	0	0	0	0	0	0
bi.hvi	Hårde hvidevarer	155.565	155.565	155.565	155.565	155.565	155.565	155.565	170.588	155.565	155.565	155.565
bi.køk	Køkkeninventar	78.324	78.324	133.449	133.449	133.449	133.449	133.449	133.449	133.449	133.449	133.449
bi.møb	Møbler	0	0	0	12.864	0	0	0	0	12.864	0	0
bi.total		246.577	246.577	301.702	314.566	310.047	301.702	301.702	316.725	314.566	301.702	301.702
b.total		447.112	466.598	926.225	9.333.379	586.431	727.882	701.004	624.319	517.903	620.166	591.408
m	Materiel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mk	Kørende	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mk.bil	Bil	34.961	40.239	8.832	8.832	8.832	8.832	40.239	8.832	8.832	8.832	8.832
mk.fej	Fejemaskine	0	0	7.839	0	0	0	0	7.839	0	0	0
mk.plæ	Plæneklipper	0	0	14.732	0	0	0	0	14.732	0	0	0
mk.trk	Traktor	0	0	5.801	0	0	0	0	5.801	0	0	0
mu	Udstyr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mu.sik	Overvågningsanlæg	9.551	9.551	9.551	9.551	9.551	9.551	9.551	9.551	9.551	9.551	9.551
mk.total		34.961	40.239	37.204	8.832	8.832	8.832	40.239	37.204	8.832	8.832	8.832
mu.total		9.551	9.551	9.551	9.551	9.551	9.551	9.551	9.551	9.551	9.551	9.551
m.total		44.512	49.790	46.755	18.383	18.383	18.383	49.790	46.755	18.383	18.383	18.383

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

Planlagt Vedligeholdelse	654.526	652.878	1.144.743	10.183.604	841.180	882.755	913.696	1.406.808	705.764	811.601	746.281
Budgetteret Henlæggelse	1.638.000	1.638.000	1.638.000	1.638.000	1.638.000	1.638.000	1.638.000	1.638.000	1.638.000	1.638.000	1.638.000
Afgang/Tilgang NETTO	983.474	985.122	493.257	-8.545.604	796.820	755.245	724.304	231.192	932.236	826.399	891.719
Henlæggelser PRIMO	7.509.267	8.492.741	9.477.863	9.971.120	1.425.516	2.222.336	2.977.581	3.701.885	3.933.077	4.865.313	5.691.712
Henlæggelsi	7.509.267	8.492.741	9.477.863	9.971.120	1.425.516	2.222.336	2.977.581	3.701.885	3.933.077	4.865.313	5.691.712

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 10

Pkt. 5a Tilladelse til hold af én hund

Der stilles forslag om, at man må have én hund i lejemålet.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Såfremt forslaget vedtages, vil afdelingens husorden blive tilpasset. Det vil blive tilføjet, at man må have én hund pr. lejemål efter indhentet tilladelse og på nærmere angivne vilkår, der vil fremgå af tilladelsen. Det fremgår allerede af husordenen, at man må have to indekatte.

Hvis forslaget om hund vedtages, kan man således fremadrettet enten have to indekatte eller én hund pr. lejemål.

Forinden anskaffelse af hunden skal der søges om en tilladelse til husdyrholdet hos Århus Omegn. Dette for at sikre, at antalsbegrænsningen overholdes, ligesom det bl.a. skal dokumenteres, at hunden er registreret i Dansk Hunderegister og ikke af en ulovlig race. Tilladelsen bliver givet på nogle opsatte vilkår. Overholdes disse ikke, inddrages tilladelsen, ligesom det i sidste ende kan få betydning for lejemålet.

Pkt. 5b Udvidelse af tiden for opstilling af kattenettet

Jeg vil gerne stille et forslag om at udvide tiden for opstilling af kattenettet i perioden fra 1. juni til 30. september fra kl. 22 om aftenen til kl. 23.

Begrundelsen er, at jeg på 2. sal sagtens kan få temperaturer fra og oftere over 25 grader i mit hjem i pågældende periode.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Vedtages forslaget, vil husordenen blive tilpasset med det besluttede tidsinterval.

Pkt. 5c Vild med vilje fjernes i et område

Der stilles forslag om at Vild med vilje, der er omme bag ved opgang 6-8 og rundt ved cykelskuret, bliver sat tilbage til normal.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen og en beboer

Århus Omegns bemærkninger: Forslaget kræver slåning og fjernelse af vildt græs. Grænseledning til robotplæneklipper skal flyttes tilbage til oprindelig placering, så robotplæneklipper igen slår hele området.

Udgiften kan afholdes indenfor det eksisterende driftsbudget, og vil derfor ikke medføre en huslejestigning.

Pkt. 5d Opstilling af et fodboldmål

Jeg vil gerne stille forslag om et enkelt fodboldmål om til den store græsplæne ved legepladsen.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Der kan indkøbes et klassisk 5-mands fodboldmål i god kvalitet til lige under 10.000 kr. (se foto).

Udgiften kan afholdes indenfor det eksisterende driftsbudget, og vil derfor ikke medføre en huslejestigning.



Pkt. 5e Dørstopper til cykelskur

Jeg vil gerne stille forslag til en form for dørstopper til cykelskurene. Dørene smadre ind i ens cykler når man skal ud af skuret. Min cykel har så mange skader og hakker fordi døren smækker ind i den, når man skal ud. Jeg frygter, at en dag sider min datter eller os selv i klemme, når den smækker i. Ved der er flere, der har problemer med den. Jeg tror, at alle cykelskurene har det problem, men kan kun tale ud fra vores egen erfaring og fra andre som også bruger det samme cykelskur mellem opgang 4 og 6.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Der kan monteres en simpel dørstopper bag ved døren i alle cykelskure. Udgiften kan afholdes indenfor det eksisterende driftsbudget, og vil derfor ikke medføre en huslejestigning.