

AFDELINGSMØDE AFD. 11, Egevangen

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **MANDAG DEN 16. SEPTEMBER 2019 KL. 19.00**
i selskabslokalet Egevangen 191, Solbjerg.

DAGSORDEN

Pkt. 1.	Valg af dirigent	
Pkt. 2.	Afdelingsbestyrelsens beretning	
Pkt. 3.	Orientering om regnskabsåret 2017/2018	Bilag
Pkt. 4.	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2020	Bilag
Pkt. 5.	Behandling af eventuelt indkomne forslag 5.a - Forslag om ændring af udvendigt råderetskatalog	Bilag
Pkt. 6.	Valg af formand til afdelingsbestyrelsen På valg er: Sussie Olafsson	Modtager genvalg
Pkt. 7.	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Susanne Nielsen Sanne Pilegaard Ét medlem for et år	
Pkt. 8.	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 9.	Eventuelt	

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

Alle medlemmer af husstanden over 18 år kan deltage i afdelingsmødet.

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.

ORIENTERING OM MØDET

Efter afdelingsmødet bliver der lavet en orientering om, hvordan mødet gik. Orienteringen finder du på vores hjemmeside www.aarhusomegn.dk. Har du ikke adgang til internet, kan du få et eksemplar ved henvendelse i administrationen.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

Udsendt senest: mandag den 9. september 2019

INDHOLD

Regnskab 2017/2018	3
Regnskabsforklaring	7
Antenneregnskab	8
Budget 2020	9
Forslag	15

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.10.2017 - 31.12.2018

Afdeling 11 - Egevangen

Afdelingsmøde afholdes mandag den 16. september 2019 kl. 19.00
i Selskabslokalet, Egevangen 191





UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

101-105

Nettokapitaludgifter

4.819.006

4.819

3.855

Offentlige og andre faste udgifter

1.386.501

1.397

1.079

106

Ejendomsskatter

69.816

74

59

107

Vandafgifter

-

33

-

109

Renovation

223.226

255

176

110

Forsikringer

181.082

122

119

111

Afdelingens energiforbrug

42.925

44

34

112

Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

869.451

869

692

Variable udgifter

1.700.417

1.769

1.398

114

Renholdelse

975.945

1.125

780

115

Almindelig vedligeholdelse

276.314

413

365

116

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

880.485

846

864

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-880.485

-

-846

-864

117

Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (B-ordning)

1 Afholdte udgifter

432.910

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-432.910

-

-

-

118

Særlige aktiviteter :

1 Drift af fællesvaskeri

234.723

2 Andel i fællesfaciliteters drift

11.431

3 Drift af møde- & selskabslokaler

24.193

270.347

188

209

119

Diverse Udgifter

177.812

44

43

120-124

Henlæggelser

1.976.776

1.977

1.835

Samlede ordinære udgifter

9.882.701

9.962

8.168

4



UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

Ekstraordinære udgifter

469.940

407

345

126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

383.219

328

291

129 Tab ved lejeledighed m.v.

1.602

- Dækket af dispositionsfonden

-1.602

-

-

-

130 Tab ved fraflytninger

118.659

- Dækket af tidligere henlæggelser

-55.828

- Dækket af dispositionsfonden

-62.831

-

-

-

131-136 Andre ekstraordinære udgifter

86.721

79

55

Udgifter i alt

10.352.640

10.369

8.513

140 Årets overskud, der anvendes til :

Afvikling af underfinansiering

110.292

Årets overskud ialt

110.292

Udgifter og overskud i alt

10.462.932

10.369

8.513

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-10.444.789

-10.369

-8.513

201 Boligafgifter og lejer

-10.231.657

-10.222

-8.355

202 Renter

-94.378

-53

-67

203 Andre ordinære indtægter:

2 Drift af fællesvaskeri

-110.404

4 Drift af møde- og selskabslokaler

-8.350

-118.754

-93

-91

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-18.143

-

-

206 Korrektion vedr. tidligere år

-18.143

-

-

209 Indtægter i alt

-10.462.932

-10.369

-8.513



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		112.654.388	112.888
301	Ejendommens anskaffelsessum	88.200.825	88.201
	kontantværdi 2018 kr. 114.000.000		
	heraf grundværdi kr. 22.056.500		
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	22.239.053	22.239
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	110.439.878	110.440
303	Forbedringsarbejder	2.214.510	2.448
Omsætningsaktiver		5.793.643	5.389
305	Tilgodehavender	305.446	1.469
307	Likvide beholdninger	5.488.197	3.919
310	Aktiver i alt	118.448.031	118.276
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-6.149.470	-5.542
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-4.773.602	-4.267
403	Fælleskonto (B-ordning)	-72.889	-69
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-1.222.329	-1.119
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-80.650	-86
407	Opsamlet resultat	50.641	86
417	Langfristet gæld	-111.727.866	-111.601
426	Kortfristet gæld	-621.336	-1.220
430	Passiver i alt	-118.448.031	-118.276

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.

Forklaringer til de væsentligste afvigelser i regnskabet for 2017/18 (15 mdr.)

Årets overskud : kr. 110.291,83

107	Vandudgiften afregnes via målere til hhv. lejere og vaskeri (konto 118).
109	Mindre udgifter til renovation har ført til en besparelse på kr. 31.800.
110	Stigning i udgiften til terminer og flere skader har medført en overskridelse på kr. 59.100.
114	Mindre udgifter til lønninger og anden renholdelse har medført en besparelse på kr. 149.100.
115	Mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse har ført til en besparelse på kr. 136.200.
118	Flere udgifter til fællesvaskeri er medvirkende til en overskridelse på kr. 82.300. Vaskerimaskinerne er leaset hos Nortec, hvilket betyder afdelingen ikke fremover skal henlægge til vaskerimaskiner, samt betale for evt. sæbe. Kontoen indeholder derfor udgiften pr. vask til Nortec, samt evt. el, vand og varme-forbrug, netforbindelse og diverse til vaskeri.
119	Indeholder udgiften til Eseebase (digitalisering af afdelingen) og diverse gebyr.
126	Stigning i udgifterne til afskrivninger, herunder områdebil, køkken og bad.
202	Bedre fondsresultat i foreningen, har medført øgede renteindtægter af afdelingens opsparede midler.
203	Flere indtægter vedr. fællesvaskeri, er medvirkende til en stigning på i alt kr. 25.800.
206	Indtægt kr. 18.100 vedrører indbetalinger på tidligere afskrevne flytteafregninger.



ANTENNEREGNSKAB 01.10.2017 - 31.12.2018

UDGIFTER

Skanderborg Antenne	595.432
Ialt	<u>595.432</u>
Overskud	<u>8.700</u>
Samlede udgifter	<u>604.132</u>

Saldo primo	
Årets overskud	
At overføre til næste års antenneregnskab.	

INDTÆGTER

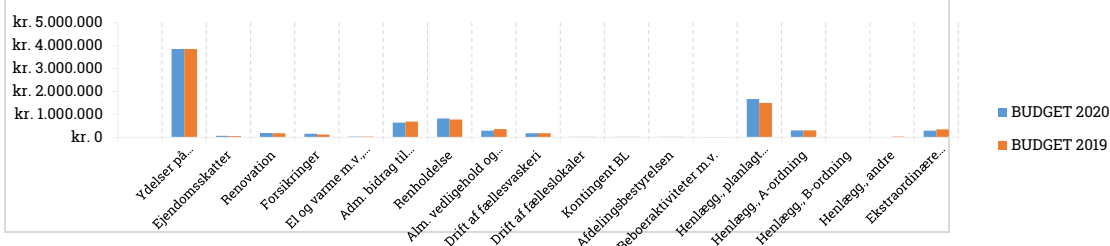
Antennebidrag	-604.132
Ialt	<u>-604.132</u>
Samlede indtægter	<u>-604.132</u>

-34.8718.700-26.171

Driftsbudget 2020

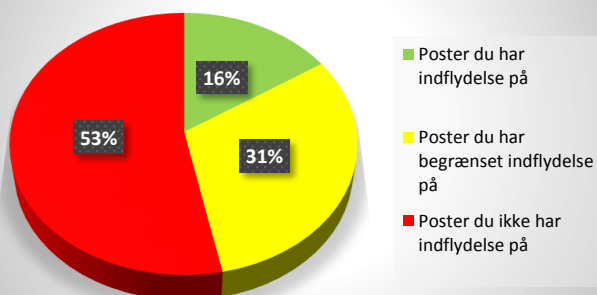
11 Egevangen

DRIFTSUDGIFTER



	STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2018 (15 mdr)
101-105		Ydelser på prioritetslån	3.855.204	3.855.204	0%	4.819.006
106		Ejendomsskatter	62.000	58.500	6%	69.816
109		Renovation	193.000	176.000	10%	223.226
110		Forsikringer	163.000	119.000	37%	181.082
111		El og varme m.v., fællesareal	35.125	33.500	5%	42.925
112		Adm. bidrag til foreningen	640.141	692.064	-8%	869.451
114		Renholdelse	822.500	780.416	5%	975.945
115		Alm. vedligehold og rep.	292.000	365.000	-20%	276.314
118.1		Drift af fællesvaskeri	184.000	181.000	2%	234.723
118.3		Drift af fælleslokaler	20.000	20.000	0%	24.193
119.1		Kontingent BL	18.700	18.200	3%	18.083
119.2		Afdelingsbestyrelsen	22.000	20.000	10%	26.431
119.4		Beboeraktiviteter m.v.	14.700	13.200	11%	144.729
120		Henlægg., planlagt vedligeh.	1.669.542	1.505.640	11%	1.387.402
121		Henlægg., A-ordning	308.792	299.798	3%	0
122		Henlægg., B-ordning	0	0		539.374
123-124		Henlægg., andre	0	30.000	-100%	50.000
125-136		Ekstraordinære udgifter	298.086	345.214	-14%	469.940
140		Årets overskud	0	0		110.292
		Samlede udgifter	8.598.790	8.512.736		10.462.932

Poster du har indflydelse på



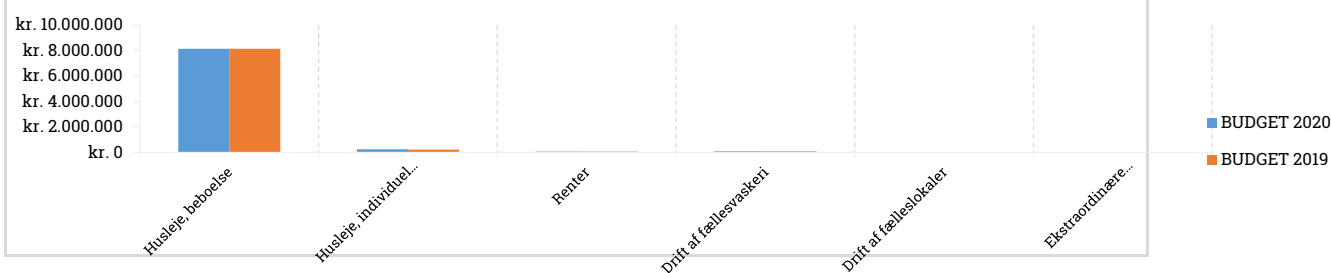
Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2020

11 Egevangen

DRIFTSINDTÆGTER



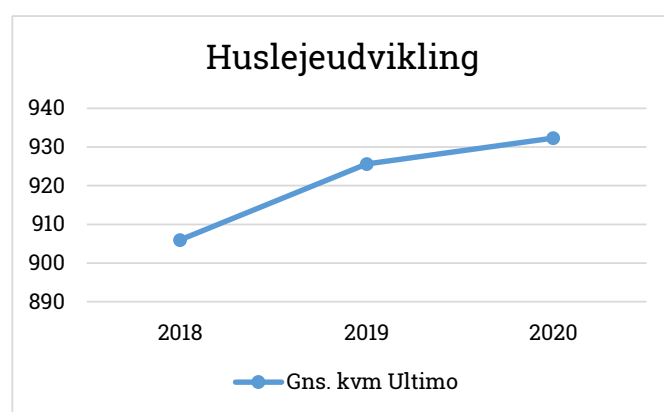
	STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2018 (15 mdr.)
201	▲	Husleje, beboelse	-8.131.500	-8.130.380	0%	-9.947.640
	▲	Husleje, individuel tilvalg	-234.336	-224.556	4%	-284.017
202	▲	Renter	-75.000	-66.800	12%	-94.378
203.2	▲	Drift af fællesvaskeri	-93.000	-84.000	11%	-110.404
203.4	▬	Drift af fælleslokaler	-7.000	-7.000		-8.350
204-208		Ekstraordinære indtægter	0	0		-18.143
210		Årets underskud	0	0		0
	▲	Samlede indtægter	-8.540.836	-8.512.736		-10.462.932

Nødvendig huslejeregulering

57.954 svarende til

0,71%

Antal m2 i alt	8.784
Nuvær.gns. leje/m2	926
Gns. ændring	7
Ny gns. leje/m2	932



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
2 rums bolig	70	5.563	40	5.603
3 rums bolig	82	6.329	45	6.374
4 rums bolig	104	7.696	55	7.751

Generelt:

Budgettet for 2020 omfatter 12 mdr. og kan således sammenlignes med budgettet for 2019.

Ønsker man imidlertid at sammenligne budgettet med regnskabet for 2017/18 som er 15 mdr., skal regnskabstallene divideres med 1,25 for at få omregnet disse til 12 mdr.

Vi arbejder fortsat på at opnå de besparelser, som er besluttet i effektiviseringsaftalen der er indgået mellem Regeringen, Kommunernes Landsforening samt Boligselskabernes Landsforening. I dette budget er indarbejdet en del besparelser på områder vi løbende har arbejdet med, og vi er fortsat i gang med at implementere besparelser på flere nye områder. Ifølge effektiviseringsaftalen skal effekten opnås inden udgangen af 2021.

Det skal dog fremhæves, at besparelserne i nogle tilfælde kan blive udhulet som følge af særlige forhold/hændelser - såsom ekstraordinære henlæggelser til forestående eller afsluttede renoveringer samt driftsudgifter til nye formål.

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 57.954 svarende til 0,71%

Den væsentligste årsag hertil skyldes ekstraordinære henlæggelser til udskiftning af tag, døre og vinduer .

Herudover er stigninger i udgifterne til især forsikringer, renholdelse samt renovation.

Mindre udgifter til administrationsbidrag til foreningen, almindelig vedligehold og rep., andre henlæggelser, afskrivning på forbedringsarbejder samt større indtægter ved fællesvaskeri er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

Ejendomsskatter:	Ejendomsskatten forventes at stige med 2%, i forhold til den seneste opkrævning for 2019.
Renovation:	Stigningen i budgettet skyldes øgede kommunale udgifter.
Forsikringer:	Udgiften til forsikring er steget betydeligt fra 2019 til 2020 som følge af mange dyre forsikringsbegivenheder de seneste år. Selvrisiko er uændret kr. 30.000.
El og varme m.v., fællesareal:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til det senest kendte forbrug fra 2017/18.
Adm. bidrag til foreningen:	Administrationsbidraget er nedsat med knap 9% fra kr. 4.387 til kr. 4.008 som følge af effektivisering i administrationen samt nybyggeri.
	Fast bidrag pr. afdeling kr. 25.000 (uændret).
	Administrationsbidrag til varme kr. 195 pr. lejemål (uændret).
	Administrationsbidrag til antenne kr. 75 pr. lejemål (uændret).
Renholdelse:	Der er budgetteret med en stigning på 1,5% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanning i afdelingen i 2020. Indeholder endvidere udgiften til drift af servicecenter samt udliciteret grønne områder.
Alm. vedligehold og rep.	Der er budgetteret med en besparelse som følge af effektiviseringer i driften.
Planlagt & periodisk vedligehold:	Der er planlagt udført opgaver i det kommende år jfr. vedlagte 10års vedligeholdelsesplaner. Udgifterne tages fra afdelingens opsparede midler og påvirker ikke budgettet.

Drift af fællesvaskeri:	Der er budgetteret med en yderligere besparelse som følge af udlicitering af driften af vaskerierne.
	Udgiften indeholder følgende:
	Udgift pr. vask til Nortec
	Fornyelse af inventar
	Diverse (el, vand, varme, rengøring m.v.)
Beboeraktiviteter m.v.:	Indeholder udgiften til beboerarrangementer, tilskud til klubber, afdelingsmøder samt div. øvrige udgifter.
Afdelingsbestyrelsen:	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb indeholder udgifter til møder, bestyrelseslokale, ulykkesforsikring, kontorholdsudgifter samt bestyrelsesløn
Henlægg., planlagt vedligeh.:	Henlæggelserne er reguleret i forhold til planlagte arbejder i henhold til den 20 årige vedligeholdelsesplan.
	Der henlægges i henhold til vedligeholdelsesplanen med følgende beløb:
	Hovedstandsættelse kr. 842.869
	Varmeanlæg & automatik kr. 43.983
	Øvrige tekniske installationer kr. 32.656
	Vinduer/døre, tag (trappehenlæggelser) kr. 750.034
	I alt kr. 1.669.542
Henlægg., A-ordning:	Henlæggelse til A-ordning er forhøjet med 3% til kr. 35,15 pr. m ² årligt.
Ekstraordinære udgifter:	Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:
	Afskrivning - køkkener/bad kr. 73.172
	Renter - køkkener/bad kr. 69.200
	Underskud fra tidl. år kr. 24.264
	Øvrige afskrivninger kr. 131.450
	I alt kr. 298.086
Husleje, individuel tilvalg:	Individuel råderet - køkken, bad m.v.
Renter:	Afdelingens opsparede midler forentes med en variabel rente som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1,2%.

Afd. 11 Egevangen

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2020 priser

KONTO	AKTIVITET	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SUM 10 år
116110	Belægninger, trapper og grønne arealer	56.059		56.059		56.059		56.059		56.059		280.295
116110	Algebehandling af hegn	16.232			16.232			16.232			16.232	64.928
116110	Udskiftning af hegn og låger											
116130	Inspektion og rep. af legepladser	10.036	10.036	10.036	10.036	10.036	10.036	10.036	10.036	10.036	10.036	100.360
116130	Legeplads udskiftning											
116310	Gulvbelægning i fælleshus											
116310	Gulvbelægning på varmemesterkontor											
116260	Elastiske fuger			350.000								350.000
116260	Udskiftning af døre og vinduer			7.390.034								7.390.034
116220	Maling af beboerhus indvendig	49.083								49.083		98.166
116220	Maling af vaskehus indvendig	33.185								33.185		66.370
116220	Maling af skurer								349.483			349.483
116220	Udskiftning ud beklædning på fælleshus samt	264.893										264.893
116220	Udskiftning af beklædning på skure											
116230	Tagpap på skurer			350.000								350.000
116230	Udskiftning af tag på alle boliger											
116230	Udskiftning af tag på følleshus	218.537										218.537
116260	Service på vinduer og døre			150.024			150.024			150.024		450.072
116220	Afrensning af portlofter ved indkørsel									33.489		33.489
116220	Maling af hvide bæltter og facader+ rep af revne											
116550	Veksler i ungdomshus udskiftning				47.359							47.359
116640	Serviceaftale Bolignet Århus	26.405	26.405	26.405	26.405	26.405	26.405	26.405	26.405	26.405	26.405	264.050
116640	Switcher				125.744					125.744		251.488
116550	Varmevekslere i teknikum i kld. fællehus - afs					16.140					16.140	32.280
116550	Veksler og ventiler udskiftning											
116560	Varmeveksler fælleshus teknikum kld. udskift											
116550	Cirkulationspumpe udskiftning							57.683				57.683
116560	Blødgøringsanlæg eftergåelse						22.127					22.127
116560	Inventar og udstyr i vaskeriet (VM)										16.175	16.175
116570	Ventilation i fælleshus, Udskiftning af filtre.			5.870					5.870			11.740
116570	Ventilation i boligerne, rensning af hele system	126.282					126.282					252.564
116310	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	14.556	14.556	14.556	14.556	14.556	14.556	14.556	14.556	14.556	14.556	145.560
116140	Plantning af hække (VM)	54.106	54.106	54.106	54.106	54.106	54.106					324.636

KONTO	AKTIVITET	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SUM 10 år
116110	Vinterbekæmpelse	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	800.000
116110	Sommer/vinter sprøjtning af området	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000
116110	Skadedyrbekæmpelse	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	300.000
116310	Udskiftning af Køl/frys i ungdomsboliger	105.353										105.353
116310	Emhætter - 112 stk.							357.392				357.392
116310	Kogeplader - 27 stk. Ungdomsboliger	105.060										105.060
116310	Skabsinventar udgifter ifm udskiftninger af køl	30.522	30.522	30.522	30.522	30.522	30.522	30.522	30.522	30.522	30.522	305.220
116310	Inventar fælleshus											
116310	Komfur fælleshus						22.891					22.891
116310	Køleskab/fryser - fælleshus								9.309			9.309
116310	Opvaskermaskine - fælleshus						41.203					41.203
116310	Kaffemaskine - fælleshus							21.364				21.364
116610	Lille plæneklipper								55.344			55.344
116610	Vedligehold af maskinpark + bil	25.448	25.448	25.448	25.448	25.448	25.448	25.448	25.448	25.448	25.448	254.480
116640	Ups				31.436					31.436		62.872
Planlagt vedligeholdelse i alt		1.295.757	321.073	8.623.060	541.844	393.272	683.600	775.697	686.973	745.987	315.514	14.382.777

Planlagt vedligeholdelse fordelt på: Hovedstandsættelse Varmeanlæg & automatik Øvrige tekniske install. Særlig vedligeholdelse																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 11

Pkt. 5.a – Forslag om ændring af udvendigt råderetskatalog

Afdelingsbestyrelsen stiller et forslag om ændring af udvendigt råderetskatalog.

Ændringer er markeret med *kursiv*.

Desuden udgår afsnit om, at naboer skal godkende, at der opsættes markise. Afsnittet er markeret *således* med rød, kursiv og gennemstreget.

Århus Omegns bemærkning

Hvis forslaget vedtages af afdelingsmødet, skal det efterfølgende godkendes af hovedbestyrelsen.



Udvendigt råderetskatalog afdeling 11

Første skridt, når du ønsker at bruge råderetten, er at sende en skriftlig ansøgning til boligforeningen om, hvilke arbejder du ønsker at foretage.

Såfremt hæk eller hegn skal placeres i fællesskel, skal placeringen godkendes skriftligt af den berørte nabo, inden arbejdet påbegyndes.

Godkendelsen skal sendes sammen med ansøgningen. Administrationen vil herefter behandle ansøgningen.

Råderetsarbejderne må først påbegyndes efter skriftlig tilladelse fra administrationen er modtaget.

Boligforeningen Århus Omegn vedligeholder de fælles ude arealer i afdelingen.

Beboerne vedligeholder egne haver, herunder græsslåning, ukrudtslugning etc. samt af beboeren opsat hæk, hegn, markise og lignende.

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Lejeren er erstatningsansvarlig for skader, der er forårsaget af det arbejde, som den enkelte lejer har foretaget efter gældende råderetskatalog.

Afgrænsning af have

I skellet mellem de enkelte haver samt ud mod fællesarealet har boligforeningen sat hæk eller hegn.

Hæk eller hegn i skel må ikke fjernes eller ændres uden aftale herom med boligforeningen.

Beboeren er forpligtet til at klippe hækken på siden ind mod haven minimum én gang om året.

Ud mod fællesarealet klippes hækken af boligforeningen. Hækken må højst være 1,80 meter høj.

I det af boligforeningen opsatte hegn må der ikke isættes søm eller skruer, og der må ikke hænges altankasser eller andet på hegnet.

Dog er det tilladt at hænge altankasser indvendigt på havelågen.

Havelåge

Det er tilladt at opsætte havelåge. Havelågen skal købes gennem Boligforeningen Århus Omegn.

Der udbetales ikke godtgørelse ved fraflytning.

Øvrigt hegn

Såfremt der er plantet hæk mod skel, må der opsættes trådhegn langs indersiden af hækken.

Der må opsættes hegn i haven min. 50 cm. fra hæk eller hegn langs skel. Hegnet skal være i naturmaterialer i brunlige, hvidlige, grønne eller sorte nuancer.

Hegnet må maksimalt være 1,60 meter højt.

Opsat hegn skal fjernes ved fraflytning, og kan ikke overdrages til en ny lejer.

Plantning af træer m.v. i haven

Planter, træer m.v. skal plantes/sættes således at stammen, når træet er fuldt udvokset, står minimum 50 cm. fra hækken.

Grene skal afklippes, således at der er minimum 15 cm. luft til hækken.

Træer må maksimalt være 4 meter høje.

Markise

Der må opsættes markise.

~~Naboer skal give skriftligt samtykke hertil.~~

Markise skal nedtages ved fraflytning.

Såfremt der laves hul i mursten, skal mursten skiftes ved fraflytning. Beboeren skal betale herfor.

Markisen skal være i naturmaterialer i brunlige, hvidlige, grønne eller sorte nuancer.

Beboeren hæfter selv for eventuel stormskade, som markisen måtte udløse.

Selvhæftende planter

Efeu og andre selvhæftende planter må alene sættes op ad fritstående espalier.

Espalier må maksimalt være 1,60 meter højt.

Tørrestativ

Tørrestativ må maksimalt være 1,80 meter højt.

Tørrestativets yderste kant skal placeres minimum 1 meter fra hæk og hegn i skel.

Haveaffald

Komposterbart haveaffald skal afleveres i kompostbeholderne ved nr. 219 eller 303.

Større mængder komposterbart affald skal afleveres ved kompostpladsen i nederste hjørne af Egevangen ved busvejen.

Udvendig vandhane

Udvendig vandhane skal opsættes håndværksmæssigt korrekt af autoriseret VVS-installatør.

Udvendig hane skal udføres som frostsikker.

Udvendig vandhane skal ikke reetableres ved fraflytning.

Der udbetales ikke godtgørelse ved fraflytning.

Fliser i have

Fliser i have skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Fliser skal være grå.

Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning.

Der udbetales ikke godtgørelse ved fraflytning.

Udvendig stikkontakt

Udvendig stikkontakt skal opsættes håndværksmæssigt korrekt af autoriseret el-installatør.

Udvendig stikkontakt skal udføres som stænkttætte.

Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning.

Der udbetales ikke godtgørelse ved fraflytning.

Udvendigt Råderetskatalog Egevangen									
	Type	Størrelse	Retablering ved fraflytning	Godtgørelse	Krav til udførelse	Placering	Farve	Vedligeholdelse	
Tørrestativ	Træ/Metal	Max 1.8 m højt	Ja	Nej	Håndværksmæssigt korrekt	1 m fra skel.		Beboere	
Hegn i have.		Max 1.6 m højt	Ja	Nej	Håndværksmæssigt korrekt	Min. 50 cm. fra hæk eller hegn langs skel	Sort, brun, grøn eller hvid nuancer	Beboere	
Trådhegn		Lavere end hæk	Ja	Nej		Inden for hæk.		Beboere	
Markiser			Ja	Nej	Håndværksmæssigt korrekt		Sort, brun, grøn eller hvid nuancer	Beboere	
Udvendig Stikkontakter			Nej	Nej	Autoriseret el-installatør			Beboere	
Havelåge.	Metal låge		Nej	Nej	Købes ved og opsættes af Boligforeningen		Metal	Århus Omegn	
Vandhane i have.	Frostsikker hane		Nej	Nej	Autoriseret Vvs installatør			Beboere	
Hæk opsat af ÅO		Max 1.8 m højt			Må ikke fjernes uden tilladelse fra ÅO			Klippes udv. af ÅO. Indv. af beboere	
Hegn opsat af ÅO					Må ikke fjernes uden tilladelse fra ÅO		Hvid	Århus Omegn	
Træ/buske		Max 4 meter højt		Nej		Min. 50 cm. fra hegn/hæk		Beboere	
Fliser i have.	Ingen krav		Nej	Nej	Håndværksmæssigt korrekt		Grå	Beboere	

Kender du vores SMS-service?

SMS-service er en hurtig måde for os at komme i kontakt med dig som beboer på.

Vi benytter SMS-service til akutte servicemeddelelser og relevante informationer i afdelingerne.

Alle kendte mobilnumre, der hos teleselskaberne er registreret på en af vores adresser, er automatisk tilmeldt servicen.

Det gælder dog ikke, hvis du har **hemmeligt nummer**, **taletidskort** eller **firmamobil**. I de tilfælde skal du selv tilmelde nummeret på vores hjemmeside.

Her kan du også afmelde dit nummer, hvis du ikke ønsker at modtage SMS'er fra os.