

AFDELINGSMØDE

Afdeling 17, Skovhøj

Afdelingsmødet finder sted **MANDAG DEN 19. JUNI 2023 kl. 19.00**
i selskabslokalet Skovhøj 100, 8361 Hasselager.

DAGSORDEN

Pkt. 1	Valg af dirigent	
Pkt. 2	Afdelingsbestyrelsens beretning	Bilag
Pkt. 3	Orientering om regnskabsåret 2022	Bilag
Pkt. 4	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2024 4a Ændring af vedligeholdelsesordning fra B- til A-ordning	Bilag
Pkt. 5	Behandling af eventuelt indkomne forslag 5a Terrassedør fra køkken og ud 5b Fælleshuset og gæsteværelser	Bilag
Pkt. 6	Valg af formand På valg er: Rudi Elise Kragh Korsgaard (udtræder af bestyrelsen udenfor valgperiode)	
Pkt. 7	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Troels Damsgaard Hansen (modtager ikke genvalg) Karina Nielsen Krogh (udtræder af bestyrelsen udenfor valgperiode)	
Pkt. 8	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen På valg er: Pia Ulla Hansen Jan Høgfeldt Pedersen Martin Korsgaard	
Pkt. 9	Eventuelt 9a Kort orientering om kommende affaldssortering	

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

Det er ikke nødvendig med tilmelding til mødet.

FULDMAGT

Det er ikke tilladt at stemme ved fuldmagt på afdelingsmødet.

EFTER MØDET

På mødet 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 ligeledes på www.aarhusomegn.dk.

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

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Afdelingsbestyrelsens beretning	4
Regnskab 2022	5
Antenneregnskab	9
Driftsbudget 2024	10
Forslag	16
Bilag 1 Vedligeholdelsesreglement	17
Bilag 2 Fælleshuset og gæsteværelser	25

Afdeling 17 Skovhøj, Hasselager

Bestyrelsens årsberetning 2022-2023

Det er ikke det helt store, som er sket siden afdelingsmødet i 2022.

På mødet sidste år besluttede afdelingens beboere flg.:

1. Der skulle etableres vejbumper, på betingelse af at naboen BBBO ville deles om omkostningerne. Dette ønskede de ikke, og derfor kunne projektet ikke gennemføres.
2. Der skulle etableres lade standere til el-biler. Disse er nu i drift og bruges jævnligt.
3. Bestyrelsen fik mandat til at arbejde videre på at fælleshuset kunne bruges mere til glæde for både vores afdeling og BBBO afd. 24. Da bestyrelsen i BBBO ikke ønskede at tage dette op på deres afdelingsmøde, måtte bestyrelsen i afd. 17 bede vores egen administration om hjælp i denne sag, da vi dels manglede et sted til at holde beboerarrangementer, og dels synes vi skal have noget for de penge vi betaler til huset hvert år. Det er endelig lykkedes at lande et forslag med stor hjælp fra vores jurist i administrationen. Dette forslag bliver nu fremlagt på dette afdelingsmøde, og vi håber det vil blive vedtaget, så kommende bestyrelser har et sted til afholdelse af arrangementer og møder.

Afdelingen købte for en del år siden et bord/bænkesæt, som har stået i rondellen bag blokken nr. 22 til nr. 46. Da det ikke længere blev brugt, besluttede bestyrelsen at det kunne flyttes til terrassen ved fælleshuset, så flere evt. kan få glæde af det.

Organisationsbestyrelsen inviterede i efteråret til pensionisttur til Odense. Bestyrelsen var her behjælpelig med salg af billetter, men desværre var der kun 5 beboere fra vores afdeling, der ønskede at deltage.

Bestyrelsens arrangerede en julefrokost for afdelingens beboere, men desværre var der kun 3 beboere, som ønskede at deltage i dette. Så bestyrelsen besluttede at aflyse, da der åbenbart ikke er interesse for sociale arrangementer blandt afdelingens beboere.

De øvrige ting bestyrelsen har arbejdet med i året der er gået kan læses i referaterne, som ligger tilgængelige på boligforeningens hjemmeside.

Efter nytår udsendte bestyrelsen et nyhedsbrev, hvor vi meddelte at vi ikke længere var en arbejdende bestyrelse. Dette skyldes, at vi følte der var for lidt opbakning til vores arbejde, og der skulle bruges for meget energi og tid på bestyrelsesarbejdet, da vi følte at det efterhånden kun var negative tilbagemeldinger der kom. Samtidig med dette er der arbejdsmæssige og private forhold, som gør at vi ikke ønsker at fortsætte med bestyrelsesarbejde i afdelingen.

Vi har deltaget i kerneopgaver som markvandring og budgetmøde. Men derudover har der ikke været nogen aktivitet. Så de 2 siddende bestyrelsesmedlemmer fratræder nu før tid, og det tredje bestyrelsesmedlem er på valg og ønsker ikke at modtage genvalg. Vi håber, at der er andre beboere, som vil tage stafetten videre, så afdelingen stadig kan have en bestyrelse.

Hilsen med ønske om et godt afdelingsmøde fra bestyrelsen

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2022 - 31.12.2022

Afdeling 17 - Skovhøj





UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

101-105

Nettokapitaludgifter

2.023.987

2.005

2.011

Offentlige og andre faste udgifter

447.285

428

471

106

Ejendomsskatter

59.167

59

62

109

Renovation

77.588

68

78

110

Forsikringer

64.140

59

62

111

Afdelingens energiforbrug

18.791

14

17

112

Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

227.600

228

252

Variable udgifter

325.837

440

427

114

Renholdelse

274.324

304

258

115

Almindelig vedligeholdelse

2.181

75

70

116

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

274.980

722

382

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-274.980

-

-722

-382

117

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

1 Afholdte udgifter

197.020

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-197.020

-

-

-

118

Særlige aktiviteter :

3 Drift af møde- & selskabslokaler

31.404

43

25

119

Diverse udgifter

17.928

18

74

120-124

Henlæggelser

706.148

706

777

Samlede ordinære udgifter

3.503.257

3.578

3.686



UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

Ekstraordinære udgifter

580.993

185

175

126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

80.226

80

42

129 Tab ved lejeledighed m.v.

6.429

- Dækket af dispositionsfonden

-6.429

-

-

-

130 Tab ved fraflytninger

113.597

- Dækket af tidligere henlæggelser

-12.200

- Dækket af dispositionsfonden

-95.747

5.650

-

-

131-136 Andre ekstraordinære udgifter

495.117

105

133

Udgifter i alt

4.084.250

3.764

3.861

140 Årets overskud, der anvendes til :

Opsamlet resultat - konto 407

30.630

Årets overskud ialt

30.630

Udgifter og overskud i alt

4.114.880

3.764

3.861

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-4.114.880

-3.764

-3.861

201 Boligafgifter og lejer

-3.718.920

-3.719

-3.841

202 Renter

-390.160

-15

-

203 Andre ordinære indtægter:

4 Drift af møde- og selskabslokaler

-5.800

-30

-20

209 Indtægter i alt

-4.114.880

-3.764

-3.861



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		46.672.057	46.737
301	Ejendommens anskaffelsessum kontantværdi 2022 kr. 120.000.000 heraf grundværdi kr. 9.555.300	46.523.070	46.523
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	46.523.070	46.523
303	Forbedringsarbejder	148.987	213
Omsætningsaktiver		5.786.945	5.725
305	Tilgodehavender	157.060	149
307	Likvide beholdninger	5.629.885	5.576
310	Aktiver i alt	52.459.001	52.462
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-5.566.862	-5.735
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-4.140.616	-4.286
403	Fælleskonto (B-ordning)	-297.526	-325
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-1.128.721	-1.117
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-	-7
407	Opsamlet resultat	157.211	293
417	Langfristet gæld	-46.523.070	-46.523
426	Kortfristet gæld	-526.280	-497
430	Passiver i alt	-52.459.001	-52.462

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.

ANTENNEREGNSKAB 01.01.2022 - 31.12.2022

UDGIFTER

YouSee grundpakke	99.527
Ialt	<u>99.527</u>
Samlede udgifter	<u>99.527</u>

INDTÆGTER

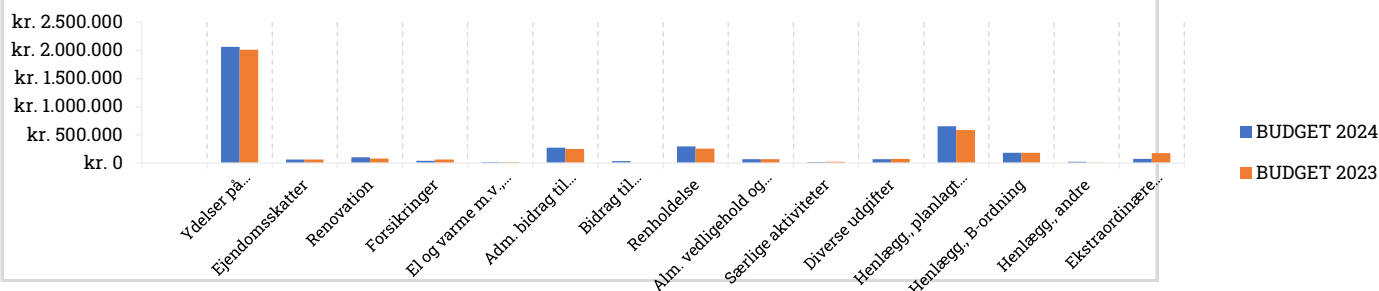
Antennebidrag	-97.614
Ialt	<u>-97.614</u>
Underskud	<u>-1.913</u>
Samlede indtægter	<u>-99.527</u>

Saldo primo	3.739
Årets underskud	-1.913
At overføre til næste års antenneregnskab.	<u><u>1.826</u></u>

Driftsbudget 2024

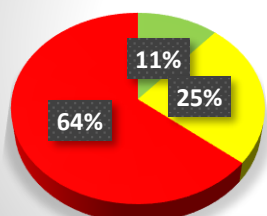
17 Skovhøj

DRIFTSUDGIFTER



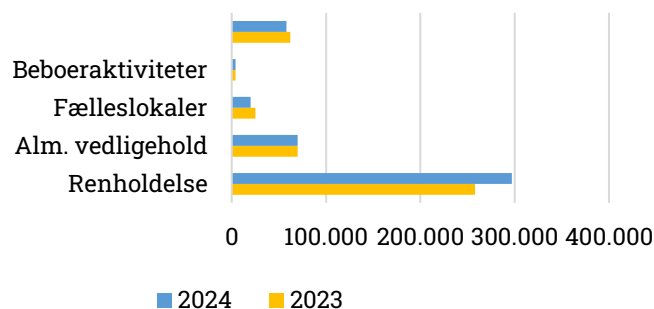
	STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2024	BUDGET 2023	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2022
101-105	▲\$	Ydelser på prioritetslån	2.062.000	2.011.000	3%	2.023.987
106	▲\$	Ejendomsskatter	63.000	62.000	2%	59.167
109	▲\$	Renovation	105.000	78.000	35%	77.588
110	▼\$	Forsikringer	38.000	62.000	-39%	64.140
111	▲\$	El og varme m.v., fællesareal	19.000	17.000	12%	18.791
112.01	▲\$	Adm. bidrag til foreningen	274.550	251.500	9%	227.600
112.02	▲\$	Bidrag til dispositionsfond	32.300	0		0
114	▲\$	Renholdelse	297.000	258.000	15%	274.324
115	■\$	Alm. vedligehold og rep.	70.000	70.000	0%	2.181
118	▼\$	Særlige aktiviteter	20.000	25.000	-20%	31.404
119	▼\$	Diverse udgifter	70.200	73.800	-5%	17.928
120	▲\$	Henlægg., planlagt vedligeh.	655.031	587.614	11%	519.297
122	▲\$	Henlægg., B-ordning	181.851	181.776	0%	181.851
123-124	▲\$	Henlægg., andre	25.000	8.000	213%	5.000
125-136	▼\$	Ekstraordinære udgifter	71.330	175.396	-59%	580.993
140		Årets overskud	0	0		30.630
		Samlede udgifter	3.984.262	3.861.086		4.114.880

Poster du har indflydelse på



■ Poster du har indflydelse på
■ Poster du har begrænset indflydelse på

Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2024

17 Skovhøj

DRIFTSINDTÆGTER



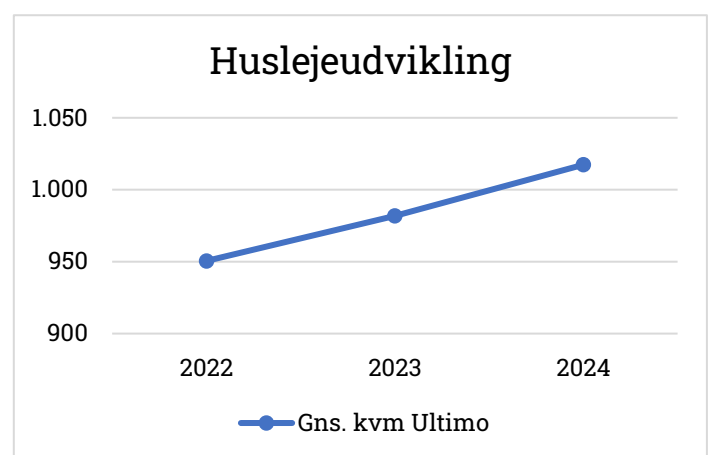
	STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2024	BUDGET 2023	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2022
201	▼\$	Husleje, beboelse	-3.838.396	-3.838.686	0%	-3.716.520
	▼\$	Husleje, kælderrum m.v.	-2.400	-2.400	0%	-2.400
202		Renter	0	0		-390.160
203.4	▼\$	Drift af fælleslokaler	-4.000	-20.000		-5.800
	▼\$	Samlede indtægter	-3.844.796	-3.861.086		-4.114.880

Nødvendig huslejeregulering

139.466 svarende til

3,63%

Antal m2 i alt	3.910
Nuvær.gns. leje/m2	982
Gns. ændring	36
Ny gns. leje/m2	1.017



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
2 rums bolig	66	5.673	206	5.879
3 rums bolig	81	6.464	235	6.699
3 rums bolig	102	7.710	280	7.990

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 139.466 svarende til 3,63%
Den væsentligste årsag hertil er flere udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.
Herudover er der stigninger i udgifterne til især prioritetsydelse, renovation, administrationsbidrag til foreningen, bidrag til dispositionsfonden samt henlæggelser til tab ved fraflytning.
Mindre udgifter til afvikling af underskud fra tidl. år, negativ rente samt forsikringer er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter:	Ejendomsskatter forventes at stige med 2% i forhold til budget 2023.
109. Renovation:	Der er budgetteret med en stigning på 35% i forhold til budget 2023. Grundlag for stigning er 1 aconto 2023. Herudover er der indarbejdet forventet stigning pga. ny affaldsordning (Kredsløb)
110. Forsikringer:	Der er budgetteret med et fald på 39% i forhold til budget 2023. Ny aftale om forsikringer indgået og har medført en stor besparelse.
111. El og varme m.v., fællesarealer:	Der er budgetteret med en stigning på 12% på el og varme til fællesarealer.
112. Adm. bidrag til foreningen:	Der er budgetteret med en stigning på 9% i administrationsbidrag til foreningen som skyldes følgende: Fast bidrag pr. afdeling er forhøjet fra kr. 27.000 til kr. 28.000. Administrationsbidraget til foreningen er forhøjet fra kr. 4.415 til kr. 4.856. Administrationsbidraget til vand og varme er kr. 225 Afdelingens bidrag til dispositionsfonden kr. 646 pr. lejemålsenhed.
114. Renholdelse:	Der er budgetteret med en stigning på 15% i udgifter til renholdelse kontoen indeholder bl.a. udgiften til driftspersonalet, samt udgiften til udlicitering af 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. Indeholder budget vedr. forventet udgift til selvrisiko 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:
	118.03 - Drift af selskabslokaler
	I alt
	Udgift selskabslokale/gæsteværelser forventes at falde i forhold til budget 2023.

Driftsbudget 2024

17

Skovhøj

119. Diverse udgifter:

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	8.000
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	58.000
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	3.000
119.6 - Andre udgifter	kr.	1.200
I alt	kr.	70.200

Kontingent BL er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til seneste opkrævning i 2023.

Udgiften til afdelingsbestyrelsen består af følgende poster:

119.220 Kontorartikler/maskiner m.v.	kr.	1.000
119.250 Øvrige udgifter	kr.	1.000
119.253 Indsat mastercard	kr.	4.000
119.262 Fester / udflugter	kr.	10.000
119.270 Kontingent grundejerforening	kr.	42.000
I alt	kr.	58.000

120. Henlægg., planlagt vedlige 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.	341.670
Varmeanlæg & automatik	kr.	7.461
Øvrige tekniske installationer	kr.	16.447
Andre henlæggelser - renovering/tag/vinduer etc.	kr.	289.453
I alt	kr.	655.031

122.1. Henlægg., B-ordning: Henlæggelse til fælleskonto er uændret kr. 11,43 pr. m² årligt.

122.2. Henlægg., B-ordning: Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er uændret kr. 35,06 pr. m² årligt.

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

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

126. Øvrige afskrivninger	kr.	46.664
133. Underskud fra tidl. år	kr.	24.666
I alt	kr.	71.330

Renter:

Afdelingens opsparede midler forrentes med en variabel rente, som på nuværende tidspunkt er fastsat til 0,00%.

KONTO	AKTIVITET	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	SUM 10 år
116110	Asfalt											
116110	Vinterbekæmpelse	42.240	42.240	42.240	42.240	42.240	42.240	42.240	42.240	42.240	42.240	422.400
116110	Skadedyrsbekæmpelse	15.080	15.080	15.080	15.080	15.080	15.080	15.080	15.080	15.080	15.080	150.800
116110	Hegn udskiftning							580.803				580.803
116110	Opretning af trapper og ramper		15.645					15.645				31.290
116110	Øvrige arbejder i terræn (15)	10.666	10.666	10.666	10.666	10.666	10.666	10.666	10.666	10.666	10.666	106.660
116130	Maling af skure		75.020									75.020
116130	Udskiftning af skure							422.402				422.402
116140	Beplantning	7.304	7.304	7.304	7.304	7.304	7.304	7.304	7.304	7.304	7.304	73.040
116240	Plast beklædning på altan											
116260	Døre i facade udskiftning					567.527						567.527
116260	Maling af døre											
116260	Maling af hoveddør		53.856									53.856
116310	Tømrerarbejde i boliger (15)	16.368	16.368	16.368	16.368	16.368	16.368	16.368	16.368	16.368	16.368	163.680
116310	Gulv beboer- gæstehus		15.186			15.186			15.186			45.568
116310	Renovering af gulve i køkkener	10.353	10.353	10.353	10.353	10.353	10.353	10.353	10.353	10.353	10.353	103.530
116230	Tagrende og nedløb	65.026										65.026
116220	Maling af beboer- gæstehus indvendig	42.238										42.238
116230	Udskiftning af tag											
116260	Vinduer & døre eftergælse			37.835	37.835	37.835	37.835	37.835				189.175
116260	Vinduer udskiftning		3.478.781									3.478.781
116220	Maling af facader i træ		264.002							264.002		528.004
116310	Malerarbejder i boliger (15)	2.957	2.957	2.957	2.957	2.957	2.957	2.957	2.957	2.957	2.957	29.570
116220	Algebehandling			62.118			62.118			62.118		186.354
116220	Elastiske fuger i murværk											
116220	Murerarbejder i boliger (15)	3.274	3.274	3.274	3.274	3.274	3.274	3.274	3.274	3.274	3.274	32.740
116580	Kloakservice i boliger (15)	4.224	4.224	4.224	4.224	4.224	4.224	4.224	4.224	4.224	4.224	42.240
116550	Gulvvarmestyring, udskiftning	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	20.400	204.000
116320	VVS arbejder i boliger (15)	25.661	25.661	25.661	25.661	25.661	25.661	25.661	25.661	25.661	25.661	256.610
116320	Bolignet Århus - Andet arbejder (15)	14.256	14.256	14.256	14.256	14.256	14.256	14.256	14.256	14.256	14.256	142.560
116580	Serviceaftale Bolignet Århus	10.527	10.527	10.527	10.527	10.527	10.527	10.527	10.527	10.527	10.527	105.270
116550	Batterier til varmeregulator				6.463					6.463		12.926
116550	Fjernevarmeunit, udskiftning	61.200	61.200	61.200	61.200	61.200	61.200	61.200	61.200	61.200	61.200	612.000

Afd. 17 Skovhøj

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2024 priser

KONTO	AKTIVITET	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	SUM 10 år
116570	Ventilation eftergåelse		71.878					71.878				143.756
116570	Rensning af emhætter - ventilation		14.621					14.621				29.242
116320	Udskiftning af røgalarmer							5.000				5.000
116310	opvaskemaskine fælleshus	10.991										10.991
116310	Emhætter udskiftes	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
116310	Emhætter og spjæld eftergåelse og rep.		24.878					24.878				49.756
116310	Køl/frys og komfur beboer- gæstehus		18.367									18.367
116310	Kaffemaskine beboer- gæstehus	5.440										5.440
116310	Udskiftning af motorer til emhætter											
116310	EL - arbejder i boliger (15)	20.064	20.064	20.064	20.064	20.064	20.064	20.064	20.064	20.064	20.064	200.640
116410	Inventar til beboerhus/gæstehus					92.314						92.314
116610	Vedligehold af bil (afd. 17's andel)	5.152	5.152	5.152	5.152	5.152	5.152	5.152	5.152	5.152	5.152	51.520
116610	Robotplæneklippere, udskiftning					29.568						29.568
116610	Robotplæneklippere, service og vedligehold	2.112	2.112	2.112	2.112	2.112	2.112	2.112	2.112	2.112	2.112	21.120
116620	Esebase (Digitale bygningsmodeller)	5.723	5.723	5.723	5.723	5.723	5.723	5.723	5.723	5.723	5.723	57.230
Planlagt vedligeholdelse i alt		426.256	4.334.795	402.514	346.859	1.044.991	402.514	1.475.623	317.747	635.144	302.561	9.689.004

Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
Hovedindsættelse												
Varmeanlæg & automatik												
Øvrige tekniske install.												
Særlig vedligeholdelse												
	276.235	619.732	311.162	249.044	846.139	311.162	1.272.894	211.209	537.329	211.209		4.846.115
	61.200	61.200	61.200	67.663	61.200	61.200	61.200	61.200	67.663	61.200		624.926
	88.821	175.082	30.152	30.152	137.652	30.152	141.529	45.338	30.152	30.152		739.182
		3.478.781										3.478.781

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 17

Pkt. 4a Ændring af vedligeholdelsesordning fra B- til A-ordning

Der stemmes JA eller NEJ til ændring af vedligeholdelsesordning fra B- til A-ordning

Forslagsstiller: En beboer.

Århus Omegns bemærkninger:

Såfremt forslaget vedtages, vil det træde i kraft den 1. januar 2024.

Fra den dato vil afdelingens beboere ikke længere indbetale til vedligeholdelseskontoen.

Den saldo som står på boligens vedligeholdelseskonto pr. 1. januar 2024, kan nuværende beboer benytte til maling, tapetsering og gulvbehandling, indtil boligen opsiges.

Alle der bor i afdelingen pr. 31. december 2023, vil fraflytte lejemålet som en B-ordning, uanset hvornår de fraflytter. Det vil sige at nuværende beboere kun vil hæfte for eventuel mislighold ved fraflytning.

Nye beboere i afdelingen efter 1. januar 2024, vil være underlagt A-ordning.

Derfor skal afdelingsmødet vedtage et nyt vedligeholdelsesreglement.

Vedtages forslaget vil det vedlagte vedligeholdelsesreglement (bilag 1) inkl. evt. ændringsforslag være gældende fra 1. januar 2024.

Forslaget vil medføre en huslejesbeparelse på i gennemsnit ca. 15 kr. pr. m² pr. år, svarende til:

Boligstørrelse	Besparelse pr. md.	Besparelse pr. år
66 m ²	81 kr.	972 kr.
81 m ²	110 kr.	1.320 kr.
102 m ²	156 kr.	1.872 kr.

Pkt. 5a Terrassedør fra køkken og ud

Det er blevet vedtaget på et tidligere afdelingsmøde, at vi skal have nye vinduer/terrassedør.

Forslag: Om der evt. kunne komme en terrassedør, evt. en todelt op i køkkenerne, så man kan gå fra køkkenet og ud på terrassen ved de lejligheder, som ligger ved jorden?

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger:

Forslaget vil blive taget med i vurderingen, når der skal skiftes vinduer i 2025. Her vil det blive behandlet i henhold til de projektlige forhold, såsom adgangsforhold og økonomi.

Pkt. 5b Fælleshuset og gæsteværelser

Der stilles forslag om, at udlejningsregler/-priser for fælleshuset og gæsteværelser ændres som anført i bilag 1 Fælleshuset og gæsteværelser.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen.

Århus Omegns bemærkninger: Ingen.

Bilag 1

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Boligforeningen Århus Omegn Afdeling 17 Skovhøj

A-ordning – kort fortalt

Mens du bor i boligen, skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal selv betale alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Det er dit ansvar at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindelig slid og ælde.

Når du flytter, sørger udlejer for en normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling, tapetsering af vægge og maling af lofter samt rengøring efter håndværkerne.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, hvis de ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.

Du skal betale udgifterne til normalistsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Du skal selv betale alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Dette vedligeholdelsesreglement er gældende fra den 1. januar 2024 og erstatter tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

1. Når du flytter ind i boligen er den i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsat.

Syn ved indflytning

2. I løbet af de første 14 dage efter din indflytning foretager udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Du vil selv blive indkaldt til synet.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor du kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 14 dage efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

4. Hvis du ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal du senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse overfor udlejerens.
5. Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Du hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

3. Vedligeholdelse mens du bor i boligen

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Du er ansvarlig for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal betale alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindelig slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

2. a.

I vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 er det defineret, om du har ansvar for at vedligeholde og renholde nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

b.

Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med dig om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

c.

Det påhviler udlejeren at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af vinduer, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejer.

d.

Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

e.

Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 2c.

f.

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til udlejeren. Gør du ikke det, hæfter du for de eventuelle merudgifter, som skyldes den manglende anmeldelse.

4. Ved fraflytning

Normal istandsættelse ved fraflytning

1. a.

Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig:

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring

b.

Du skal betale alle udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift

med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse til lejemålets ophør. Når der er gået over 100 måneder, vil udlejeren helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

2. **a.**

Du skal betale alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

b.

Det er misligholdelse, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af forkert brug, forkert vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre som du har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

3. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v. betragtes det også som misligholdelse.

Undladelse af normalistsandsættelse

4. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning

5. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

6. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal betales af udlejer, hvilke der udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 14 dage efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

7. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel fordelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

8. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad det har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførsel

9. Udlejer igangsætter istandsættelsesarbejdet.

Istandsættelse ved bytning

10. Ved bytning af bolig gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5. Særlig udvendig vedligeholdelse

Lejemål med have

Græs og beplantning i og omkring haverne holdes af dig. Du har pligt til at sørge for, at haven fremtræder pæn og vel vedligeholdt. Hvis haven ikke fremstår vedligeholdt, vil der blive draget omsorg for, at dette ske på din regning. Ved fraflytning kan du medtage supplerende beplantning, som er plantet for din egen regning. Såfremt du ved fraflytning fjerner planter, skal der foretages nødvendig retablering af haven, således at haven afleveres i vel vedligeholdt stand.

Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med dig om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der i øvrigt ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Stue, værelser og entré

1. **a.** Vægbehandling

Vægge er ved indflytningen malet, eller der er opsat rutex/glasvæv, og kan vedligeholdes med følgende: Acrylplastmaling, glans 5-6.

- b.** Loftbehandling

Trælofter i stueetage skal ludbehandles med træprimer, og øvrige gipslofter med acrylplastmaling glans 5-6.

c. Gulvbehandling

Inden gulvbehandling påbegyndes, skal gulvet som minimum mellemslibes med henblik på at binde lakeringen til underlaget.

Kun vandbaseret lak må anvendes.

Hvis der foretages fuldslibning, skal der anvendes 3 gange lak.

Køkken

2. **a. Vægbehandling**

Acrylplastmaling, glans 10

b. Loftbehandling

Acrylplastmaling glans 5-6

c. Gulvbehandling

Inden gulvbehandling påbegyndes, skal gulvet som minimum mellemslibes med henblik på at binde lakeringen til underlaget.

Kun vandbaseret lak må anvendes.

Hvis der foretages fuldslibning, skal der anvendes 3 gange lak.

Badeværelse

3. **a. Vægbehandling ved malede overflader**

Acrylplastmaling, glans 25. (vådrumsmaling)

b. Loftbehandling

Acrylplastmaling glans 3. (vådrumsmaling)

Inventar/træværk

4. **a. Malede overflader**

Træværk, fodlister, gerigter males med acrylplastmaling glans 35-40

b. Døre og skabslåger i naturtræ

Almindelig rengøring og afvaskning – eventuelt oliering med teaktræolie.

c. Malerbehandling af døre og skabslåger kontakt servicecenter.

Alternativt udføres behandlingen på et sprøjteværksted.

Hængsler og lukkebeslag smøres med tynd syrefri olie.

d. Vinduer og altandøre er udført med alurammer udvendigt og træ indvendigt. Hvis vinduesrammerne fremstår i naturtræ, må vinduerne lakeres med skibslak, alternativt må vinduesrammerne slibes og males. Hvis vinduesrammerne fremstår malede, males vinduesrammerne.

7. Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen.

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. **a.** Vægge og lofter

Ved din overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nystandsatte. Væggene kan være malet, eller der kan være opsat rutex (savsmuldstapet) eller glat tapet.

b. Træværk, inventar og tekniske installationer vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

c. Gulve

Parketgulvene kan have farveforskelle på grund af solindfald eller f.eks. hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Gulve i køkken kan være parket, trægulv, vinyl eller linoleum.

Slid og ælde

2. **a.** Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

3. **a.** Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

b. Hvis der i lejligheden skal opsættes tapet, vil der blive opsat rutextapet (savsmuldstapet), som bliver malet 1 gang i farven S-0500N.

c. Hvis der i lejligheden er opsat rutextapet (savsmuldstapet), som fremtræder ubeskadiget, vil der blive malet 1 eller 2 gange i farven S-0500N. Vægge kan ligeledes fremstå vandskurede, pudsede eller kriderede.

d. Hvis lejligheden fremtræder med nystandsatte vægge og lofter, vil der intet blive foretaget. Farvede vægge vil også blive godkendt, såfremt arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Udstyr og inventar

4. a. Badeværelse

1 papirholder, 1 spejl, 1 lysarmatur. Lejligheden har bruser.

b. Køkken

1 emhætte, forberedt tilslutning for opvaskemaskine

c. Entré

1 ringeapparat

Bilag 2 – Fælleshuset og gæsteværelser

Fælleshus – ændring af priser og regler

Nuværende priser

Beboere Internt: afd. 24 Skovhøj 104-202 (BB) 17 Skovhøj 22-92 (ÅO)	
Hverdagsleje (mandag – torsdag) kl. 8:00-næste dag kl. 10:00	1000,00
Mini-hverdagsleje (mandag – torsdag) kl. 9:00-kl. 18:00	500,00
Weekendleje (Fredag kl. 8:00-mandag kl. 10:00)	2000,00
Efterfølgende dag	500,00
Depositum	1000,00
Øvrige beboere: Afd. 23 Skovhøj 201-297 (BB) Afd. 26 Kildeagervej 1-149 (BB) Afd. 10 Skovhøj 2-18 (ÅO) Afd. 18 Kildeagervej 151-279 (ÅO) Andelsforeningerne i Skovhøj – Adresse: Skovhøj, ulige husnummer	
Hverdagsleje (mandag – torsdag) kl. 8:00-næste dag kl. 10:00	1200,00
Mini-hverdagsleje (mandag – torsdag) kl. 9:00-kl. 18:00	1000,00
Weekendleje (Fredag kl. 8:00-mandag kl. 10:00)	3000,00
Efterfølgende dag	600,00
Depositum	1500,00

Forslag til nye priser og regler for selskabslokalet Skovhøj 100

Beboere Internt: afd. 24 Skovhøj 104-202 (BB) 17 Skovhøj 22-92 (ÅO)	
Hverdagsleje (mandag – torsdag) kl. 8:00-næste dag kl. 10:00 <i>Støj skal ophøre senest kl. 22.00</i>	500,00
Weekendleje (Fredag kl. 8:00-mandag kl. 10:00)	1000,00
Efterfølgende dag	400,00
Depositum	1000,00
Øvrige beboere: Afd. 23 Skovhøj 201-297 (BB) Afd. 26 Kildeagervej 1-149 (BB) Afd. 10 Skovhøj 2-18 (ÅO) Afd. 18 Kildeagervej 151-279 (ÅO) Andelsforeningerne i Skovhøj – Adresse: Skovhøj, ulige husnummer	
Hverdagsleje (mandag – torsdag) kl. 8:00-næste dag kl. 10:00 <i>Støj skal ophøre senest kl. 22.00</i>	750,00
Weekendleje (Fredag kl. 8:00-mandag kl. 10:00)	1.500,00
Efterfølgende dag	600,00
Depositum	1500,00

Brugen af fælleshuset

Afd. 17 ÅO og afd. 24 BB - Brug af fælleshus

Uden omkostninger kan de to afdelinger benytte fælleshuset til:

- Afdelingsmøder og ekstraordinære afdelingsmøder
- Bestyrelsesmøder – Bestyrelsesmøder skal dog vige for udlejning – for at sikre lejeindtægt.
- 1 socialt arrangement pr. afd. pr. måned, som afdelingsbestyrelsen er medarrangør af.

Gæsteværelse – ændring af priser

Nuværende priser

Beboere Internt:
afd. 24 Skovhøj 104-202 (BB)
17 Skovhøj 22-92 (ÅO)

Leje pr. dag	200,00
--------------	--------

Ny pris

Leje pr. dag	200,00
depositum	200,00

Øvrige beboere:

Afd. 23 Skovhøj 201-297 (BB)

Afd. 26 Kildeagervej 1-149 (BB)

Afd. 10 Skovhøj 2-18 (ÅO)

Afd. 18 Kildeagervej 151-279 (ÅO)

Andelsforeningerne i Skovhøj – Adresse: Skovhøj, ulige husnummer

Nuværende pris

Leje pr. dag	300,00
Depositum	200,00

Ny pris

Leje pr. dag	300,00
Depositum	300,00