

AFDELINGSMØDE

Afdeling 2, Rosenhøj

Afdelingsmødet finder sted **TIRSDAG DEN 13. SEPTEMBER 2022** kl. 18.00 i Erhvervsakademi Aarhus, Sønderhøj 30, 8260 Viby J.

DAGSORDEN

Pkt. 1	Valg af dirigent	
Pkt. 2	Afdelingsbestyrelsens beretning	
Pkt. 3	Orientering om regnskabsåret 2021	Bilag
Pkt. 4	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2023 4a Udskiftning til vridfri låse i kælder og vaskerier 4b Nedlæggelse af skraldesug og affaldsskakter 4c Bålhytte 4d Trampoliner på fællesområder 4e Brugerbetaling for vand og el på bilvaskeplads 4f Nedlæg vandhane og eludtag på bilvaskeplads 4g Inddragelse af p-pladser til fordel for pergola 4h Afskaffelse af fælles bredbåndsordning hos Bolignet-Aarhus	Bilag
Pkt. 5	Behandling af eventuelt indkomne forslag 5a Udskiftning af bøgehæk med hegn/plankeværk 5b Tilladelse til grill på udvendige altaner 5c Tilladelse til hund og kat 5d Tilladelse til hund 5e Tilladelse til mindre hund 5f Tilladelse til trampolin i egen have 5g Naboskab 5h Brug af vedligeholdelseskonto ved fraflytning fra B-ordning 5i Udbetaling af vedligeholdelseskonto	Bilag
Pkt. 6	Valg af formand til afdelingsbestyrelsen På valg er: Iben Østrup (modtager genvalg)	

Pkt. 7	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Ayan Ibrahim Ahmed (modtager genvalg) Peter Skipper Hartvig Szwed (modtager genvalg)	
Pkt. 8	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen Der kan vælges op til 5 suppleanter På valg er: Anne Pedersen Zeinab Abdulle Hassan	
Pkt. 9	Eventuelt	

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

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

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

TILMELDING

Af hensyn til forplejning (sandwich med sodavand) bedes du aflevere den vedlagte seddel i postkassen tilhørende Iben Østrup Christensen, Rosenhøj Bakke 33 st. th. **senest tirsdag den 6. september 2022.**

FULDMAGT

Det er ikke tilladt at stemme ved fuldmagt på afdelingsmødet.

EFTER MØDET

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

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

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

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Regnskab 2021.....	4
Regnskabsforklaring.....	8
Antenneregnskab.....	9
Driftsbudget 2023.....	10
Forslag.....	20

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2021 - 31.12.2021

Afdeling 2 - Rosenhøj



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2021 - 31.12.2021

UDGIFTER		Regnskab	Budget 1.000 kr.	Nyt budget 1.000 kr.
ORDINÆRE UDGIFTER				
101-105	Nettokapitaludgifter	9.017.499	8.833	8.892
Offentlige og andre faste udgifter		12.241.761	13.159	12.435
106	Ejendomsskatter	3.914.075	4.032	4.071
107	Vandafgifter	59.306	552	300
109	Renovation	1.100.983	1.050	1.141
110	Forsikringer	1.460.754	1.428	1.398
111	Afdelingens energiforbrug	1.964.603	2.355	1.668
112	Bidrag til boligorganisationen			
	1 Administrationsbidrag	3.742.040	3.742	3.857
Variable udgifter		8.605.779	9.136	9.157
114	Renholdelse	5.800.571	6.231	6.308
115	Almindelig vedligeholdelse	462.719	255	280
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :			
	1 Afholdte udgifter	4.929.079	6.146	6.024
	2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-4.929.079	-	-6.146
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (B-ordning)			
	1 Afholdte udgifter	2.685.158		
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-2.685.158	-	-
118	Særlige aktiviteter :			
	1 Drift af fællesvaskeri	1.036.979		
	2 Andel i fællesfaciliteters drift	266.208		
	3 Drift af møde- & selskabslokaler	4.052	1.307.238	1.548
119	Diverse Udgifter	1.035.250	1.102	1.104
120-124	Henlæggelser	23.833.327	23.852	22.097
Samlede ordinære udgifter		53.698.365	54.980	52.582


RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2021 - 31.12.2021

UDGIFTER		Regnskab	Budget 1.000 kr.	Nyt budget 1.000 kr.
	Ekstraordinære udgifter	38.170.829	37.436	36.780
125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.626.519	1.630	1.625
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	1.378.897	1.173	1.762
127	Ydelse vedr. lån til ombygning (303.3)	31.380.017	32.596	31.510
129	Tab ved lejeledighed m.v.	307.035		
	- Dækket af dispositionsfonden	-307.035	-	-
130	Tab ved fraflytninger	190.680		
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-190.680	-	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	3.785.397	2.037	1.883
Udgifter i alt		91.869.194	92.415	89.362
INDTÆGTER				
ORDINÆRE INDTÆGTER		-65.171.552	-66.407	-66.710
201	Boligaftgifter og lejer	-64.186.148	-64.997	-65.336
202	Renter	-1.315	-338	-364
203	Andre ordinære indtægter:			
	2 Drift af fællesvaskeri	-970.027		
	4 Drift af møde- og selskabslokaler	-14.063		
		-984.089	-1.072	-1.010
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER		-26.068.092	-26.009	-22.652
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-26.008.590	-26.009	-22.652
206	Korrektion vedr. tidligere år	-59.502	-	-
209	Indtægter i alt	-91.239.644	-92.415	-89.362
210	Årets underskud	-629.551		
220	Indtægter og underskud i alt	-91.869.194	-92.415	-89.362


ÅRHUS
OMEGN

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		986.524.689	1.014.523
301	Ejendommens anskaffelsessum	227.065.795	227.066
	kontantværdi 2021 kr. 679.000.000		
	heraf grundværdi kr. 159.238.200		
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	23.440.593	23.440
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	250.506.388	250.506
303	Forbedringsarbejder	732.459.301	760.458
	Andre anlægsaktiver	3.559.000	3.559
Omsætningsaktiver		126.908.098	128.899
305	Tilgodehavender	8.473.548	7.615
307	Likvide beholdninger	118.434.550	121.284
310	Aktiver i alt	1.113.432.787	1.143.422
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-115.238.126	-116.901
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-60.280.764	-54.310
403	Fælleskonto (B-ordning)	-4.199.979	-4.155
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-14.591.903	-13.733
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-81.820	-
406	Andre henlæggelser	-36.083.660	-44.702
407	Opsamlet resultat	2.745.374	3.612
417	Langfristet gæld	-987.322.048	-1.015.167
426	Kortfristet gæld	-13.617.987	-14.967
430	Passiver i alt	-1.113.432.787	-1.143.422

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 2021

Årets underskud : kr. 629.550,50

- 101 Flere udgifter til prioritetsafdrag samt negativ ydelsesstøtte vedr. rækkehusene er medvirkende til overskridelse på kr. 184.100.
- 106 Ejendomsskatter er uændret fra 2020 til 2021, hvilket har medført en besparelse på kr. 117.900.
- 107 Vandforbruget (fælles) er lavere end forventet og har medført en besparelse på kr. 492.700.
- 111 Udgiften til flyttegebyr (Brunata) er steget, men dette mere end udlignes af et mindre el forbrug til fællesarealer, og har medført en besparelse på kr. 390.400.
- 114 Mindre udgifter til lønninger, anden renholdelse samt genbrugsstation har resulteret i en samlet besparelse på kr. 429.900.
- 115 Overskridelse kr. 108.500, skyldtes primært øgede udgifter til hæværk. Udgifterne til hæværk dækker bl.a. over smadrede ruder, opgangsdøre/vinduer, ødelagte postkasser o.lign.
- 118 Udgiften til fællesvaskeri (udgiften til Nortec) samt afdelingens aktiviteter (fester/udflugter/tilskud klubber) er lavere end forventet, og har medført en besparelse på kr. 240.900.
- 119 Mindre udgifter til afdelingsbestyrelsen og afholdelse af afdelingsmøder, har medført en samlet besparelse på kr. 67.000.
- 126 Flere udgifter vedr. afskrivning på køkken og bad, skyldtes flere udskiftninger de seneste år, og har medført en overskridelse på kr. 206.100.
- 127 Nye lån vedr. renovering har lavere ydelse end forventet, herunder bl.a. negativ rente og højere ydelsesstøtte, dette har medført en besparelse på kr. 1.216.000.
- 131.1 Renteudgift til foreningen vedr. lån til nye køkkener og badeværelser er mindre end forventet, og skyldes renten på nye køkkener og badeværelser er mindre da renteniveauet er lavt pt.
- 131.2 Rente af mellemregningen (afdelingens opsparing) har i år været negativ, og dette har medført en renteudgift på kr. 1.849.700. Se konto 202 for yderligere info.
Samlet overskridelse på konto 131 er kr. 1.723.000.
- 201 Budgettet for 2021 blev først afvist på afdelingsmødet og efterfølgende godkendt i tilsynet, dette betød huslejevarslingen først trådte i kraft pr. 01.03.2021, og deraf manglende indtægt.
- 202 I forbindelse med udarbejdelsen af budgettet for 2021, forventede vi en renteindtægt på 0,25% - denne rente blev i stedet negativ med 2,05%. Det betyder at afdelingen i stedet for at få en forventet renteindtægt på kr. 338.100, i stedet for skal betale renteudgift på konto 131.2
Samlet rentetab for afdelingen kan opgøres således:
- | | |
|------------------------------------|------------------|
| Forventet renteindtægt (konto 202) | 338.100 |
| Realiseret renteudgift (konto 131) | 1.849.700 |
| Rentetab for afdelingen | <u>2.187.800</u> |



ANTENNEREGNSKAB 01.01.2021 - 31.12.2021

UDGIFTER

YouSee grundpakke	1.282.080
Ialt	<u>1.282.080</u>
Samlede udgifter	<u>1.282.080</u>

Saldo primo
Årets underskud
At overføre til næste års antenneregnskab.

INDTÆGTER

Antennebidrag	-1.254.975
Ialt	<u>-1.254.975</u>
Underskud	<u>-27.105</u>
Samlede indtægter	<u>-1.282.080</u>

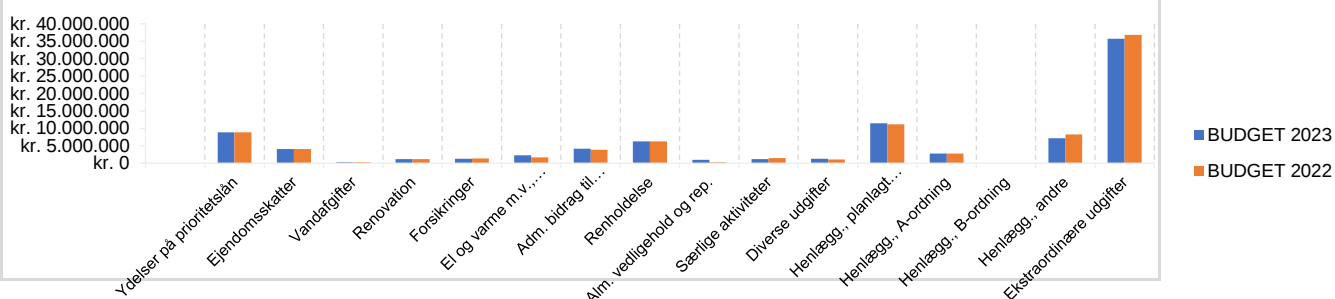
90.142

-27.10563.037

Driftsbudget 2023

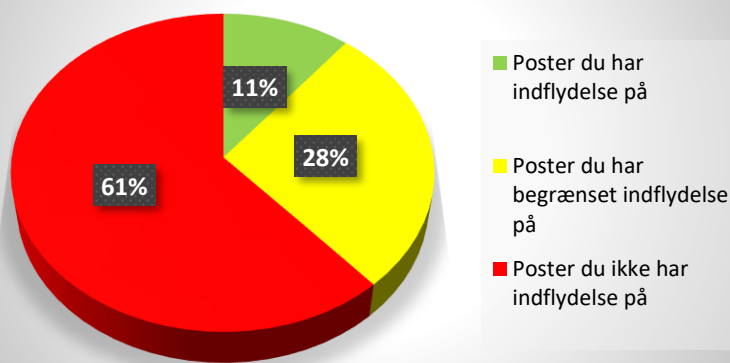
2 Rosenhøj

DRIFTSUDGIFTER

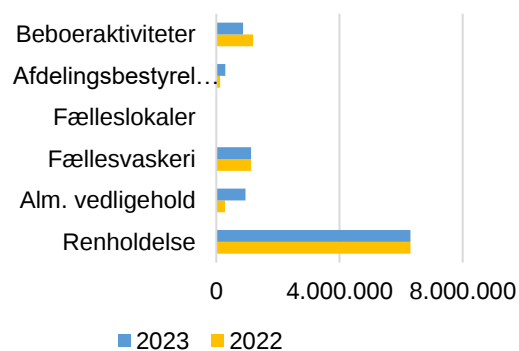


	STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2023	BUDGET 2022	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2022
101-105	▲\$	Ydelser på prioritetslån	8.902.349	8.892.349	0%	9.017.499
106	■\$	Ejendomsskatter	4.071.000	4.071.000	0%	3.914.075
107	▼\$	Vandafgifter	250.000	300.000	-17%	59.306
109	▲\$	Renovation	1.166.000	1.141.000	2%	1.100.983
110	▼\$	Forsikringer	1.272.000	1.398.000	-9%	1.460.754
111	▲\$	El og varme m.v., fællesareal	2.264.000	1.668.000	36%	1.964.603
112	▲\$	Adm. bidrag til foreningen	4.218.580	3.857.022	9%	3.742.040
114	▼\$	Renholdelse	6.307.000	6.308.000	0%	5.800.571
115	▲\$	Alm. vedligehold og rep.	950.000	280.000	239%	462.719
118	▼\$	Særlige aktiviteter	1.133.000	1.465.000	-23%	1.307.238
119	▲\$	Diverse udgifter	1.277.200	1.104.300	16%	1.035.250
120	▲\$	Henlægg., planlagt vedligeh.	11.448.651	11.117.342	3%	10.899.354
121	■\$	Henlægg., A-ordning	2.729.407	2.729.407	0%	0
122		Henlægg., B-ordning	0	0		3.588.648
123-124	▼\$	Henlægg., andre	7.134.356	8.250.591	-14%	9.345.325
125-136	▼\$	Ekstraordinære udgifter	35.678.667	36.780.081	-3%	38.170.829
		Samlede udgifter	88.802.210	89.362.092		91.869.194

Poster du har indflydelse på

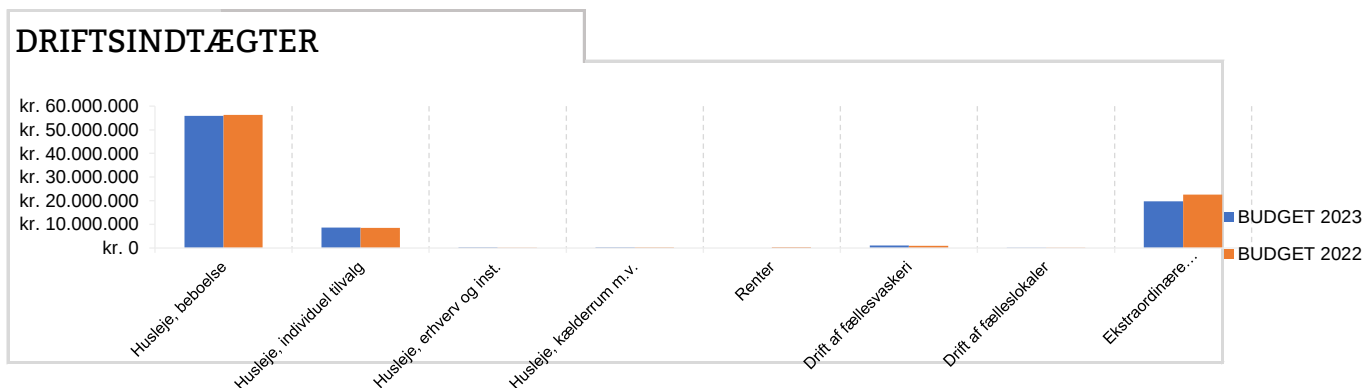


Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2023

2 Rosenhøj



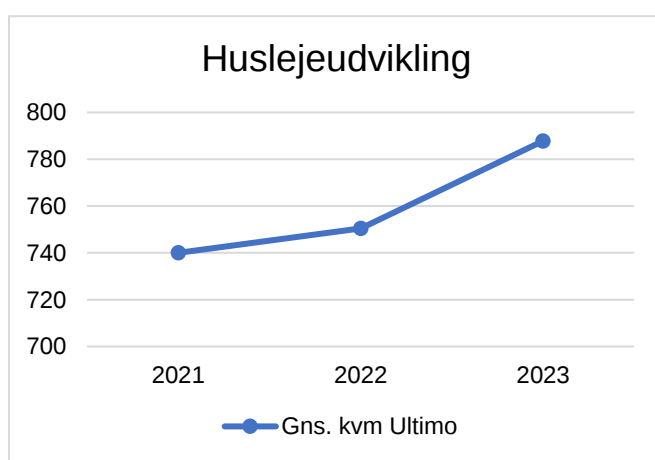
	STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2023	BUDGET 2022	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2
201	▼\$	Husleje, beboelse	-55.948.080	-56.367.366	-1%	-55.584.388
	▲\$	Husleje, individuel tilvalg	-8.696.604	-8.571.432	1%	-8.223.667
	▲\$	Husleje, erhverv og inst.	-191.568	-121.992	57%	-121.992
	▼\$	Husleje, kælderrum m.v.	-256.000	-275.120	-7%	-256.101
202		Renter	0	-364.300	-100%	-1.315
203.2	▲\$	Drift af fællesvaskeri	-1.017.000	-990.000	3%	-970.027
203.4	■\$	Drift af fælleslokaler	-20.000	-20.000		-14.063
204-208	▼\$	Ekstraordinære indtægter	-19.795.172	-22.651.882	-13%	-26.068.092
210		Årets underskud	0	0		-629.551
	▼\$	Samlede indtægter	-85.924.424	-89.362.092		-91.869.194

Nødvendig huslejeregulering

2.877.786 svarende til

5,14%

Antal m2 i alt	75.112
Nuvær.gns. leje/m2	750
Gns. ændring	38
Ny gns. leje/m2	788



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 2.877.786 svarende til 5,14%

Den væsentligste årsag hertil er nedtrapning af tilskud vedr. renoveringen.

Herudover er der stigninger i udgifterne til især el og varme til fællesarealer, administrationsbidrag til foreningen, almindelig vedligehold, renteudgifter samt henlæggelser til planlagt vedligehold.

Mindre udgifter til ydelse på lån vedr. renovering og affaldssug, afskrivning på forbedringsarbejder samt afvikling af underskud fra tidl. år er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter: Ejendomsskatter forventes at stige med 4%, i forhold til den seneste opkrævning for 2022.
107. Vandafgifter: Det er korrigeret i forhold til forventet forbrug og gennemsnitligt forbrug de sidste 3 år.
109. Renovation: Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til seneste termin gældende for 2022.
110. Forsikringer: Vores forsikringsaftale udløber 2022 og skal derfor sendes i udbud. Vi kender derfor ikke den nye udgift til forsikringsterminer, og forventer derfor at udgiften bliver uændret i forhold til 2022.
- Selvrisko bliver fremover budgetteret på konto 115.901.
111. El og varme m.v., fællesarealer: Der er budgetteret med en stigning på el på 25% i forhold til regnskabstallet for 2021.
- Samfundet oplever i øjeblikket store stigninger i elpriserne, derfor har vi indarbejdet en større stigning, som gerne skulle matche niveauet.
112. Adm. bidrag til foreningen: Fast bidrag pr. afdeling er forhøjet fra kr. 25.000 til kr. 27.000.
- Administrationsbidraget til foreningen er forhøjet fra kr. 3.977 til kr. 4.415.
- Administrationsbidraget til el, vand og varme er uændret til kr. 225.
- Administrationsbidraget til antenne er uændret kr. 75.
114. Renholdelse: Der er budgetteret med en stigning svarende til 1,7% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanning i afdelingen i 2023. Indeholder endvidere udgiften til drift af servicecenter samt udliciteret grønne områder.
115. Almindelig vedligeholdelse: Meget vedligeholdelsesarbejde er planlagt i drift og vedligeholdelsesbudgettet (konto 116) og budgettet er derfor fastsat i forhold til afdelingens udgiftsniveau.
- Fremadrettet budgetterer vi med selvrisko på forsikringer på konto 115.
116. Planlagt & periodisk vedligeholdelse: Der er planlagt udført opgaver i det kommende år jfr. vedlagte 10års vedligeholdelsesplaner. Udgifterne tages fra afdelingens opsparede midler (henlæggelser) og påvirker ikke budgettet.

118. Særlige aktiviteter:

Indeholder følgende poster:

118.01 - Drift af fællesvaskeri	kr.	1.128.000
118.03 - Drift af selskabslokaler	kr.	5.000
I alt	kr.	1.133.000

Drift af fællesvaskeri samt selskabslokale er budgetteret med en stigning på 3%

i forhold til regnskabstallet for 2021 - samtidig har vi kigget på det gennemsnitlige forbrug

de seneste 3 år, hvorfor det kan variere.

119. Diverse udgifter:

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	123.000
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	288.000
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	15.000
119.5 - Boligsociale aktiviteter	kr.	350.000
119.6 - Andre udgifter	kr.	1.200
I alt	kr.	777.200

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

Udgiften til afdelingsbestyrelsen består af følgende poster:

119.210 Kurser. møder samt rundtur m.v	kr.	15.000
119.220 Kontorartikler/maskiner m.v.	kr.	5.000
119.230 Mødeudgifter	kr.	10.000
119.240 Bestyrelseslokale	kr.	5.000
119.250 Øvrige udgifter	kr.	10.000
119.251 Telefon	kr.	1.000
119.252 Bestyrelseslønninger	kr.	7.000
119.261 Tilskud til klubber	kr.	50.000
119.262 Fester / udflugter	kr.	170.000
119.263 Diverse - klubber	kr.	15.000
I alt	kr.	288.000

120. Henlægg., planlagt vedligeholdelse 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.	9.506.597
Varmeanlæg & automatik	kr.	1.392.054
Øvrige tekniske installationer	kr.	550.000
Andre henlæggelser - renovering/tag/vinduer etc.	kr.	0
I alt	kr.	11.448.651

Driftsbudget 2023

2

Rosenhøj

121. Henlægg., A-ordning: Henlæggelse til A-ordning er uændret kr. 36,29 pr. m² årligt.

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

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

125. Ydelse realkreditlån til forbedringsarbejder	kr.	885.000
126. Afskrivning - køkkener/bad	kr.	1.225.000
126. Øvrige afskrivninger	kr.	345.923
127. Ydelse realkreditlån til bygningsrenovering	kr.	31.124.000
131. Renter - køkkener/bad	kr.	435.000
131. Negativ rente af mellemregningen	kr.	694.000
133. Underskud fra tidl. år	kr.	969.744
I alt	kr.	35.678.667

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 -0,50%.

KONTO	AKTIVITET	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SUM 10 år
116110	Udvendige belægninger (BL,RH,VM)											
116110	Belægninger i udeområderne mv.	93.387	93.387	93.387	93.387	93.387	93.387	93.387	93.387	93.387	93.387	933.868
116110	Belægningsarbejder i terræn mv. - Øvrige (15)	169.700	169.700	169.700	169.700	169.700	169.700	169.700	169.700	169.700	169.700	1.697.002
116110	Vinterbekæmpelse	659.201	659.201	659.201	659.201	659.201	659.201	659.201	659.201	659.201	659.201	6.592.012
116110	Skadedyrsbekæmpelse	59.242	59.242	59.242	59.242	59.242	59.242	59.242	59.242	59.242	59.242	592.419
116120	Udskiftning af radiator (BL)											
116120	Udskiftning af radiatorventiler (BL)											
116550	Udskiftning og vedligehold af varmeinstallation (BL)	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	400.000
116130	2 stk. affaldscontainer på genbrugsstationen (BL,RH)									832.242		832.242
116130	Borde og bænke, udskiftning og vedligehold	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	79.200
116130	Udskiftning af legepladser m.v. (BL,RH)			1.056.006					1.056.006			2.112.012
116130	Rep. af legepladsudstyr mv.	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	686.404
116130	Serviceeftersyn legepladser	95.041	95.041	95.041	95.041	95.041	95.041	95.041	95.041	95.041	95.041	950.405
116230	Eftergåelse af tagbelægninger m.v. (BL)				66.579					66.579		133.159
116230	Eftergåelse af tagbelægninger m.v. (RH)				19.974					19.974		39.948
116230	Eftergåelse af tagbelægninger m.v. (RH)											
116230	Eftergåelse af tagbelægninger m.v. (VM)				5.280					5.280		10.560
116230	Udskiftning af tagbelægning m.v. (VM)											
116230	tagudskiftning											
116240	Eftergåelse og maling af blindpartier m.v. på altane		253.441									253.441
116240	Udskiftning af altaner (BL)											
116410	Udskiftning af epoxygulve m.v. (BL)										266.317	266.317
116260	Udskiftning af indgangsdøre ved opgange m.v. (BL)											
116260	Udskiftning af døre og vinduer m.v. (RH)											
116260	Udskiftning af fuger m.v. ved døre og vinduer (RH)									255.221		255.221
116260	Udskiftning af døre og vinduer m.v. (VM)											
116210	Maling af sokkel m.v. (BL)				554.828							554.828
116210	Ompudsning af sokkel m.v. (BL)											
116310	Udskiftning af elastiske fuger m.v. i vådrum (VM)		10.560								10.560	21.120
116310	Udskiftning af klinker i baderum (VM)											
116310	Udskiftning af epoxy gulv (VM)											
116310	Renovering af køkkengulve	81.200	81.200	81.200	81.200	81.200	81.200	81.200	81.200	81.200	81.200	812.000
116310	Skimmelsanering	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	400.000
116310	Udskiftning af træ-beton loft m.v. (VM)											

KONTO	AKTIVITET	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SUM 10 år
116220	Maling af pudsede facader m.v. (BL)	710.179							710.179			1.420.359
116220	Ompudsning af facade m.v. (BL)											
116220	Eftergåelse af skiffer beklædning m.v. (BL)		6.658	6.658	6.658	6.658	6.658	6.658	6.658	6.658	6.658	66.579
116220	Eftergåelse af aluminiums facader m.v. (BL)				177.545							177.545
116220	Udskiftning af aluminiums facader m.v. (BL)											
116220	Udskiftning af skifferbeklædning m.v. (BL)											
116220	Rensning og oilering af indgangspartier m.v. (BL)			66.579			66.579			66.579		199.738
116220	Rensning af træfag på alu. og beton facader m.v. (BL)			144.255			144.255			144.255		432.766
116220	Rensning og maling af alle facader m.v. (BL)	871.205			871.205			871.205			871.205	3.484.820
116220	(FM) Rensning af facader	750.000										750.000
116220	Rensning og oilering af træfag v. skur m.v. (RH)			44.386			44.386			44.386		133.159
116220	Udskiftning af nedløbsrør m.v. (RH)											
116220	Udskiftning af rullegitter (VM)											
116260	Eftergåelse og smøring af porte (VM)	6.834	6.834	6.834	6.834	6.834	6.834	6.834	6.834	6.834	6.834	68.341
116260	Elevatore - Serviceaftale og rep. mv. (15)	121.441	121.441	121.441	121.441	121.441	121.441	121.441	121.441	121.441	121.441	1.214.407
116410	Maling af trappeopgange m.v. (BL)	4.277.524								4.277.524		8.555.048
116250	Affedtnng og behandling af terrazzo opgange m.v.							166.448				166.448
116260	Smøring og jurstering af tætningslister og hængsle	126.721	126.721	126.721	126.721	126.721	126.721	126.721	126.721	126.721	126.721	1.267.207
116260	Udskiftning af vinduer (BL)											
116260	Udskiftning af kugleleje i skydevindue (BL)				2.330.276							2.330.276
116260	Rensning af vinduer (alger) (BL)			693.535			693.535			693.535		2.080.604
116260	Eftergåelse smøring af vinduer og døre (RH)	110.966	110.966	110.966	110.966	110.966	110.966	110.966	110.966	110.966	110.966	1.109.655
116310	Tømrerarbejder i boliger mv. (15)	248.161	248.161	248.161	248.161	248.161	248.161	248.161	248.161	248.161	248.161	2.481.614
116260	Udskiftning af ovenlys vinduer m.v. (VM)											
116260	Udskiftning af elastiske fuger m.v. (VM)								12.672			12.672
116260	(FM) Vinduer og døre	120.000										120.000
116310	Maling af varmemesterbygning m.v. (VM)						147.841					147.841
116220	Maling af vaskerum m.v. (BL) (ÅO)										84.480	84.480
116310	Malerarbejder i boliger mv. (15)	23.232	23.232	23.232	23.232	23.232	23.232	23.232	23.232	23.232	23.232	232.321
116310	Murerarbejder i boliger mv. (15)	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	7.920	79.201
116320	Bolignet Århus - Arbejder i boliger mv. (15)	21.648	21.648	21.648	21.648	21.648	21.648	21.648	21.648	21.648	21.648	216.481
116580	Adgangskontrol og video (15)	82.896	82.896	82.896	82.896	82.896	82.896	82.896	82.896	82.896	82.896	828.965
116580	Eftergåelse af skraldesug og automatik (BL)	55.483	55.483	55.483	55.483	55.483	55.483	55.483	55.483	55.483	55.483	554.828
116510	Rensning af faldstammer m.v. (BL,RH)	105.601	105.601	105.601	105.601	105.601	105.601	105.601	105.601	105.601	105.601	1.056.006

KONTO	AKTIVITET	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SUM 10 år
116320	Kloakservice (15)	63.360	63.360	63.360	63.360	63.360	63.360	63.360	63.360	63.360	63.360	633.604
116510	Udskiftning af cirkulationspumper (BL)											
116320	VVS arbejder i boliger (15)	329.474	329.474	329.474	329.474	329.474	329.474	329.474	329.474	329.474	329.474	3.294.739
116520	Eftergåelse af lysarmaturer m.v. i opgange (BL) (ÅO)	42.722	42.722	42.722	42.722	42.722	42.722	42.722	42.722	42.722	42.722	427.217
116520	Eftergåelse af ADK anlæg m.v. (BL)	138.707	138.707	138.707	138.707	138.707	138.707	138.707	138.707	138.707	138.707	1.387.069
116520	Udskiftning af ADK anlæg (BL)						4.928.391					4.928.391
116520	Udskiftning af belysning i opgange (BL)											
116520	D&V Video	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	215.425
116520	Videoovervågning - genbrugspladsen	4.439	4.439	4.439	4.439	4.439	4.439	4.439	4.439	4.439	4.439	44.386
116520	Eftergåelse og rensning af solcelleanlæg (BL) (ÅO)	13.243	13.243	13.243	13.243	13.243	13.243	13.243	13.243	13.243	13.243	132.425
116580	(FM) Tekniske installationer, øvrige	195.000										195.000
116580	Service kontrakt bolignet Aarhus (BL,RH,VM)	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	1.664.483
116580	Udskiftning af switche (BL,RH,VM)		539.336					539.336				1.078.673
116580	Udskiftning af CTS udstyr (BL,RH,VM)				244.124							244.124
116580	Udskiftning af UPS (BL,RH)	37.699	37.699	37.699	37.699	37.699	37.699	37.699	37.699	37.699	37.699	376.994
116320	KeepFocus - Diverse målerarbejde mv. (15)	20.592	20.592	20.592	20.592	20.592	20.592	20.592	20.592	20.592	20.592	205.921
116540	Udskiftning af armaturer (BL)						421.669					421.669
116540	KeepFocus målere udskiftning			3.845.340					3.845.340			7.690.681
116540	Ventilationsarbejder i boliger mv. (15)	23.760	23.760	23.760	23.760	23.760	23.760	23.760	23.760	23.760	23.760	237.601
116540	Abonnement på måler i lejligheder (BL)	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	1.664.483
116540	Udskiftning af målere i lejligheder (BL)		6.016.551								6.016.551	12.033.102
116540	Service på målere i lejlighederne (BL)	13.316	13.316	13.316	13.316	13.316	13.316	13.316	13.316	13.316	13.316	133.159
116540	Udskiftning af vand- og varmemålere (RH)				110.966							110.966
116540	Udskiftning af vand- og varmemålere (VM)											
116550	Udskiftning af radiatorer (RH)											
116550	Udskiftning af radiatorventiler (RH)											
116550	Rensning af ventilationsanlæg (VM)	3.884	3.884	3.884	3.884	3.884	3.884	3.884	3.884	3.884	3.884	38.838
116550	Udskiftning af radiatorer (VM)											
116550	Udskiftning af radiatorventiler (VM)											
116550	Udskiftning af cirkulationspumper (VM)											
116550	Udskiftning af solcelleanlæg (BL)											
116570	Udskiftning af filter i ventilationsanlæg m.v. (1 gang)	211.201	211.201	211.201	211.201	211.201	211.201	211.201	211.201	211.201	211.201	2.112.012
116570	Rensning af ventilationsanlæg (ÅO)	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	686.404
116570	Rensning af ventilationskanaler m.v. (BL)	203.000	203.000	203.000	203.000	203.000	203.000	203.000	203.000	203.000	203.000	2.030.000

KONTO	AKTIVITET	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SUM 10 år
116570	Udskiftning af ventilationsaggregater (BL)											
116570	Udskiftning af filtre i ventilationsanlæg 2x årligt (RH)	33.290	33.290	33.290	33.290	33.290	33.290	33.290	33.290	33.290	33.290	332.897
116570	Rensning af ventilationsanlæg (RH)	33.290	33.290	33.290	33.290	33.290	33.290	33.290	33.290	33.290	33.290	332.897
116570	Eftersyn af ventilationsanlæg (RH)				22.193					22.193		44.386
116570	Rensning af ventilationskanaler (RH)		44.386			44.386			44.386			133.159
116570	Udskiftning af ventilationsaggregater (RH)											
116570	Udskiftning af filtre i ventilationsanlæg (VM) (ÅO)	11.097	11.097	11.097	11.097	11.097	11.097	11.097	11.097	11.097	11.097	110.966
116570	Rensning af ventilationskanaler (VM)		24.412			24.412			24.412			73.237
116570	Udskiftning af ventilationsaggregater (VM)											
116570	Ventilationsanlæg eftersyn mv.	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	215.000	2.150.000
116580	Renovering af affaldshåndtering	799.820										799.820
116310	Udskiftning af sanitet (BL)											
116310	Vagtudkald (15)	65.472	65.472	65.472	65.472	65.472	65.472	65.472	65.472	65.472	65.472	654.724
116310	Omfugning af brusekabiner/afskærmning m.v. (BL)	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	686.404
116410	Service og eftergåelse af elevator (BL)	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	1.664.483
116410	Udskiftning af elevator (BL)											
116410	Udskiftning af strygeruller (BL)		388.379									388.379
116310	Udskiftning af armaturer (RH)									72.128		72.128
116310	Udskiftning af sanitet (RH)											
116310	Udskiftning af enhætter (RH)											
116310	Udskiftning af armaturer (VM)				177.545							177.545
116310	Udgifter i forbindelse med køkkenudskiftninger (BL)	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	1.664.483
116310	EL - Arbejder i boliger mv. (15)	324.722	324.722	324.722	324.722	324.722	324.722	324.722	324.722	324.722	324.722	3.247.219
116310	Udskiftning af enhætter (BL)						2.613.238					2.613.238
116610	Løbende vedligeholdelse af maskinpark og materiel	87.121	87.121	87.121	87.121	87.121	87.121	87.121	87.121	87.121	87.121	871.205
116610	El biler					460.507						460.507
116610	Maskiner græsklipper (BL)								421.669			421.669
116620	Esebase (Digitale bygningsmodeller)	92.476	92.476	92.476	92.476	92.476	92.476	92.476	92.476	92.476	92.476	924.756
Planlagt vedligeholdelse i alt		12.748.099	12.301.438	10.874.472	9.604.885	5.553.676	14.084.265	6.601.361	11.139.036	11.537.582	12.273.485	106.718.300

Afd. 2 Rosenhøj	PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD i 2023 priser
-----------------	--

KONTO	AKTIVITET	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	SUM 10 år
	Planlagt vedligeholdelse fordelt på:											
	Hovedstandsættelse	11.524.921	4.604.530	9.651.294	8.071.003	3.801.192	10.247.848	5.378.182	9.425.390	10.292.211	4.949.275	77.945.846
	Varmeanlæg & automatik	166.448	6.183.000	166.448	277.414	166.448	166.448	166.448	166.448	166.448	6.183.000	13.808.551
	Øvrige tekniske install.	1.056.730	1.513.908	1.056.730	1.256.468	1.586.036	3.669.969	1.056.730	1.547.198	1.078.923	1.141.211	14.963.903
	Særlig vedligeholdelse											
	I alt	12.748.099	12.301.438	10.874.472	9.604.885	5.553.676	14.084.265	6.601.361	11.139.036	11.537.582	12.273.485	106.718.300

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 2

Pkt. 4a Udskiftning til vridfri låse i kældere og vaskerier

Metaldørene er meget tunge og uhandy at åbne, især når der skal bæres vasketøj op igen. Sikkerheden lider ikke ved udskiftningen, da der siden renoveringen har været vridfri låse i gavlene.

Forslag til afstemning: Alle vridlåse i kælderen, inkl. låsen til vaskeriet skiftes ud til vridfri låse, som dem der er på gavldørene.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Der kan etableres vridfri låse i afdelingens kældre og vaskerier (4 stk. pr. blok.) som opkobles til det nuværende ADK-system for en samlet pris på ca. 3,25 mio. kr. inkl. moms. Forslaget vil have følgende konsekvens på huslejen pr. måned i fire år:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned					
Antal m ²	40	53	91	107	120
Samlet pris	1.742	2.309	3.964	4.661	5.227
Pris pr. måned (kr.)	36	48	83	97	109

Pkt. 4b Nedlæggelse af skraldesug og affaldsskakter

Det foreslås at nedlægge skraldesuget og affaldsskakterne i Rosenhøj. Restaffald vil dermed fremover blive håndteret sammen med det øvrige affald i afdelingens affaldsområder.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger: I nærmeste fremtid står afdelingen overfor en ny situation på affaldsområdet:

- Det eksisterende affaldssug er nedslidt
- Aarhus Kommune gennemfører krav om affaldssortering, som er vedtaget af Folketinget. Kravene betyder, at alt affald skal sorteres i 10 fraktioner/affaldstyper (f.eks. madaffald, glas, plast, restaffald m.v.)

Med de nye sorteringsregler vil nedlæggelse af skraldesuget betyde, at der skal nedgraves affaldsmolokker til restaffald 9 forskellige steder i afdelingen.

Økonomi ved NEDLÆGGELSE af skraldesug:

Nedlæg eksisterende anlæg: 1,3 mio. kr. - heraf henlagt 0,8 mio. kr. = restudgift 0,5 mio. kr.

9 affaldsmolokker til restaffald: 1,28 mio. kr.

10 års drift (vask og service): 0,2 mio. kr.

10 års besparelse på driftsudgifter: -4,75 mio. kr.

10 års besparelse på henlæggelse til fremtidig renovering: -0,32 mio. kr.

Samlet udgifter i alt -3,09 mio. kr.

Dette vil medføre en **huslejenedsættelse** svarende til -0,55 % og påvirke huslejen som nedenfor:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned					
Antal m ²	40	53	91	107	120
Samlet pris	-1.680	-2.280	-3.840	-4.440	-5.040
Pris pr. måned (kr.)	-14	-19	-32	-37	-42

Beregningerne ovenfor er estimeret over en 10 årig periode.

Bliver forslaget om nedlæggelse af skraldesug ikke vedtaget, vil det betyde at afdelingen beholder skraldesuget til restaffald, og at det skal renoveres.

Økonomi ved RENOVERING af skraldesug:

Engangsudgift til renovering af eksisterende anlæg: 2,1 mio. kr. – heraf henlagt 0,8 mio. kr. = restudgift 1,3 mio. kr.

10 års driftsudgifter: 7,50 mio. kr. – heraf allerede indregnet i budget 4,75 mio. kr. = restudgift 2,75 mio. kr.

10 års henlæggelse til fremtidig renovering 2,1 mio. kr.

Samlet udgifter i alt 6,15 mio. kr.

Dette vil medføre en **huslejeforhøjelse** svarende til 1,1 % og påvirke huslejen som nedenfor:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned					
Antal m ²	40	53	91	107	120
Samlet pris	3.360	4.560	7.680	7.080	10.080
Pris pr. måned (kr.)	28	38	64	74	84

Beregningerne ovenfor er estimeret over en 10 årig periode.

Fordele og ulemper ved renovering af skraldesuget er følgende:

Fordel:

- Det er let at skille sig af med sit restaffald, når det smides i affaldsskunken i opgangen.
De resterende ni affaldstyper (krav fra Aarhus Kommune) skal dog afleveres i molokker i området.

Ulemper:

- Skraldesuget er dyrt i drift
- Affaldsskunkerne stopper ofte til, hvilket medfører, at der bruges mange medarbejdertimer på at fjerne propperne
- Dårligt arbejdsmiljø for medarbejderne
- Lugtgener i opgange
- Tendens til mindre affaldssortering – der smides i dag alle typer affald i skunkerne og ikke kun restaffald – mindre sortering er skidt for miljøet.

Pkt. 4c Bålhytte

Vi vil gerne have en afstemning om en bålhytte med et aflangt bålsted. Da det både i efterår, vinter og forår blæser kraftigt i området ved det eksisterende bålsted, vil vi gerne have bygget en aflang bålhytte med aflangt bålsted i centrum af bålhytten. På den måde har vi mulighed for at tilberede mad udendørs hele året, og da vi er i fuld gang med at etablere en madklub i samarbejde med fødevarebanken, ser vi en bålhytte som et kæmpe aktiv for området.

Forslag til afstemning: Etablering af en bålhytte med et aflangt bålsted.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger: Der kan etableres en firkantet bålhytte på 5*8 meter inkl. et aflangt bålsted for 214.000 kr. inkl. moms.

Placering af bålhytten vil blive på græsarealet ved siden af afdelingens eksisterende bålplads og vil være af typen som vist på billedet.

Hvis forslaget vedtages, tages forbehold for efterfølgende myndighedsgodkendelse.

Forslaget vil have følgende konsekvens for huslejen pr. måned i et år:



Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned					
Antal m2	40	53	91	107	120
Samlet pris	115	152	261	307	344
Pris pr. måned (kr.)	10	13	22	26	29

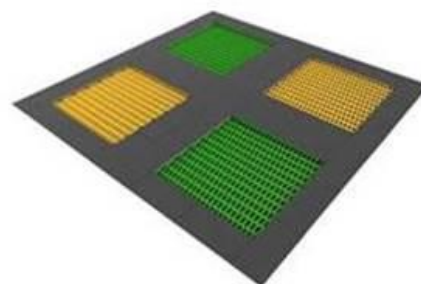
Pkt. 4d Trampoliner på fællesområder

Forslag til afstemning: At der opsættes trampoliner på fællesområderne. Når de er opsat, vil det være ulovligt at have trampolin i egen have.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger: Der kan etableres en trampolin på legepladsen ud for Matildelundsvej 22, inkl. myndighedsgodkendelse for 109.000 kr. inkl. moms.

Trampolinen vil, som vist på billedet, bestå af et sæt på 4 stk. firkantede trampoliner, der tilsammen måler 3*3 meter.



Forslaget vil have følgende konsekvens for huslejen pr. måned i et år:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned					
Antal m2	40	53	91	107	120
Samlet pris	58	77	133	156	175
Pris pr. måned (kr.)	5	6	11	13	15

Såfremt afdelingsmødet ikke vedtager dette forslag, vil det fortsat være tilladt at have trampoliner i haverne. Sidste år vedtog afdelingsmødet, at forbud mod trampoliner i haven først skal gælde, når der er sat trampoliner op i fællesarealerne.

Pkt. 4e Brugerbetaling for vand og el på bilvaskeplads

Der benyttes store mængder ressourcer som vand og el på bilvaskepladsen. Den udgift bør udelukkende dækkes af de personer, der ønsker at benytte pladsen, så det ikke er hele afdelingen, som skal dække udgiften. Desuden er det ikke miljømæssigt forsvarligt med vaskepladsen, da der ikke er den nødvendige opsamling af det beskidte vand og olieudskillere, hvilket betyder, at spildevandet ledes direkte og urensset videre.

Forslag til afstemning: Indfør brugerbetaling på vand og el på bilvaskepladsen

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Der kan etableres et nyt aflåst metalskab med udtag til strøm og vand på vaskepladsen (lignende den nuværende løsning) for 7.000 kr. Den nuværende lås udskiftes og nøgle til skabet udleveres til de lejere, der ønsker at bruge pladsen, mod en fast månedlig betaling som trækkes over huslejen. Det oplyses endvidere, at den nuværende vaskeplads har olieudskillere.

Udgiften kan afholdes via afdelingens eksisterende driftsbudget.

Pkt. 4f Nedlæg vandhane og eludtag på bilvaskeplads

Forslag 4f bortfalder, såfremt forslag 4e er vedtaget.

Der benyttes store mængder ressourcer som vand og el på bilvaskepladsen. Den udgift bør udelukkende dækkes af de personer, der ønsker at benytte pladsen, så det ikke er hele afdelingen, som skal dække udgiften. Desuden er det ikke miljømæssigt forsvarligt med vaskepladsen, da der ikke er den nødvendige opsamling af det beskidte vand og olieudskillere, hvilket betyder, at spildevandet ledes direkte og urensset videre.

Forslag til afstemning: Nedlæg vandhane og eludtag på bilvaskepladsen

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: En nedlukning af den nuværende vaskeplads, inkl. nedbrydning af tag, søjler, ophugning af beton, tømning og sløjfning af olieudskillere og reetablering af belægning, kan gøres for 84.000 kr. inkl. moms.

Forslaget vil have følgende konsekvens for huslejen pr. måned i et år:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned					
Antal m2	40	53	91	107	120
Samlet pris	45	60	102	120	135
Pris pr. måned (kr.)	4	5	9	10	11

Pkt. 4g Inddragelse af p-pladser til fordel for pergola

Tilladelse til at inddrage de 4 p-pladser næstøverst på Rosenhøj Vænge, se rød cirkel på billede.

Opsætte en pergola bygget af træ med bordbænkesæt, skraldespande og mulighed for at benytte fx grill.

Det er et meget populært tilholdssted for mange og for at ændre den dårlige kultur kunne et halvtags område med lidt læ helt sikkert gøre dette til et bedre sted.

Jeg tilbyder gerne at tegne, designe og stå for hele entreprenen inkl. økonomien i dette mod at der tømmes skraldespande jævnlige, og at boligforeningen overtager fremtidig vedligehold af pergolaen, hvilket vil være evt. maling hver 5 år.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Der kan etableres en pergola/pavillon i træ med størrelsen 4*4 meter på det foreslåede område, samt et bordebænkesæt og en fastmonteret skraldespand for 60.000 kr. inkl. moms.



Den valgte pergola vil blive etableret med det eksisterende asfalt som underlag, og vil være med overdækket tag og åben i siderne.

Fremadrettet vil forslaget forøge afdelingens årlige driftsomkostninger med 3.000 kr.

Afdelingen kommer til at miste fire parkeringspladser, såfremt forslaget vedtages.

Forslaget er med forbehold for evt. myndighedsgodkendelse. Dette betyder, at arbejdet skal være udført håndværksmæssigt korrekt. Derfor vil Århus Omegn indgå en aftale med en entreprenør om entreprenen.

Forslaget vil have følgende konsekvens for huslejen pr. måned i et år:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned					
Antal m2	40	53	91	107	120
Samlet pris	32	43	73	86	96
Pris pr. måned (kr.)	3	4	6	7	8

Pkt. 4h Afskaffelse af fælles bredbåndsordning hos Bolignet-Aarhus

Den konkurrenceforvridende ordning, hvor alle lejemaal er påtvunget at betale for "Bolignet-Aarhus 80/80 Mbps" uanset om man benytter det eller ej, bør afskaffes.

Mange lejemaal får allerede leveret internet på anden vis, f.eks. via arbejdsgiverbetalt internet for hjemmearbejde, eller man har måske en samlerabat med flere produkter hos en bestemt udbyder, eller man har en mailadresse, der er bundet til en bestemt udbyder, hvorfor det ikke giver mening at skifte til Bolignet, eller man bruger udelukkende internet via mobildata, og har derfor ikke behov for et kablet abonnement. Desuden må det være op til det enkelte lejemaal at dække udgiften for internet og have frit valg af udbydere, og ikke en kollektiv aftale, der skævvrider og stiller folk dårligt og tvinger folk til at betale for noget, som de måske ikke har behov for. Der er behov for at spare, hvor det er muligt, og det bør være op til det enkelte, hvordan og hvor man ønsker at gøre det.

Forslag til afstemning: Afskaf påtvunget bidrag til "Bolignet-Aarhus 80/80 Mbps" og nedsæt den samlede husleje tilsvarende

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Såfremt forslaget vedtages, vil den obligatoriske opkrævning for 80/80 internet hos Bolignet Aarhus på 59 kr. pr. måned bortfalde pr. 1. januar 2023.

Pkt. 5a Udskiftning af bøgehæk med hegn/plankeværk

Tilladelse til at udskifte bøgehæk med hegn/plankeværk i 1600-1800mm højt (Rækkehuse).

Mere beskrevet kunne forslaget lyde på hegn med støbte ben i galvaniseret stål.

Enten helt lukkede eller delvis lukkede sider i komposit materiale (vedligeholdelsesfri fx hardie plank. farven antracit grå eller ?)

Må tilkøbes uden om boligforeningen

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Såfremt forslaget bliver vedtaget, kræver det fuld reetablering ved fraflytning. Dvs. hegnet skal fjernes, og der plantes ny hæk. Ved fraflytning skal der reetableres færdig bøgehæk i højden 180 cm med 3 planter pr. meter. Udgift til bøgehæk er ca. 740 kr. pr. meter ekskl. arbejds løn.



Såfremt der er en eller flere naboer med hæk som grænser op til haven, skal denne/disse give skriftligt tilsagn om, at denne/disse er indforstået med, at hækken udskiftes med hegn.

Hegnet skal være af typen komposithegn i farven antracitgrå, og skal opføres håndværksmæssigt korrekt. Lejer vil have den fulde vedligeholdelsespligt af hegnet.

Forslaget inkl. ovenstående bemærkninger vil være en tilføjelse til afdelingens udvendige råderetskatalog.

Såfremt afdelingsmødet vedtager det foreslåede, gøres opmærksom på, at det udvendige råderetskatalog efterfølgende skal godkendes af organisationsbestyrelsen, jf. driftsbekendtgørelsens § 85, stk. 3.

Råderetskataloget er først gældende efter organisationsbestyrelsens godkendelse. Organisationsbestyrelsen har fokus på at sikre et ensartet udtryk i afdelingen. Der gøres opmærksom på, at komposithegn passer dårligt med afdelingens æstetiske udtryk.

Pkt. 5b Tilladelse til grill på udvendige altaner

Jeg foreslår, at brug af grill tillades også på udvendige altaner

Begrundelse for forslaget:

Fordi reglerne skal være ens for alle beboere, og ikke kun skal håndhæves overfor dem, som der modtages klager over.

Forslag til afstemning: Tilladelse til brug af grill på udvendige altaner.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Ifølge "Bekendtgørelse om brug af åben ild" er det tilladt at bruge en mindre grill til hverdagsbrug på altan, hvis følgende bliver efterlevet:

- Bygningen har hårdt tag
- Altanen har mindst én åben langside
- Grillen står på et fast og ikke brændbart underlag
- Grillen placeres i passende afstand fra overflader og ting, som kan brænde. En tommelfingerregel siger, at der skal være en halv meter frirum rundt om grillen i forhold til andre flader
- Der anvendes trækul eller briketter i grill til fast brændsel
- Grillen tændes med elektrisk grilltænder, papir eller optændingsblokke frem for optændingsvæske
- Gasgrill tilsluttes en gasflaske på højst 11 kilo. Du må ikke have en ekstra gasflaske stående i reserve
- Grillen må ikke forlades, før den er slukket

Alt det overstående skal efterleves hver gang der grilles på altanen. Vores samarbejdspartner i forhold til brandsikkerhed Sikkerhedsalliancen oplyser, at deres erfaringer viser, at alle punkterne sjældent overholdes, og at der derfor ofte opstår brande på altaner.

Med baggrund i anbefalingerne fra Sikkerhedsalliancen, kan driftsafdelingen ikke anbefale, at forslaget bliver vedtaget.

Pkt. 5c Tilladelse til hund og kat

Jeg foreslår, at det tillades at have en hund eller en kat pr. bolig.

Begrundelse for forslaget:

Fordi reglerne skal være ens for alle beboere og ikke kun skal håndhæves overfor dem, som der modtages klager over.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: I de afdelinger, hvor afdelingsmødet beslutter, at husdyr kan holdes, skal man forinden anskaffelsen anmode om tilladelse i Århus Omegns administration. For hunde gælder, at der skal indsendes foto af hund og dyrlægeattest. For katte gælder, at de skal være neutraliseret.

Se mere her <https://www.aarhusomegn.dk/beboer/husdyr.aspx>

Pkt. 5d Tilladelse til hund

Hvis forslag 5c vedtages, bortfalder dette forslag.

Forslag til afstemning: At der må holdes en hund pr. bolig

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: I de afdelinger, hvor afdelingsmødet beslutter, at husdyr kan holdes, skal man forinden anskaffelsen anmode om tilladelse i Århus Omegns administration. Der skal indsendes foto af hund og dyrlægeattest. Se mere her <https://www.aarhusomegn.dk/beboer/husdyr.aspx>

Pkt. 5e Tilladelse til mindre hund

Hvis forslag 5c eller 5d vedtages, bortfalder dette forslag.

Forslag til afstemning: Tilladelse til at holde mindre hund (under 15 kg)

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: I de afdelinger, hvor afdelingsmødet beslutter, at husdyr kan holdes, skal man forinden anskaffelsen anmode om tilladelse i Århus Omegns administration. Der skal indsendes foto af hund og dyrlægeattest. Se mere her <https://www.aarhusomegn.dk/beboer/husdyr.aspx>
Århus Omegn vil ikke kunne administrere et krav om "lille hund/max 15 kg".

Pkt. 5f Tilladelse til trampolin i egen have

Såfremt forslag 4d forkastes, bortfalder dette forslag.

Forslag til afstemning: At det tillades at have trampolin i egen have.

Forslagsstiller: En beboer

Pkt. 5g Naboskab

Afdelingen opfordrer til, at hver opgang danner et naboskab. Et naboskab hvor nye naboer bliver budt velkomne. Dem, der i forvejen bor i opgangen introducerer regler, vaner m.m. for de nye beboere og tilbyder dem hjælp, fx har nogle en boremaskine, hækklipper m.m. som kan være en hjælp til de nye for at kunne holde sin lejlighed i den stand og brug som forventet. Hver opgang vil holde et møde en gang om året, hvor en repræsentant fra hver familie deltager. Her kan man tale om, hvordan man kan maksimere det gode naboskab, og hjælpes ad for at få et godt naboskab. Generelt at få dannet et godt naboskab mellem de familier, der deler en opgang. Naboer hjælper hinanden med småt og stort.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Forslaget understøtter boligforeningens værdier, herunder at man skal tage ansvar for hinanden og sikrer, at alle beboere er integreret i afdelingen og samfundet generelt. Det vil dog være svært at håndhæve forslaget, hvorfor det nok mere vil have karakter af en hensigtserklæring/opfordring.

Pkt. 5h Brug af vedligeholdelseskonto ved fraflytning fra B-ordning

Ved fraflytning fra de lejemål, der er på B-ordning, bør beløbet på vedligeholdelseskontoen kunne benyttes til at betale eventuelle vedligeholdelser, som har været pålagt beboeren i lejemålets tid, inden lejemålet overgår til A-ordning for næste beboer. Det være sig udgifter til maling af vægge og gerigter, gulvafslibning osv. Beboeren har betalt pengene ind i lejemålets tid, og har beboeren ikke benyttet pengene i lejeperioden, så bør de stadig kunne indgå i det samlede flytteregnskab, hvor beboeren evt. vælger at lade vedligeholdelsen blive udført af boligforeningen efter fraflytning, hvilket også er betydeligt nemmere i en tom lejlighed og med bedre resultat.

Forslag til afstemning: Ved fraflytning fra lejemål på B-ordning skal beløbet på vedligeholdelseskontoen indgå i det samlede flytteregnskab for lejemålet og kunne benyttes til udgifter til alm. vedligeholdelse (ikke mislighold som stadig skal dækkes af beboeren), der udføres af boligforeningen efter fraflytning.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Når man fraflytter et lejemål med B-ordning, hæfter man som lejer/fraflytter ikke for istandsættelse ved fraflytning, medmindre der er tale om misligholdelse. Ved skiftet fra B- til A-ordning i afdelingen blev det besluttet, at eksisterende lejere ikke overgår til A-ordning. Derfor vil disse lejere ved fraflytning være på B-ordning og alene hæfte for mislighold. Forslaget indeholder derfor ikke et forslag, der kan stemmes om.

Det kan supplerende bemærkes, at man ikke lovligt kan beslutte, at midler på vedligeholdelseskontoen skal anvendes til dækning af misligholdelse ved fraflytning (der f.eks. skyldes manglende løbende vedligeholdelse i lejeperioden).

Pkt. 5i Udbetaling af vedligeholdelseskonto

Ikke rimeligt at B-ordning ved fraflytning overgår til boligforeningen. Det er trods alt os med B-ordning, der har indbetalt. Ny indflyttere skal ikke betale noget, så jeg synes, os med x-antal kr. på B-ordningen får dem udbetalt.

Forslag til afstemning: Udbetaling af B-konto (vedligeholdelseskonto)

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Man kan ikke stemme om forslaget, da det ikke lovligt kan vedtages. Vedligeholdelseskontoen tilhører ikke lejereren men lejemålet/boligen jf. almenlejelovens § 27.

Ved skiftet fra B- til A-ordning i lejemålet blev det besluttet, at eksisterende lejere ikke skulle overgå til A-ordningen, men flytte ud som lejere af et B-ordningslejemål. Istandsættelse i forbindelse med udflytning og "opgradering" til A-ordning sker derfor på afdelingens regning.
