



AFDELINGSMØDE AFD. 22, Borgmester Jakob Jensensgade DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **ONSDAG DEN 31. MAJ 2017 KL. 19.00**
i Skt. Markus Kirkens lille mødelokale.

DAGSORDEN

- | | | |
|---------|---|------------------|
| Pkt. 1. | Valg af dirigent | |
| Pkt. 2. | Afdelingsbestyrelsens beretning | |
| Pkt. 3. | Orientering om årsregnskabet 2015/2016 | bilag |
| Pkt. 4. | Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2017/2018 | bilag |
| | 4.a overgang til a-ordning | |
| Pkt. 5. | Behandling af eventuelt indkomne forslag | bilag |
| | 5. a affald | |
| Pkt. 6. | Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen | |
| | På valg Lone Alstrup Jensen | modtager genvalg |
| Pkt. 7. | Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen | |
| Pkt. 8. | Eventuelt | |

Der serveres smørrebrød, øl, vand, kaffe og te.

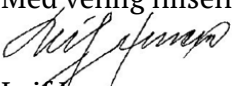
HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

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 hos varmemesteren.

Med venlig hilsen


Leif Jensen
direktør

Udsendt senest: onsdag den 24. maj 2017

INDHOLD

Regnskab 2015/2016.....	3
Antenneregnskab.....	8
Budget 2017/2018.....	9
Forslag.....	14

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.10.2015 - 30.09.2016

Afdeling 22, Borgmester Jakob Jensens Gade

Afdelingsmøde afholdes onsdag den 31. maj 2017 kl. 19.00
i Skt. Markus Kirkens lille mødelokale



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2015 - 30.09.2016

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

Nettokapitaludgifter

86.014

86

86

Offentlige og andre faste udgifter

663.262

655

680

106 Ejendomsskatter

121.714

115

130

109 Renovation

34.521

30

37

110 Forsikringer

24.359

32

31

111 Afdelingens energiforbrug

77.524

76

72

112 Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

196.146

196

199

113 Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden :

1 A-indskud

38.720

2 G-indskud

170.278

208.998

207

211

Variable udgifter

413.960

364

340

114 Renholdelse

222.753

186

164

115 Almindelig vedligeholdelse

154.868

135

125

116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

8.426

1.239

372

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-8.426

-

-1.239

-372

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

1 Afholdte udgifter

76.574

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-76.574

-

-

-

118 Særlige aktiviteter :

1 Drift af fællesvaskeri

19.154

30

34

119 Diverse Udgifter

17.185

13

17

Henlæggelser

422.927

423

481

Samlede ordinære udgifter

1.586.163

1.529

1.587

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.10.2015 - 30.09.2016

UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

	Ekstraordinære udgifter		272.763	287	306
125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.		217.970	224	218
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.		20.494	38	30
129	Tab ved lejeledighed m.v.	641			
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-641	-	-	-
130	Tab ved fraflytninger	16.053			
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-16.053	-	-	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter		34.299	25	58
	Udgifter i alt		1.858.927	1.816	1.893

INDTÆGTER

	ORDINÆRE INDTÆGTER		-1.843.693	-1.816	-1.890
201	Boligafgifter og lejer		-1.706.302	-1.708	-1.747
202	Renter		-69.222	-39	-60
203	Andre ordinære indtægter:				
	2 Drift af fællesvaskeri	-16.083			
	6 Overført fra opsamlet resultat	-52.085	-68.168	-69	-83
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER		-1.793	-	-3
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte		-	-	-3
206	Korrektion vedr. tidligere år		-1.793	-	-
209	Indtægter i alt		-1.845.486	-1.816	-1.893
210	Årets underskud		-13.441		
220	Indtægter og underskud i alt		-1.858.927	-1.816	-1.893



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016.

A K T I V E R

Regnskab

Sidste år
1.000 kr.

Anlægsaktiver

4.985.652

5.226

301

Ejendommens anskaffelsessum

1.548.015

1.548

kontantværdi pr. 01.10.2015

kr. 51.000.000

heraf grundværdi

kr. 7.535.400

303

Forbedringsarbejder

3.437.638

3.678

Omsætningsaktiver

3.029.376

4.479

305

Tilgodehavender

136.756

168

307

Likvide beholdninger

2.892.619

4.312

310

Aktiver i alt

8.015.028

9.705

P A S S I V E R

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

-4.247.752

-3.927

401

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

-2.931.652

-2.727

403

Fælleskonto (B-ordning)

-476.788

-454

404

Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)

-594.881

-554

405

Tab ved lejeledighed og fraflytninger

-105.892

-123

406

Andre henlæggelser

-138.540

-69

407

Opsamlet resultat

-69.590

-135

417

Langfristet gæld

-3.456.172

-5.407

426

Kortfristet gæld

-241.515

-236

430

Passiver i alt

-8.015.028

-9.705

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 2015/16

Årets underskud : kr. 13.441

106	Ejendomsskatterne er steget mere end forventet, og har ført til en overskridelse på kr. 6.700.
110	Glasforsikring er udgået og færre skader, har medført en samlet besparelse på kr. 7.600.
111	Besparelse på el og varme til fællesarealer, har medført en besparelse på kr. 35.400.
114	Større udgift vedr. renholdelse, har ført til en overskridelse på kr. 36.800.
115	Flere udgifter vedr. Bygning, bolig inventar og Bygning, tekniske installationer, el og belysning har medvirket til en overskridelse på kr. 19.900.
118.1	Mindre udgifter til reparationer af vaskerimaskiner samt diverse vaskeri har medført en besparelse på kr. 10.800.
126	Mindre udgifter til afskrivninger på fornyelse af køkken har ført til en besparelse på kr. 17.500.
131	Renteudgift vedr. gæld til foreningen vedr. fornyelse af køkken.
202	Forrentningen har været bedre end forventet, og har medført en højere renteindtægt på kr. 30.200.

ANTENNEREGNSKAB 01.10.2015 - 30.09.2016

UDGIFTER

YouSee grundpakke	51.329
Ialt	<u>51.329</u>
Samlede udgifter	<u>51.329</u>

Saldo primo
Årets underskud
At overføre til næste års antenneregnskab.

INDTÆGTER

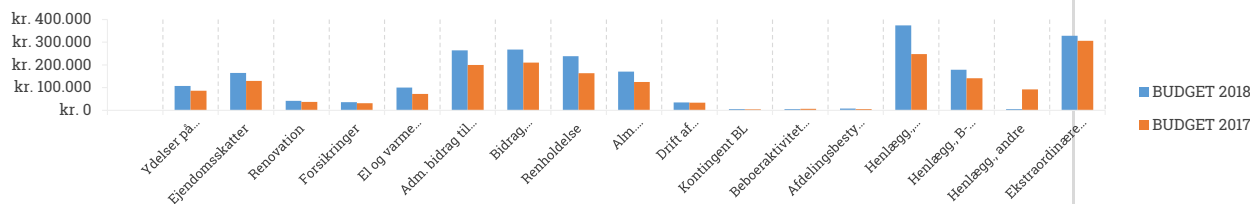
Antennebidrag	-50.838
Ialt	<u>-50.838</u>
Underskud	<u>-491</u>
Samlede indtægter	<u>-51.329</u>

-3.738
-491
-4.229

Driftsbudget 2018

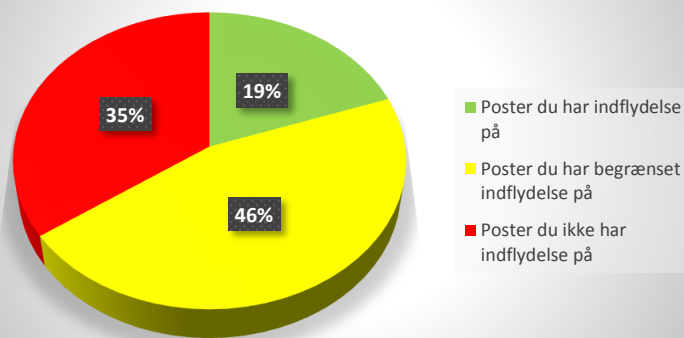
22 Jakob Jensens Gade

DRIFTSUDGIFTER

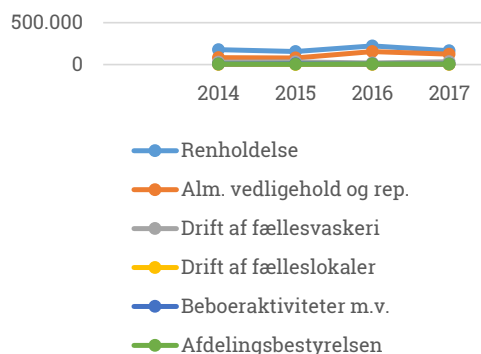


STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2016
		15 mdr.			
▲	Ydelser på prioritetsskatter	107.518	86.014	25%	86.014
▲	Ejendomsskatter	165.000	130.000	27%	121.714
▲	Renovation	42.000	37.000	14%	34.521
▲	Forsikringer	36.000	31.000	16%	24.359
▲	El og varme m.v., fællesareal	100.000	72.000	39%	77.524
▲	Adm. bidrag til foreningen	264.187	199.464	32%	196.146
▲	Bidrag, Landsbyggefonden	267.400	210.720	27%	208.998
▲	Renholdelse	238.000	164.000	45%	222.753
▲	Alm. vedligehold og rep.	170.000	125.000	36%	154.868
▲	Drift af fællesvaskeri	35.000	34.000	3%	19.154
▲	Kontingent BL	5.000	4.000	25%	3.917
▼	Beboeraktiviteter m.v.	5.000	7.000	-29%	5.514
▲	Afdelingsbestyrelsen	8.000	6.000	33%	7.754
▲	Henlægg, planlagt vedligehold	374.248	247.226	51%	213.184
▲	Henlægg, B-ordning	178.310	141.575	26%	140.473
▼	Henlægg, andre	5.000	92.360	-95%	69.270
▲	Ekstraordinære udgifter	328.000	306.000	7%	272.763
	Samlede udgifter	2.328.663	1.893.359		1.858.927

Poster du har indflydelse på



Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2018

22 Jakob Jensens Gade

DRIFTSINDTÆGTER

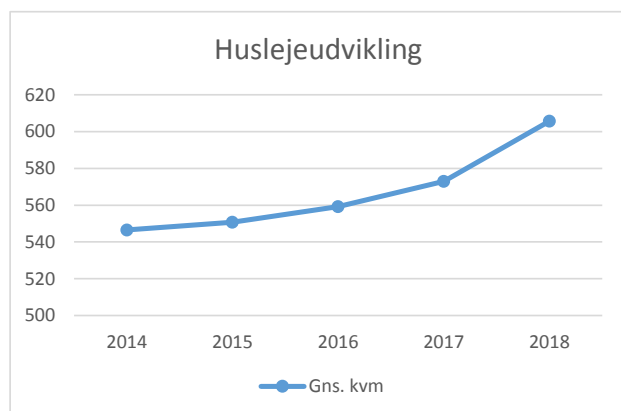


STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2016
▲	Husleje, beboelse	-1.950.990	-1.560.672	25%	-1.523.328
▲	Husleje, individuel tilvalg	-60.120	-53.304	13%	-50.278
▲	Husleje, erhverv og inst.	-159.660	-127.416	25%	-127.416
▲	Husleje, erhverv og inst.	-6.600	-5.280	25%	-5.280
▼	Renter	-32.500	-60.000	-46%	-69.222
▲	Drift af fællesvaskeri	-20.000	-16.000	25%	-16.083
▼	Opsamlet resultat	-9.616	-67.369	-86%	-52.085
	Ekstraordinære indtægter	0	-3.318	-100%	-1.793
	Årets underskud	0			-13.441
▲	Samlede indtægter	-2.239.486	-1.893.359		-1.858.927

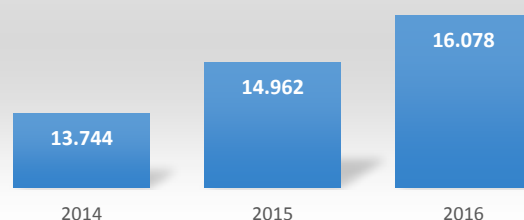
Nødvendig huslejeforhøjelse

89.177 svarende til

4,57%



Gns. indestående pr. lejemål på indvendig vedligehold



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	forhøjelse	ny leje
3 rums bolig	83	3.982	182	4.164
4 rums bolig	104	4.965	227	5.192

Generelt:

Budgettet omfatter 15 måneder fra 01.10.2017 - 31.12.2018 hvilket betyder, at alle enkeltposter i budgettet 2018 hvor der er afvigelser i forhold til budget 2017 på mindre end 25 pct. (kolonnen "Difference %"), ikke er et udtryk for en merudgift i det nye budgetforslag, men derimod en besparelse.

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 89.177 svarende til 4,57%

De væsentligste årsager hertil er stigende udgifter til renholdelse samt mindre indtægter i form af renter samt opsamlet resultat.

Herudover er der stigning i udgifterne til især el og varme til fællesarealer, administrationsbidrag til foreningen, almindelig vedligeholdelse og reparation samt henlæggelser.

Noter til enkeltposter:

El og varme m.v., fællesareal:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til regnskabstallet for 2015/16.		
Adm. bidrag til foreningen:	Administrationsbidraget til foreningen er ændret fra kr. 4.387 til kr. 4.670.		
	Administrationsbidraget til el, vand og varme er uændret kr. 195.		
Renholdelse:	Der er budgetteret med en stigning på 1,9% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanning i afdelingen, i henholdsvis 2017 og 2018.		
	Der er indvidere budgetteret med en stigning til anden renholdelse.		
Henlægg., planlagt vedligeh.:	Henlæggelserne er reguleret i forhold til planlagte arbejder i henhold til den 20 årige vedligeholdelsesplan.		
	Der henlægges i henhold til denne med følgende beløb:		
	Hovedstandsættelse	kr.	189.241
	Varmeanlæg & automatik	kr.	15.000
	Øvrige tekniske installationer	kr.	25.694
	Trappehenlæggelser	kr.	144.313
	I alt	kr.	374.248
Henlægg., B-ordning:	Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er forhøjet med 1%, fra kr. 39,71 til kr. 40,11 pr. m ² årligt.		
Henlægg., andre:	Vedr. tab ved fraflytninger		
Ekstraordinære udgifter:	Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:		
	Ydelse realkr.lån - badevær.	kr.	273.000
	Afskrivning - køkkener	kr.	25.000
	Renter - køkkener	kr.	30.000
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. 22 Borgmester Jakob Jensens Gade		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD i 2017 priser									
KONTO	AKTIVITET	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023			
116110	Rep. Og vedl. Af udvendige belægninger										
116140	Vedligehold af udearealer	11.255	11.255	11.255	11.255	11.255	11.255	11.255			
116110	Fornyelse af trapper og ramper	49.531			49.531					11.255	
116130	Renovering af kloak under bygning				63.339					49.531	
116240	Renovering af altaner										
116240	Betonrenovering af altaner	253.354								360.163	
116260	Opgangs- og kælderdøre slibes og lakeres.					45.579					
116310	Inddækninger ved tag, kviste og ovenlys	135.061									
116220	Maling opgange		153.529								
116220	Maling af kældergange		51.364								
116220	Maling af vær. gang + badeværelser	40.782									
116220	Maling af vaskeri		18.063								
116230	Udskiftning af tag										
116260	Gennemgang og rep af vinduer. der regnes med			32.314							
116260	Udskiftning af vinduer og døre						3.477.822				
116220	Ydervæg. Renovering af lette ydervægge v. Revli										
116220	Ydervægge, brystninger, fuger							195.582			
116580	Udskiftning af dørtелефoner						57.292				
116580	Blandingsbatt.	5.628	5.628	5.628	5.628	5.628	5.628	5.628			
116520	Udskiftning af kontakter										
116520	Renovering af el anlæg				63.339						
116540	Renovering af vandrør				63.339						
116550	Fjernvarmeautomatik	17.216	17.216	17.216	17.216	17.216	17.216	17.216		17.216	

FORSLAG OG SVAR AFDELINGSMØDE AFDELING 22

Pkt. 4.a – overgang til a-ordning

Forslag

Afdeling 22 overgår fra b-ordning til a-ordning, med virkning fra den 1. oktober 2017.

Økonomi

Forslaget indebærer en årlig reduktion i huslejen på 15 kr. pr. m².

Eksempler på, hvad forslaget betyder i sparet husleje pr. måned:

Lejlighed på 78 m ²	Lejlighed på 84 m ²	Lejlighed på 110 m ²
98 kr.	105 kr.	138 kr.

Fakta
A-ordning - Lejlighed istandsat ved indflytning - Boligforeningen overtager gradvist vedligeholdelsen - Efter 8 år og 4 måneder overtager boligforeningen 100 % af vedligeholdelsen - Ved fraflytning betaler du 14 dages ekstra husleje
B-ordning - Lejlighed ikke istandsat ved indflytning - Indbetaler hver måned et beløb på lejlighedens vedligeholdelseskonto - Penge på vedligeholdelseskontoen kan kun benyttes til maling og slibning af gulve

Fordele og ulemper ved at gå fra b- til a-ordning

Ved at gå fra en b-ordning til en a-ordning er der en række fordele og ulemper. En del af disse oplystes her, men flere kan formentlig tilføjes:

Fordele

- Økonomisk besparelse for både lejere og afdeling og dermed lavere husleje
- Mere fleksibelt for den enkelte lejer, som slipper for at indbetale til vedligeholdelseskontoen hver måned. Århus Omegn modtager mange henvendelser fra lejere, som ønsker at bruge vedligeholdelseskontoen til andet, end hvad der er tilladt.
- Hvis en beboer har boet i en lejlighed mindst 8 år og 4 måneder sættes lejligheden i stand uden omkostning for lejeren ved fraflytning, medmindre den er misligholdt
- Mindre arbejde for beboeren, idet istandsættelse udføres af håndværkere (dog kan lejer fortsat vælge selv at male lejemålet inden fraflytning)
- Højere kvalitet i boligen, dels ved at alle lejligheder sættes i stand ved indflytning og dels ved at de samme håndværkere benyttes hver gang
- Mere ensartet boligstandard i Århus Omegn

- Mange lejere ønsker i dag at benytte pengene på vedligeholdelseskontoen til mange andre formål, ved en A-ordning kan lejereren bruge sine penge som det ønskes
- Bedre oplevelse for indflytter, at lejligheden er nyistandsat og klar til at flytte ind i
- Afdelingen undgår lejetab fra de indflyttere, som i dag modtager kompensation fordi et eller flere rum ikke er beboelige ved indflytning
- Hvis gulve skal afhøvles, sker det først i forbindelse med fraflytningen. I det tilfælde kan vedligeholdelseskontoen ikke benyttes, og lejereren risikerer at betale dobbelt for afhøvlingen

Ulemper

- Lejer skal betale husleje 14 dage efter fraflytning
- Der laves ikke længere en automatisk opsparing til vedligehold. Alle har dog pligt til at vedligeholde sin bolig, uanset om der er tale om a- eller b-ordning

Uddybning af forslaget

I afdeling 22 er der i dag b-ordning. Det betyder, at hver beboer hver måned indbetaler en vis procentdel af huslejen til vedligeholdelseskontoen. Denne indbetaling er obligatorisk for alle beboere i afdelingen.

De penge der indbetales til vedligeholdelseskontoen skal anvendes til at vedligeholde lejemålet. Ifølge almenlejeloven kan midler på vedligeholdelseskontoen anvendes til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i lejemålet. Det er ulovligt at anvende midlerne til andet.

I en årrække har Århus Omegn givet mulighed for at benytte en udvidet vedligeholdelsesordning. BL Boligselskabernes Landsforening har netop meddelt, at ordningen ikke er lovlig, og det er derfor ikke længere muligt for beboere hos Århus Omegn at benytte den udvidede vedligeholdelsesordning.

En nærmere undersøgelse har vist, at der for beboere hos Århus Omegn kan opnås en betydelig besparelse ved at gå fra en b-ordning til en a-ordning. Derfor foreslår vi, at afdelingerne overgår fra b-ordning til a-ordning.

Overgangsperiode

Hvis dette forslag bliver vedtaget, vil afdelingen overgå til a-ordning pr. 1. oktober 2017. Indtil da kan de nuværende lejere anvende vedligeholdelseskontoen som hidtil. Det betyder, at den enkelte lejer inden den 1. oktober 2017 har mulighed for at bruge de midler, som står på vedligeholdelseskontoen til at sætte lejemålet i stand. Efter den 1. oktober overgår eventuelt resterende midler på vedligeholdelseskontoen til afdelingen, som fremadrettet står for at istandsætte lejemålene ved fraflytning.

Ved overgang fra b- til a-ordning bevarer alle lejere sin boanciennitet.

Et eksempel

Pernille har boet i sin lejlighed i seks år, og ønsker nu at flytte.

Herunder ses de økonomiske konsekvenser for Pernille i det nævnte eksempel

	A-ordning	B-ordning
Husleje	399.600	396.000
Vedligeholdelseskonto		14.400
Håndværkerregning	2.800	4.000
14 dages husleje	2.775	
I alt	405.175	414.400

B-ordning

Pernille har indbetalt 200 kr. til sin vedligeholdelseskonto pr. måned, og derudover 5.500 kr. i husleje. I alt har hun i perioden indbetalt 14.400 kr. på vedligeholdelseskontoen og 396.000 kr. i husleje. I alt 410.400 kr. Pernille beslutter sig for at opsig sin lejlighed. Hun aftaler et før-syn med varmemesteren. Til før-synet påpeger varmemesteren, at hun skal have slebet sine gulve, da det står i afdelingens vedligeholdelsesreglement. Pernille henvender sig til boligforeningen og beder om, at bruge af lejlighedens vedligeholdelseskonto til at få slebet gulvene. Men da Pernille allerede har opsagt sin lejlighed, er vedligeholdelseskontoen låst. Hun er derfor nødt til af egen lomme at betale for at få slebet gulvene. Pernille føler at hun har betalt dobbelt for at få vedligeholdt sin lejlighed – hun har indbetalt til vedligeholdelseskontoen men endte alligevel med at skulle betale kontant for gulvafslibning. Det er hun naturligvis ked af.

Hvis Pernille havde været opmærksom på, at vedligeholdelseskontoen blev låst ved opsigelse, skulle hun have fået malet og slebet gulvene inden hun opsagde lejligheden. Altså tre måneder inden hun fraflyttede, og imens hun fortsat boede i lejligheden. Det ville Pernille muligvis alligevel have fravalgt, da det simpelthen var for besværligt at få slebet gulvene, mens hun stadig boede i lejemålet.

A-ordning

Pernille har betalt 5.550 kr. om måneden, i alt 399.600 kr. i perioden. Da Pernille opsig sin lejlighed skal den istandsættes. Hun kan enten vælge selv at male den og betale for at få slebet gulvene. Hun kan også vælge ikke at gøre noget, og så lade boligforeningen istandsætte lejligheden. Pernille vælger den sidste mulighed, og fraflytter sin lejlighed på den aftalte dato. Efterfølgende modtager hun en regning for maling, slibning af gulve samt 14 dages husleje. Da hun har boet i lejligheden i seks år, fratrækkes 1 % pr. måned af den endelige regning. I Pernilles tilfælde er den samlede regning på 10.000, hvoraf hendes andel udgør 2.800 kr. Den eneste ekstra udgift hun har er de 14 dages ekstra husleje. Derudover har hun hver måned sparet penge i forhold til, hvis hun havde haft en b-ordning.

Note: Hvis Pernille havde boet 8 år og 4 måneder (100 måneder) i lejemålet, ville hun slet ikke skulle betale for istandsættelse.

Spørgsmål og svar

Er en b-ordning ikke billigere end en a-ordning? Nej, vores beregninger viser, at en b-ordning er dyrest for både beboere og for afdelingen.

Vil jeg få udbetalt mindre i boligsikring ved en a-ordning end i en b-ordning? Måske ganske lidt. Ved en B-ordning beregnes boligstøtte af lejen inkl. det beløb man indbetaler til B-ordningen. Ved en A-ordning beregnes boligstøtte af lejen med tillæg af 22,5 kr. pr. kvadratmeter.

Jeg har boet i min lejlighed i et par år. Kan jeg undgå at betale vedligeholdelsesomkostningerne når jeg flytter i a-ordning? Ja, hvis du har malet din lejlighed håndværksmæssigt korrekt inden du flytter ud, skal du ikke betale for, at en håndværker skal gøre det. Hvis du har boet i din lejlighed mindst 8 år og 4 måneder, skal du under alle omstændigheder ikke betale for, at din lejlighed istandsættes – medmindre den er misligholdt.

Hvad er en a-ordning?

Med en a-ordning flytter du ind i en bolig, hvor lofter og vægge er nymalet. Fra du flytter ind overtager boligforeningen gradvist udgifterne til istandsættelse af boligen. Det sker over en periode på 8 år og 4 måneder (100 måneder), hvor boligforeningen overtager 1% af istandsættelsen pr. måned. Når du flytter, betaler du kun den andel af udgifterne til istandsættelse, som ikke er overtaget af boligforeningen. Hvis du har boet mere end 8 år og 4 måneder i din bolig, skal du ikke betale for istandsættelsen, når du flytter.

I en a-ordning betaler du ikke til en vedligeholdelseskonto. Til gengæld vil din husleje være en smule højere, da afdelingen skal betale for i hvert fald en del af istandsættelse, når du flytter. Dog vil huslejestigningen være mindre end det beløb du sparer ved ikke længere at skulle indbetale til vedligeholdelseskontoen.

Hvad er en b-ordning?

I en b-ordning indbetaler du hver måned et beløb til lejlighedens vedligeholdelseskonto. Mens du bor i lejligheden kan du anmode Århus Omegn om at bruge af din vedligeholdelseskonto. Pengene på din vedligeholdelseskonto må kun bruges til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i din lejlighed. En del lejere ønsker at bruge pengene på vedligeholdelseskontoen til andet, men det er ikke lovligt.

Hvis du har en B-ordning med vedligeholdelseskonto, skal du ikke betale noget ved fraflytning, med mindre du har misligholdt boligen. Vedligeholdelseskontoen spærres, når du opsiger boligen. Mange beboere er ikke opmærksomme på dette, og kommer derfor til af egen lomme at betale for istandsættelse ved fraflytning, selvom der står mange penge på vedligeholdelseskontoen.

Som indflytter overtager du boligen uden istandsættelse - maling og tapetsering. I stedet overtager du boligens istandsættelseskonto, og du kan få refunderet regninger for maling og håndværkere, så længe der er dækning på kontoen.

Forslagsstiller: Århus Omegn

Pkt. 5.a – affald

Nedlæggelse af nuværende nedfaldsskakter til affald.

Kommunen har givet lovning på, at man opsætter fælles nedgravede affaldscontainere i området, i løbet af 2017. Derfor vil der være en besparelse i at koble sig på denne løsning, fremfor at bevare den nuværende løsning, hvor beboerne kaster skraldet ned i skaktene i opgangen.

Forslagsstiller: Århus Omegn

Århus Omegns kommentar til forslaget:

Da det er vedtaget at man fra 1. oktober i Århus kommune skal til at sortere i tre fraktioner:

- Restaffald

- Glas, plast og metal
- Pap og papir

Dette kommer uanset hvad. Og de nuværende skakte kan kun bruges til restaffald. Resten skal kommes i de nedgravede løsninger der kommer.

Uanset hvad vil der komme tre nedgravede containere overfor nummer tre (det er hvad vi har fået af vide af affald/varme). 1 Glas/plast/metal og 2 stk. papir/pap. Men vedtages ovenstående, vil den ene blive lavet om til restaffald. Så uanset hvad, vil man skulle bruge disse stationer.

Økonomi

Hvis man går over til at komme restaffald i de offentligt nedgravede containere, vil der være en besparelse på ca. kr. 8.000,- årligt.

Dertil skal tillægges alt den tid, som varmemesteren bruger på den nuværende løsning. Ind- og udkøring af spande, samt skift af spande. Der bruges ca. 4 timer ugentligt på dette, svarende til ca. 200 timer årligt.

Yderligere skal der inden for kort tid laves en del foranstaltninger i disse skralderum, da de hverken hygiejnisk eller arbejdsmiljømæssigt overholder de gældende krav. Pris for udbedring af dette er ukendt.

Det er også Århus Omegns overbevisning at disse skralderum bliver lukket på et tidspunkt alligevel, og men så derved bliver tvunget på den offentlige løsning.