



AFDELINGSMØDE

Afdeling 23, Marcus Kirkeplads/Grønnegade

Afdelingsmødet finder sted **tirsdag den 26. september 2023 kl. 19.00**
i sognegården, Skt. Marcus Kirkeplads 1, 8000 Aarhus C.

DAGSORDEN

Pkt. 1	Valg af dirigent	
Pkt. 2	Afdelingsbestyrelsens beretning	
Pkt. 3	Orientering om regnskabsåret 2022	Bilag
Pkt. 4	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2024 4a Ændring af vedligeholdelsesordning fra B- til A-ordning 4b Regulering af garageleje 4c Ændring af prisen på leje af kælderrum 4d Adgangen til el i kælderrum blokeres 4e Vaske- og tørretumblerpriser 4f Nye entrédøre 4g Medlemskab af LLO	Bilag
Pkt. 5	Behandling af eventuelt indkomne forslag 5a Regulering af lejen på garager og kælderrum 5b Bilvasken lukkes 5c Haveprojektet sættes på pause 5d Ændring af vasketiderne onsdage 5e Ændring af den sene vasketid fra torsdag til søndag 5f Plantning af kirsebærtræer i haveanlægget 5g Vild med vilje i afdelingen	Bilag
Pkt. 6	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Finn Nisker og Gunnar Petersen	
Pkt. 7	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 8	Eventuelt 8a 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 uanset antal fremmødte medlemmer af husstanden. Møder kun én person frem til mødet, har denne også to stemmer.

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

Husk dit sundhedskort, da det skal fremvises ved indgangen for at få adgang til mødet.

FORPLEJNING

Afdelingsbestyrelsen byder på en sandwich, til de som har tilmeldt sig spisningen – derudover serveres der en vand til mødet.

Uanset om du har tilmeldt dig til spisningen, er du meget velkommen til at deltage i selve 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

Årsregnskab 2022	4
Antenneregnskab	8
Driftsbudget 2024	9
Forslag	19
Bilag 1 til forslag 4a	24

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2022 - 31.12.2022

Afdeling 23 - Skt. Marcus Kirkeplads /
Grønnegade



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.01.2022 - 31.12.2022

UDGIFTER

Regnskab

 Budget
1.000 kr.

 Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGFETER

101-105

Nettokapitaludgifter

259.613

206

260

Offentlige og andre faste udgifter

2.289.337

2.160

2.290

106

Ejendomsskatter

435.725

428

453

109

Renovation

183.731

160

187

110

Forsikringer

162.174

143

134

111

Afdelingens energiforbrug

323.613

260

273

112

Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

594.129

594

652

113

Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden :

1 A-indskud

58.200

2 G-indskud

531.766

589.966

575

591

Variable udgifter

2.141.420

1.072

1.118

114

Renholdelse

725.625

752

755

115

Almindelig vedligeholdelse

19.430

50

85

116

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

1.606.918

1.066

1.078

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-1.606.918

-

-1.066

-1.078

117

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

1 Afholdte udgifter

334.270

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-334.270

-

-

-

118

Særlige aktiviteter :

1 Drift af fællesvaskeri

186.341

3 Drift af møde- & selskabslokaler

1.227

187.569

186

191

119

Diverse udgifter

1.208.797

85

87

120-124

Henlæggelser

1.410.407

1.408

1.532

Samlede ordinære udgifter

6.100.777

4.847

5.201

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.01.2022 - 31.12.2022

UDGIFTER

Regnskab	Budget 1.000 kr.	Nyt budget 1.000 kr.
----------	---------------------	-------------------------

Ekstraordinære udgifter

1.978.170	2.869	2.724
-----------	-------	-------

125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	142.745	-	141
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	342.469	388	281
127	Ydelse vedr. lån til ombygning (303.3)	755.131	2.135	1.954
129	Tab ved lejeledighed m.v.	138.608		
	- Dækket af dispositionsfonden	-138.608	-	-
130	Tab ved fraflytninger	85.829		
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-42.000		
	- Dækket af dispositionsfonden	-40.490	3.339	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	734.486	346	348

Udgifter i alt

8.078.948	7.716	7.924
-----------	-------	-------

IND TÆGTER

ORDINÆRE IND TÆGTER

-7.739.359	-7.691	-7.924
------------	--------	--------

201	Boligafgifter og lejer	-7.603.850	-7.549	-7.796
202	Renter	-173	-13	-
203	Andre ordinære indtægter:			
	2 Drift af fællesvaskeri	-134.236		
	4 Drift af møde- og selskabslokaler	-1.100	-129	-129

EKSTRAORDINÆRE IND TÆGTER

-83.709	-25	-
---------	-----	---

204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-25.000	-25	-
206	Korrektion vedr. tidligere år	-58.709	-	-

Indtægter i alt

-7.823.068	-7.716	-7.924
------------	--------	--------

210	Årets underskud	-255.880		
-----	-----------------	----------	--	--

220	Indtægter og underskud i alt	-8.078.948	-7.716	-7.924
-----	------------------------------	------------	--------	--------



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		47.745.501	41.759
301	Ejendommens anskaffelsessum kontantværdi 2022 kr. 181.800.000 heraf grundværdi kr. 47.288.200	6.170.487	6.170
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	6.170.487	6.170
303	Forbedringsarbejder	41.575.014	35.589
Omsætningsaktiver		933.318	1.675
305	Tilgodehavender	933.318	1.675
310	Aktiver i alt	48.678.819	43.434
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-18.361.672	-18.934
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-14.865.301	-15.645
403	Fælleskonto (B-ordning)	-737.130	-719
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-2.759.241	-2.571
407	Opsamlet resultat	760.415	726
417	Langfristet gæld	-18.391.809	-18.778
426	Kortfristet gæld	-12.685.752	-6.448
430	Passiver i alt	-48.678.819	-43.434

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	200.648
Ialt	<u>200.648</u>
Samlede udgifter	<u>200.648</u>

INDTÆGTER

Antennebidrag	-198.625
Ialt	<u>-198.625</u>
Underskud	<u>-2.023</u>
Samlede indtægter	<u>-200.648</u>

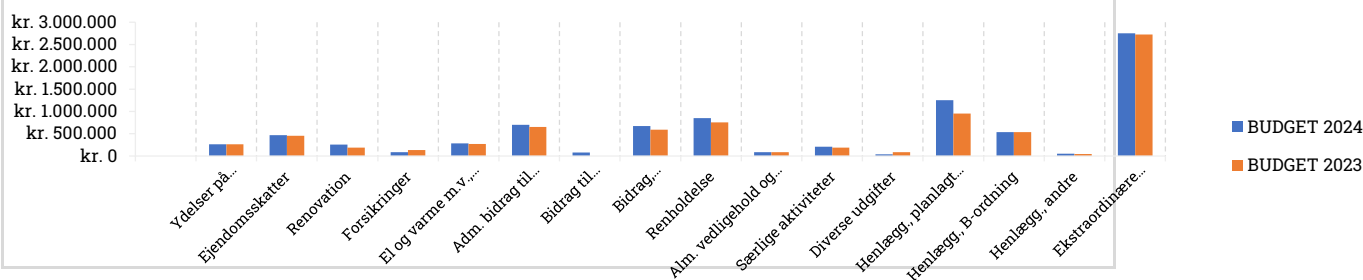
Saldo primo	7.794
Årets underskud	<u>-2.023</u>
At overføre til næste års antenneregnskab.	<u><u>5.771</u></u>

Driftsbudget 2024

23

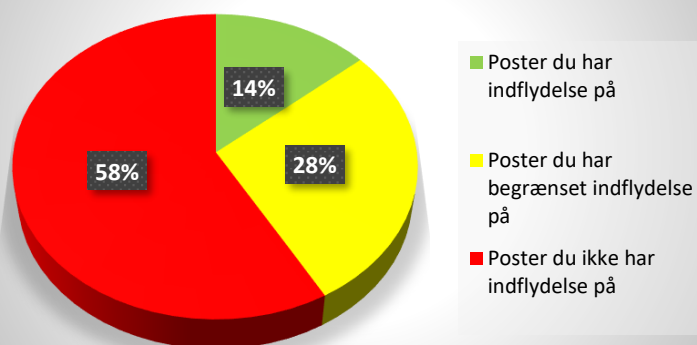
Skt. Marcus Kirkeplads/
Grønnegade

DRIFTSUDGIFTER

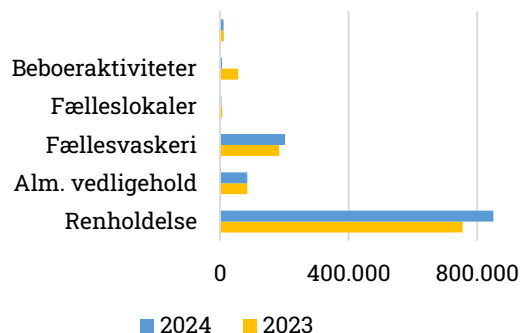


	UDGIFTER	BUDGET 2024	BUDGET 2023	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2022
101-105	Ydelser på prioritetsskatter	262.375	260.375	1%	259.613
106	Ejendomsskatter	466.000	453.000	3%	435.725
109	Renovation	260.000	187.000	39%	183.731
110	Forsikringer	88.000	134.000	-34%	162.174
111	El og varme m.v., fællesareal	286.000	273.000	5%	323.613
112.01	Adm. bidrag til foreningen	698.450	652.205	7%	594.129
112.02	Bidrag til dispositionsfond	80.750	0		0
113	Bidrag, Landsbyggefonden	670.200	591.200	13%	589.966
114	Renholdelse	850.000	755.000	13%	725.625
115	Alm. vedligehold og rep.	85.000	85.000	0%	19.430
118	Særlige aktiviteter	206.000	191.000	8%	187.569
119	Diverse udgifter	36.200	87.200	-58%	1.208.797
120	Henlægg, planlagt vedligehold	1.249.458	948.989	32%	827.653
122	Henlægg, B-ordning	538.787	538.787	0%	540.754
123-124	Henlægg, andre	55.000	44.000	25%	42.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	2.754.174	2.723.560	1%	1.978.170
	Samlede udgifter	8.586.394	7.924.316		8.078.948

Poster du har indflydelse på



Udvikling i påvirkelige poster

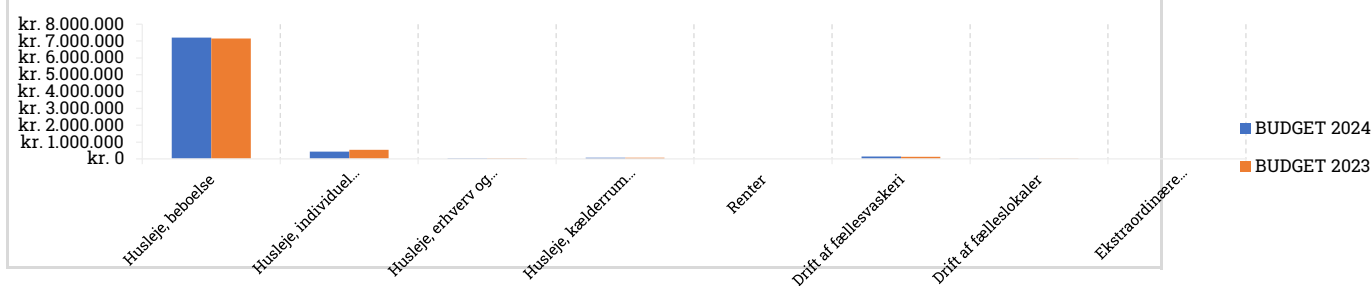


Driftsbudget 2024

23

Skt. Marcus Kirkeplads/
Grønnegade

DRIFTSINDTÆGTER

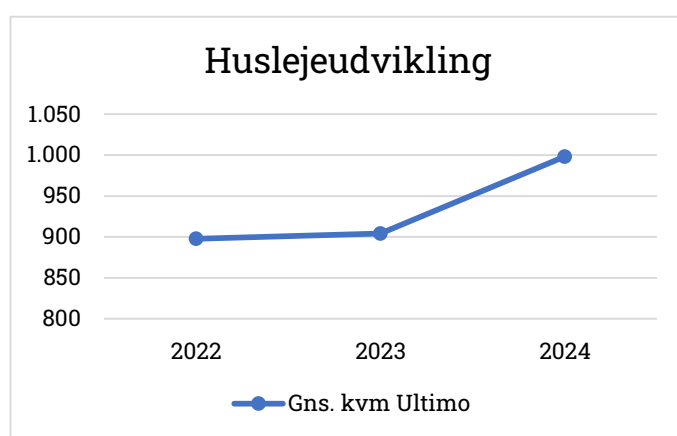


	INDTÆGTER	BUDGET 2024	BUDGET 2023	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2022
201	Husleje, beboelse	-7.210.656	-7.158.584	1%	-7.108.584
	Husleje, individuel tilvalg	-428.688	-531.252	-19%	-389.890
	Husleje, erhverv og inst.	-31.524	-28.980	9%	-28.980
	Husleje, kælderrum m.v.	-76.000	-77.000	-1%	-76.396
202	Renter	0	0		-173
203.2	Drift af fællesvaskeri	-144.000	-127.000	13%	-134.236
203.4	Drift af fælleslokaler	-1.500	-1.500		-1.100
204-208	Ekstraordinære indtægter	0	0		-83.709
210	Årets underskud	0	0		-255.880
	Samlede indtægter	-7.892.368	-7.924.316		-8.078.948

Nødvendig huslejeregulering

694.026 svarende til 9,63%

Antal m2 i alt	7.919
Nuvær.gns. leje/m2	911
Gns. ændring	88
Ny gns. leje/m2	998



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
1 rums bolig	37	2.849	274	3.123
2 rums bolig	27	4.301	414	4.715
3 rums bolig	82	6.249	601	6.850
4 rums bolig	94	7.155	689	7.844

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 694.026 svarende til 9,63%
Den væsentligste årsag hertil er stigning i udgifterne til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.
Herudover er der stigninger i udgifterne til især renovation, administrationsbidrag til foreningen og
dispositionsfonden, bidrag til Landsbyggefonden samt renovation.
Besparelse på udgiften til forsikringer er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter: Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til budget 2023.
109. Renovation: Der er budgetteret med en stigning på 39% i forhold til budget 2023.
Grundlag for stigning er 1 aconto 2023. Herudover er indarbejdet forventet stigning pga. ny affaldsordning (Kredsløb)
110. Forsikringer: Der er budgetteret med et fald på 34% i forhold til budget 2023.
Ny aftale om forsikringer indgået og har medført en stor besparelse.
111. El og varme m.v., fællesare: Der er budgetteret med en stigning på 5% på el og varme til fællesarealer.
112. Adm. bidrag til foreningen: Der er budgetteret med en stigning på 7% 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 13% i udgifter til renholdelse
kontoen indeholder bl.a. udgiften til driftspersonalet, trappevask samt udgiften til anden renholdelse.
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 vedlig: 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.	202.000
118.03 - Drift af selskabslokaler	kr.	4.000
I alt	kr.	206.000

Driftsbudget 2024

23

Skt. Marcus Kirkeplads/
Grønnegade

119. Diverse udgifter:

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	19.000
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	11.000
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	5.000
119.6 - Andre udgifter	kr.	1.200
I alt	kr.	36.200

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 Licenser - abonnementer m.v.	kr.	1.000
119.250 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	kr.	8.000
119.262 Fester / udflugter	kr.	2.000
I alt	kr.	11.000

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.	1.197.500
Varmeanlæg & automatik	kr.	4.055
Øvrige tekniske installationer	kr.	47.903
I alt	kr.	1.249.458

122.1. Henlægg., B-ordning: Henlæggelse til fælleskonto er uændret kr. 21,50 pr. m² årligt.

122.2. Henlægg., B-ordning: Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er uændret kr. 46,77 pr. m² årligt.

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

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

125. Ydelse realkreditlån til forbedringsarbejder	kr.	141.000
126. Afskrivning - køkkener/bad	kr.	182.500
126. Øvrige afskrivninger	kr.	132.270
127. Ydelse realkreditlån til bygningsrenovering	kr.	2.005.000
131. Renter - køkkener/bad	kr.	5.000
133. Underskud fra tidl. år	kr.	288.404
I alt	kr.	2.754.174

Husleje, individuel tilvalg: Individuel råderet - køkken, altan m.v.

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

Afd. 23 Skt. Marcus Kirkeplads / Grønnegade

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2024 priser

KONTO	AKTIVITET	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	SUM 10 år
116110	Asfalt, baggården ved garager, udskiftning											
116110	Asfalt, forpladser ved bygninger, udskiftning											
116110	Asfalt, brandvej ved Grønnegade, udskiftning							332.832				332.832
116110	Fliser ved nr. 26-34, udskiftning		138.680									138.680
116110	Fliser i gården bagved nr. 28-34, udskiftning		155.322									155.322
116110	Fliser bagved nr. 6-10, udskiftning		97.076									97.076
116110	Fliser i Oasen, udskiftning											
116110	Plantestensmure, udskiftning	186.170										186.170
116110	Haveanlæg og belægning, øvrige arbejder og rep	10.877	10.877	10.877	10.877	10.877	10.877	10.877	10.877	10.877	10.877	108.770
116110	Vinterbekæmpelse, serviceaftale	53.856	53.856	53.856	53.856	53.856	53.856	53.856	53.856	53.856	53.856	538.560
116110	Sommer og Vintersprøjtning	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	21.543	215.430
116110	Skadedyrsbekæmpelse, serviceaftale	15.080	15.080	15.080	15.080	15.080	15.080	15.080	15.080	15.080	15.080	150.800
116570	Varmeanlæg, udskiftning	242.000										242.000
116130	Garageanlæg, reparation og vedligehold				250.000							250.000
116130	Borde & bænke, udskiftning		6.062			6.062			6.062			18.186
116130	Legepladsudstyr, udskiftning							127.101				127.101
116130	Legepladsinspektion, serviceaftale	2.617	2.617	2.617	2.617	2.617	2.617	2.617	2.617	2.617	2.617	26.170
116130	Legepladsudstyr, reparation og vedligehold	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	60.000
116310	Gulve i boliger, udskiftning	200.000	200.000	200.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	4.100.000
116260	Opgangsdøre, lakering										228.545	228.545
116310	Tømrer, arbejder i boliger og kældre mv. (15)	77.933	77.933	77.933	77.933	77.933	77.933	77.933	77.933	77.933	77.933	779.330
116310	Køkkengulve, reparation og vedligehold	41.412	41.412	41.412	41.412	41.412	41.412	41.412	41.412	41.412	41.412	414.120
116220	Trappeopgange, malerarbejde			1.000.160								1.000.160
116220	Kælderhalse, rep og vedligehold		116.161									116.161
116230	Tagbelægning og kviste, udskiftning											
116260	Vinduer, serviceeftersyn	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000
116260	Vinduer, udskiftning											
116220	Gummifuger, facade, udskiftning								528.003			528.003
116220	Mørtelfuger, facade, udskiftning								3.709.042			3.709.042
116310	Maler, arbejder i boliger og kældre mv. (15)	12.461	12.461	12.461	12.461	12.461	12.461	12.461	12.461	12.461	12.461	124.610
116310	Skimmelsanering i boliger mv. (15)	15.734	15.734	15.734	15.734	15.734	15.734	15.734	15.734	15.734	15.734	157.340
116220	Fyrkælder, reparation og vedligehold	125.000										125.000
116580	udskiftning dørstation ADK elslutblik											

Afd. 23 Skt. Marcus Kirkeplads / Grønnegade

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2024 priser

KONTO	AKTIVITET	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	SUM 10 år
116580	ADK, arbejder i boliger og vedligehold mv. (15)	31.152	31.152	31.152	31.152	31.152	31.152	31.152	31.152	31.152	31.152	311.520
116580	Kloakservice, arbejder i boliger og brønde mv. (15)	7.286	7.286	7.286	7.286	7.286	7.286	7.286	7.286	7.286	7.286	72.860
116320	VVS, arbejder i boliger og teknikrum mv. (15)	29.885	29.885	29.885	29.885	29.885	29.885	29.885	29.885	29.885	29.885	298.850
116520	EL, arbejder i boliger og teknikrum mv. (15)	20.381	20.381	20.381	20.381	20.381	20.381	20.381	20.381	20.381	20.381	203.810
116520	Indv. belysning, reparation og vedligehold								257.230			257.230
116580	Bolignet Århus, arbejder i boliger og rep. mv. (15)	4.541	4.541	4.541	4.541	4.541	4.541	4.541	4.541	4.541	4.541	45.410
116580	Vagtudkald (15)	6.125	6.125	6.125	6.125	6.125	6.125	6.125	6.125	6.125	6.125	61.250
116580	Switche, udskiftning											
116580	Bolignet Århus, serviceaftale	19.959	19.959	19.959	19.959	19.959	19.959	19.959	19.959	19.959	19.959	199.590
116580	ADK, batteri back-up, udskiftning								28.480			28.480
116550	Varmeanlæg, reparation og vedligehold						83.856					83.856
116560	Vaskeri, udstyr, udskiftning					22.704						22.704
116570	Ventilationsrør, rensning					80.572					80.572	161.144
116570	Ventilation, reparation og vedligehold	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	200.000
116570	Ventilation, serviceaftale	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	110.000
116310	Udgifter i forbindelse m. kø.udskiftning	47.080	47.080	47.080	47.080	47.080	47.080	47.080	47.080	47.080	47.080	470.800
116310	Blandingsbatterier, udskiftning	11.770	11.770	11.770	11.770	11.770	11.770	11.770	11.770	11.770	11.770	117.700
116140	Haveanlæg, reparation og vedligehold	39.706	39.706	39.706	39.706	39.706	39.706	39.706	39.706	39.706	39.706	397.060
116580	Røgmelder - udskiftning							12.100				12.100
116320	Håndvaske, badeværelser, udskiftning	51.765	51.765	51.765	51.765	51.765	51.765	51.765	51.765	51.765	51.765	517.650
116610	Køretøjer, reparation og vedligehold, afdelings andel	16.157	16.157	16.157	16.157	16.157	16.157	16.157	16.157	16.157	16.157	161.570
116610	Tagrender, rensning	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	25.500	255.000
116610	Plæneklipper, udskiftning, afdelingens andel		30.741									30.741
116610	Traktor, udskiftning, afdelingens andel											
116610	El-cykel, udskiftning, afdelingens andel									14.700		14.700
116610	El-cykel, reparation og vedligehold	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	15.000
116620	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	13.505	13.505	13.505	13.505	13.505	13.505	13.505	13.505	13.505	13.505	135.050
Planlagt vedligeholdelse i alt		1.417.995	1.408.867	1.864.985	1.414.825	1.274.163	1.248.681	1.636.858	5.693.642	1.179.525	1.473.942	18.613.483

Afd. 23 Skt. Marcus Kirkeplads / Grønnegade

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2024 priser

KONTO	AKTIVITET	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	SUM 10 år
Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
	Hovedstandsættelse	1.381.838	1.341.969	1.828.828	1.378.668	1.134.730	1.128.668	1.600.701	5.657.485	1.143.368	1.357.213	17.953.468
	Varmeanlæg & automatik						83.856					83.856
	Øvrige tekniske install.	36.157	66.898	36.157	36.157	139.433	36.157	36.157	36.157	36.157	116.729	576.159
	Særlig vedligeholdelse											
I alt		1.417.995	1.408.867	1.864.985	1.414.825	1.274.163	1.248.681	1.636.858	5.693.642	1.179.525	1.473.942	18.613.483

Driftsbudget 2024

23 Skt. Marcus Kirkeplads/
Grønnegade

Specifikationer

		BUDGET 2024	BUDGET 2023	REGNSKAB 2022
101-105	Ydelser på prioritetslån	262.375	260.375	259.613
	Renter og afdrag m.v.	56.000	54.000	53.237
	Afviklede prioriteter	206.375	206.375	206.376
110	Forsikringer	88.000	134.000	162.174
	Forsikringspræmier	88.000	134.000	129.272
	Selvrisiko	0	0	32.902
111	Energiforbrug	286.000	273.000	323.613
	El & varme fællesarealer	246.000	235.000	251.186
	Målerpasning m.v.	40.000	38.000	72.428
112	Administrationsbidrag	779.200	652.205	594.129
	Afdelingsbidrag (Fast)	28.000	27.000	25.000
	Grundbidrag	607.000	560.705	505.079
	Bidrag varme	27.225	27.675	27.450
	Bidrag vand	27.225	27.675	27.450
	Bidrag antenne	9.000	9.150	9.150
	Bidrag til Dispositionsfonden	80.750	0	0
113	Pligtmæssige bidrag LBF	670.200	591.200	589.966
	A-indskud	58.200	58.200	58.200
	G-indskud	612.000	533.000	531.766
114	Renholdelse	850.000	755.000	725.625
	Lønninger	523.000	496.000	483.837
	Trappevask m.v.	211.000	136.000	130.016
	Anden renholdelse	116.000	123.000	111.772

Driftsbudget 2024

23 Skt. Marcus Kirkeplads/
Grønnegade

Specifikationer

BUDGET 2024

BUDGET 2023

REGNSKAB 2022

115	Almindelig vedligehold	85.000	85.000	19.430
	Terræn	0	0	0
	Bygning/klimaskærm	0	0	0
	Bolig/erhverv	40.000	40.000	-1.676
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	0
	Tekniske installationer	0	0	0
	Materiel	0	0	0
	Selvrisiko - forsikringssager	20.000	15.000	0
	Salg/hærværk	25.000	30.000	21.106
116	Planlagt vedligehold	0	0	0
	Terræn	335.849	329.595	89.297
	Bygning/klimaskærm	175.000	215.000	23.759
	Bolig/erhverv	488.040	282.393	1.265.760
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	15.669
	Tekniske installationer	362.444	197.132	170.189
	Materiel	56.662	54.081	42.245
	Planlagt vedligehold I alt	1.417.995	1.078.201	1.606.918
	Fra henlægg. Hovedstandsættelse	-1.381.838	-952.919	-1.564.681
	Fra henlægg. Varmeanlæg & automa	0	0	-24.122
	Fra henlægg. Øvrige tekniske instal	-36.157	-125.282	-18.115
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
	Afdelingens andel B-ordning	0	0	151.723
	Fra henlæggelser B-ordning	0	0	-151.723
	Forbrug af indv. vedligehold	0	0	182.547
	Fra henlæggelser indv. vedligehold	0	0	-182.547
118	Særlige aktiviteter	206.000	191.000	187.569
	Vaskeri	202.000	184.000	186.341
	Selskabslokale	4.000	7.000	1.227

Driftsbudget 2024

23 Skt. Marcus Kirkeplads/
Grønnegade

Specifikationer

		BUDGET 2024	BUDGET 2023	REGNSKAB 2022
119	Diverse udgifter	36.200	87.200	1.208.797
	Kontingent BL	19.000	19.000	18.208
	Afdelingsbestyrelsen	9.000	10.000	5.500
	Aktiviteter	2.000	2.000	0
	Afdelingsmøder	5.000	5.000	3.330
	Andre udgifter	1.200	51.200	1.181.759
120	Henlæggelser planlagt vedligehold	1.249.458	948.989	827.653
	Henlægg. hovedstandsættelse	1.197.500	897.244	797.620
	Henlægg. varmeanlæg & automatik	4.055	3.843	2.515
	Henlægg. øvrige tekniske install.	47.903	47.902	27.518
123-124	Henlæggelser andre	55.000	44.000	42.000
	Tab ved fraflytninger	55.000	44.000	42.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	2.754.174	2.723.560	1.978.170
	Realk.lån forbedr. arbejder	141.000	141.000	142.745
	Realk.lån renovering	2.005.000	1.954.000	755.131
	Afskrivninger forbedringsarbejder	132.270	125.948	178.704
	Afskrivning køkken/bad	182.500	155.000	163.765
	Renter forbedringsarbejder	5.000	71.000	5.673
	Negativ rente mellemregning	0	73.500	507.273
	Tab ved fraflytninger	0	0	3.339
	Afvikling af underskud fra tidl. år	288.404	203.112	221.540
204-208	Ekstraordinære indtægter	0	0	-83.709
	Ekstraord. tilskud fra Dispositionsf.	0	0	-25.000
	Korrektion vedr. tidl.år	0	0	-58.709

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 23, SKT. MARCUS KIRKEPLADS

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: Afdelingsbestyrelsen

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 nedsættelse af huslejen med 15 kr. pr. m² pr. år svarende til:

	Boligleje	B-ordning	Boligleje inkl. B-ordning	Nedsættelse pr. md.	Ny boligleje
Boligtype 37 m ²	2.705 kr.	144 kr.	2.849 kr.	-46 kr.	2.803 kr.
Boligtype 57 m ²	4.079 kr.	222 kr.	4.301 kr.	-71 kr.	4.230 kr.
Boligtype 82 m ²	5.962 kr.	320 kr.	6.282 kr.	-103 kr.	6.179 kr.
Boligtype 94 m ²	6.789 kr.	366 kr.	7.155 kr.	-118 kr.	7.037 kr.

Pkt. 4b Regulering af garageleje

Lejen af garagerne er ikke blevet reguleret i 16 år og ligger markant under, hvad garager i Ø-gaderne og Aarhus centrum koster. Derfor foreslår afdelingsbestyrelsen, at prisen reguleres med 3% pr. år i de 16 år, der ikke er foretaget en regulering, så lejen på garagerne stiger til 370 kr. pr. måned. Dette er stadig billigere end beboerparkering.

Garage nr. 1-6 har et større areal, og derfor foreslår afdelingsbestyrelsen, at lejen hæves til 450 kr. pr. måned. Dette er stadig billigere end beboerparkering.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger:

Da priserne for leje af garager ikke har været reguleret siden 2007, vil en procentmæssig stigning på 3% årligt for den samlede periode medføre, at de nuværende priser for garagerne reguleres op med 56,25% (garage nr. 7-18) / 100,09% (garage nr. 1-6), svarende til priser på hhv. 370 kr./md. og 450 kr./md. Dette vil medføre en merindtægt for afdelingen på 32.904 kr. årligt.

Lejerne af garagerne vil, hvis forslaget vedtages, få en stigning i lejebetalingen for garagen, mens alle beboere i afdelingen vil få en huslejenedsættelse på 0,46%.

	Husleje pr. md.	Nedsættelse	Ny husleje pr. md.
Boligtype 37 m ²	2.705 kr.	-12 kr.	2.693 kr.
Boligtype 57 m ²	4.079 kr.	-19 kr.	4.060 kr.
Boligtype 82 m ²	5.962 kr.	-27 kr.	5.935 kr.
Boligtype 94 m ²	6.789 kr.	-31 kr.	6.758 kr.

Pkt. 4c Ændring af prisen på leje af kælderrum

Lejen af kælderrum er ikke blevet reguleret i 21 år, så afdelingsbestyrelsen foreslår, at denne reguleres til 2024-niveau.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns kommentar:

Da de ekstra kælderrum ikke har været reguleret siden 2002, vil en procentmæssig stigning på 3% årligt for den samlede periode medføre, at de nuværende priser for kælderrummene reguleres op med 91,25%. Dette vil medføre en merindtægt for afdelingen på 17.868 kr. årligt. (Enkelte kælderrum, med en månedlige leje på over 400 kr., vil alene blive reguleret, såfremt pkt. 5a vedtages).

Lejerne af kælderrummene vil, hvis forslaget vedtages, få en stigning i lejebetalingen for kælderrummet, mens alle beboere i afdelingen vil få en huslejenedsættelse på 0,25%, svarende til:

	Husleje pr. md.	Nedsættelse	Ny husleje pr. md.
Boligtype 37 m ²	2.705 kr.	-7 kr.	2.698 kr.
Boligtype 57 m ²	4.079 kr.	-10 kr.	4.069 kr.
Boligtype 82 m ²	5.962 kr.	-15 kr.	5.947 kr.
Boligtype 94 m ²	6.789 kr.	-17 kr.	6.772 kr.

Pkt. 4d Adgangen til el i kælderrum blokeres

Det foreslås, at adgangen til el i de kælderrum, der har adgang til el, blokeres. Det er for dyrt at opsætte målere i kælderrummene, og derfor er det hele bebyggelsen, der betaler forbruget, og i en situation, hvor vi skal begrænse huslejestigningen, gælder alle bække små.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger:

En overslagspris på lukning af adgangen til el i kælderrum er 15.000 kr. Efterfølgende vil afdelingens udgifter til el forventeligt falde. Det er dog vanskeligt at vurdere, hvor meget og hvor stor en besparelse det vil medføre.

Forslaget vil medføre en huslejestigning på 0,21% i ét år svarende til:

	Husleje pr. md.	Stigning pr. md.	Ny husleje pr. md.
Boligtype 37 m ²	2.705 kr.	6 kr.	2.711 kr.
Boligtype 57 m ²	4.079 kr.	9 kr.	4.088 kr.
Boligtype 82 m ²	5.962 kr.	12 kr.	5.974 kr.
Boligtype 94 m ²	6.789 kr.	14 kr.	6.803 kr.

Pkt. 4e Vaske- og tørretumblerpriser

Der stilles forslag om, at vaske- og tørretumblerprisen hæves, således at udgiften til strøm og vand er indeholdt heri.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger:

Nortec har oplyst, at der i de fire vaskerum har været registreret 8974 behandlinger i 2022.

Der er driftsomkostninger for 52.000 kr. pr. år, så for at det skal tjenes ind, skal vask og tørring hæves med 6 kr. pr. gang.

De nuværende priser er:

- Vask 9,88 kr.
- Tørring 9,90 kr. (for en fuld tørring på 30 minutter)

Det betyder, at priserne fremadrettet, hvis forslag vedtages, vil være:

- Vask 15,88 kr.
- Tørring (30 min) 15,90 kr.

Vedtages forslaget, vil de enkelte brugere af vaskemaskine og tørretumbler få en stigning pr. gang/brug, mens alle beboere i afdelingen vil få en huslejenedsættelse på 0,73%, svarende til:

	Husleje pr. md.	Nedsættelse	Ny husleje pr. md.
Boligtype 37 m ²	2.705 kr.	-20 kr.	2.685 kr.
Boligtype 57 m ²	4.079 kr.	-30 kr.	4.049 kr.
Boligtype 82 m ²	5.962 kr.	-43 kr.	5.919 kr.
Boligtype 94 m ²	6.789 kr.	-49 kr.	6.740 kr.

Pkt. 4f Nye entrédøre

Det foreslås, at afdelingen får nye entrédøre til lejlighederne, da jeg synes, de er ringe.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger:

En ny entredør koster ca. 20.000 kr. pr. styk, eksklusiv malerarbejde rundt om døren. Samlet vil udskiftning af alle entrédøre i afdelingen koste ca. 2,57 mio. kr.

Forslaget vil medføre en huslejestigning på 3,59% i 10 år, svarende til:

	Husleje pr. md.	Stigning pr. md.	Ny husleje pr. md.
Boligtype 37 m ²	2.705 kr.	97 kr.	2.802 kr.
Boligtype 57 m ²	4.079 kr.	146 kr.	4.225 kr.
Boligtype 82 m ²	5.962 kr.	214 kr.	6.176 kr.
Boligtype 94 m ²	6.789 kr.	244 kr.	7.033 kr.

Pkt. 4g Medlemskab af LLO

Medlemskab med mulighed for rådgivning hos Lejernes LO.

Lejernes LO arbejder inden for mange områder for at sikre lejerne bedre vilkår.

De rådgiver hvis du har brug for juridisk støtte i en sag, står i en konflikt med din udlejer, eller du har et principielt lejelovsspørgsmål omkring det at bo i lejebolig.

Organisationen er repræsenteret i mange offentlige udvalg og kommissioner, ligesom LLO udpeger repræsentanter til at varetage lejernes interesser i huslejenævn, ankenævn, boligkommissioner, byfornyelsesnævn, boligret og beboerklagenævn.

Normalt kan vi som beboere i en almen boligforening ikke få hjælp hos Lejernes LO (LLO) som private lejere kan, men de åbner nu op for det efter mange henvendelser fra lejere i almene boligselskaber.

Det kræver dog, at flertallet til et afdelingsmøde stemmer for, at vi starter samarbejdet.

Du kan læse mere om Lejernes LO på LLO.dk

Hvad betyder det for dig?

Det betyder, at du kan få råd og juridisk sparring individuelt hos LLO, når du er i tvivl om noget.

Det kan være i forhold til mistanke om skimmel, syn ved ind- eller fraflytning, hvad der kan trækkes fra

vedligeholdelseskontoen, håndtering af diverse situationer og huslejestigninger med mere. Det betyder også, at bestyrelsen kan få råd og juridisk sparring, så de har bedre muligheder for at repræsentere beboerne i afdelingen.

Hvad koster det?

Som afdeling er prisen meget lavere end som enkeltperson.

NORMAL PRIS	VORES PRIS
Første 6 måneder: 990 kr.	250 kr. pr. år pr. lejemål
Efterfølgende pr. 6 måneder: 495 kr.	
BESPARELSE	
Første år	1.235 kr.
Efterfølgende år	740 kr.

Som lejere vil vi få en stærkere bestyrelse, og vi får et sted at få juridisk sparring, som vi ikke har adgang til som enkeltpersoner og til en billig pris.

Så mit forslag er, at vi stemmer for, at vi samlet som afdeling bliver medlemmer af Lejernes LO.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger:

Forslaget vil medføre en huslejestigning på 0,43% pr. år, indtil medlemskabet evt. opsiges, svarende til:

	Husleje pr. md.	Stigning pr. md.	Ny husleje pr. md.
Boligtype 37 m ²	2.705 kr.	12 kr.	2.717 kr.
Boligtype 57 m ²	4.079 kr.	17 kr.	4.096 kr.
Boligtype 82 m ²	5.962 kr.	25 kr.	5.987 kr.
Boligtype 94 m ²	6.789 kr.	29 kr.	6.818 kr.

Pkt. 5a Regulering af lejen på garager og kælderrum

Det foreslås, at lejen af garager og kælderrum fremadrettet bliver reguleret hvert år på linje med huslejen.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns kommentar:

Vedtages forslaget, vil prisen for leje af kælderrummene og garagerne fremadrettet blive varslet med en stigning/et fald svarende til det, afdelingsmødet vedtager ift. huslejen for boliglejemålene. Vedtages forslaget, vil den årlige regulering ske første gang ved virkning fra 1. januar 2025 under forudsætning af, at forslag 4b og 4c bliver vedtaget (da næste års stigning allerede er indeholdt i lejen på de 370 kr./450 kr./91,25% stigning).

Bliver forslag 4b og/eller 4c forkastet, kan første lejeregulering af garager og/eller kælderrum iht. nærværende forslag ske allerede med virkning fra 1. januar 2024.

Pkt. 5b Bilvasken lukkes

Bilvaskepladsen lukkes. Det er for dyrt at opsætte måler på vandhanen, og derfor er det alle beboere, der betaler, når der vaskes bil. Samtidig kan der være ekstra omkostninger ved bortskaffelse af spildevand fra bilvask.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger:

Der vil blive lukket for hanen i kælderen, således at beboerne ikke længere kan benytte denne. Driftspersonalet vil fortsat kunne benytte vaskepladsen til vask af materiel.

Pkt. 5c Haveprojektet sættes på pause

Haveprojektet skrinlægges, indtil der er bedre tider mht. materialepriser, og til økonomien i afdelingen er bedre.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Pkt. 5d Ændring af vasketiderne onsdage

Da beboere med et 8 til 16-job har svært ved at nå at vaske i hverdagene, foreslås det, at vasketiderne "chancen" flyttes, således at denne gruppe beboere har flere hverdagsaftener i løbet af ugen, hvor de kan booke en vasketid.

Det foreslås, at vasketiden "chancen" onsdag mellem kl. 17.00 – 19.00 ændres til kl. 15.00-17.00 samme dag.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Pkt. 5e Ændring af den sene vasketid fra torsdag til søndag

Da beboere med et 8 til 16-job har svært ved at nå at vaske i hverdagene foreslås det, at vasketiderne "chancen" flyttes, således at denne gruppe beboere har flere hverdagsaftener i løbet af ugen, hvor de kan booke en vasketid. Det foreslås, at vasketiden "chancen" torsdag mellem kl. 17.00 – 19.00 ændres til søndag kl. 17.00 – 19.00.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Pkt. 5f Plantning af kirsebærtræer i haveanlægget

Det foreslås, at der plantes to traditionelle japanske kirsebærtræer i haveanlægget på græsplænen mellem nr. 6 og 8.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger:

Forslaget kan finansieres over afdelingens eksisterende driftsbudget.

Pkt. 5g Vild med vilje i afdelingen

Vi har adskillige større og mindre græsplæner omkring vores bebyggelse. Jeg foreslår, at en eller flere af disse plæner får lov at vokse mere vildt. I foråret/forsommeren var der en periode, hvor græsset ikke blev slået på plænerne foran nr. 28-32, og det var så pænt med blomster og farver.

Så blev det slået og blev kedeligt.

Hvad med at afprøve, måske bare et enkelt område, og se, hvad der sker?

Til afstemning:

Skal vi prøve at lade et stykke græsplæne vokse mere vildt? JA eller NEJ

Hvis forslaget vedtages, overlades det til afdelingsbestyrelsen og ejendomsfunktionærerne at vurdere, hvor og hvor meget.

Forslagsstiller: En beboer



VEDLIGEHOELDESESREGLEMENT

Boligforeningen Århus Omegn

Afdeling 23, Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade

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 boligforeningen 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.

BILAG 1 – til forslag 4a

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 udlejeren 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 udlejeren 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 udlejeren.
5. Udlejeren 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.

BILAG 1 – til forslag 4a

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 normalistandsættelsen.

BILAG 1 – til forslag 4a

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

BILAG 1 – til forslag 4a

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

Trappevask etageboliger

1. Trappevask skal foretages af udlejer.

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**

Acrylplastmaling, brækket hvid 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**

BILAG 1 – til forslag 4a

Acrylplastmaling, glans 10

b. Loftbehandling

Acrylplastmaling, brækket hvid 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

Acrylplastmaling, glans 25. (vådrumsmaling)

b. Loftbehandling

Acrylplastmaling, brækket hvid glans 25. (vådrumsmaling)

Inventar/træværk

4. a. Malede overflader

Træværk, fodlister, gerigter males med acrylplastmaling glans 35-40 RAL 9010

b. Døre og skabslåger i naturtræ

Almindelig rengøring og afvaskning – eventuelt oliering med teaktræolie. Lågerne må ikke males.

c. Malerbehandling af døre og skabslåger kontakt servicecenteret.

Alternativt udføres behandlingen på et sprøjteværksted med acrylplastmaling glans 35-40 RAL 9010.

Plast

5. Dørkarme og gerigter af plast må ikke malerbehandles. Vinduer af plast må ikke malerbehandles.

a. Plastkarme og gerigter

Almindelig rengøring og afvaskning.

b. Vinduer

Almindelig rengøring og afvaskning

c. Vinduer males med Ral 9010. Der må ikke bores i den gående del af et vindue

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 nyistsatte. Væggene kan være malet, eller der kan være opsat rutex, glasvæv 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 nyistsatte 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 håndklædeholder, 1 spejl, 1 spejlhylde og 1 lysarmatur. Lejligheden kan have bruser eller badekar.

b. Køkken

BILAG 1 – til forslag 4a

I nogle boliger er der 1 emhætte. I nogle boliger, er der etableret plads for tilslutning til opvaskemaskine.

c. Entré

1 ringeapparat/dørtelefon.