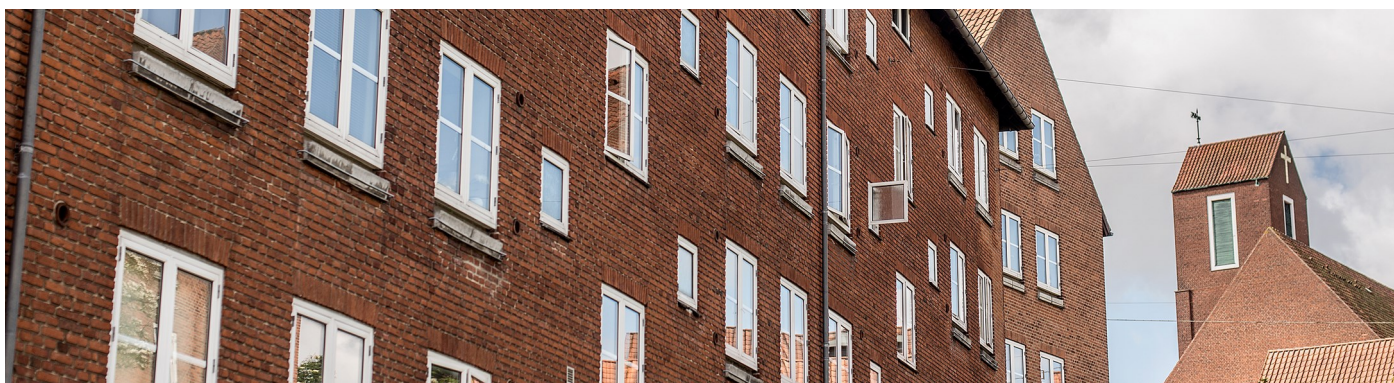


Dagsorden til afdelingsmøde



Kære beboer i afdeling 23, Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade

Onsdag den 3. september 2025 afholder vi det årlige afdelingsmøde i din boligafdeling. Vi håber på at se dig til en hyggelig aften.

Alle medlemmer af din husstand, der er fyldt 18 år, må deltage i afdelingsmødet. Hver husstand får tildelt to stemmer uanset antal fremmødte personer.

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

Afdelingsmødet giver dig en god mulighed for at møde dine naboer, få information om din afdeling og få luftet de tanker og ideer, du har omkring det at bo på Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade.

Afdelingsbestyrelsen byder på kaffe, the, vand og småkager. Der er ingen tilmelding til mødet.

Når du deltager i mødet, får du samtidig direkte indflydelse på, hvilke forslag, der skal vedtages. Du kan hermed aktivt være med til at forme og påvirke driften og rammerne for dagligdagen i din afdeling. I den grønne fakta boks til højre kan du læse mere om, hvorfor det kan være en god idé at stille op til jeres afdelingsbestyrelse.

Husk at medbringe dit sundhedskort til mødet, da det skal fremvises ved indgangen.

Senest fire uger efter mødet kan du finde en orientering og evt. referat af mødet på vores hjemmeside: <https://www.aarhusomegn.dk/>

Har du ikke adgang til internet, kan du få dem udleveret ved at kontakte administrationen.

Med venlig hilsen og vel mødt
Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsmøde - Dato og tid

Onsdag den 3. september 2025 Kl. 19.00

Sted

Sognegården, Skt. Markus Kirkeplads 1,
8000 Aarhus C

Fordele ved at være medlem af en afdelingsbestyrelse?

- Du får indsigt i og indflydelse på afdelingens drift og vedligeholdelse.
- Du får mulighed for styrke fællesskabet i din afdeling.
- Du indgår i et socialt samarbejde med andre beboere i din afdeling.
- Du lærer, hvordan en bestyrelse fungerer.
- Du kan skrive det på dit CV. Bestyrelseserfaring fra afdelingsbestyrelsen kan komme dig til gode, når du fx søger nyt arbejde. Århus Omegn tilbyder dig et dokument, som bekræfter din deltagelse i afdelingsbestyrelsen og evt. kurser.

Dagsorden for afdelingsmødet

1 Valg af dirigent

I vælger en mødeleder, som guider jer gennem mødet.

Et medlem af organisationsbestyrelsen vil stille sig til rådighed som mødeleder, hvis ingen andre har lyst til det.

Derefter vælger I et stemmeudvalg og en til at skrive referat.

2 Afdelingsbestyrelsens beretning - se bilag

Afdelingsbestyrelsen fortæller om, hvad den har arbejdet med det seneste år.

Her har du mulighed for at kommentere og spørge ind til arbejdet.

3 Orientering om regnskabsåret 2024 - se bilag

Afdelingsbestyrelsen fremlægger sidste års regnskab og regnskab for brug af afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

Du har mulighed for at stille spørgsmål under begge punkter.

4 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2026 - se bilag

Budgettet er udarbejdet i et samarbejde mellem boligforeningens økonomi- og driftsafdeling samt afdelingsbestyrelsen. I budgettet kan du se, hvad din husleje går til, og om du evt. skal stige i husleje.

I skal beslutte, om budgettet kan godkendes.

Hvis der er stillet forslag, som vil påvirke det udsendte budget, bliver de behandlet under dette punkt.

4a Undersøgelse af mulighed for udvidelse af cykelparkering

4b Fjernelse af halvcirkelhækken

5 Behandling af eventuelt indkomne forslag - se bilag

5a Mandat til afdelingsbestyrelsen til fastsættelse af lejen for selskabs-/beboerlokalet

5b Etablering af højbed

5c Tilføjelse til eksisterende husorden

6 Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

Det er beboerne, der vælger afdelingsbestyrelsen. Alle beboere, der er fyldt 18 år, kan stille op til valget.

Der skal i år vælges tre medlemmer til afdelingsbestyrelsen for en 2-årig periode.

På valg er:

Irene Lindemann - modtager genvalg

Preben Øls Andersen - modtager genvalg

Gunnar Petersen - modtager genvalg

7 Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Suppleanter kan deltage i afdelingsbestyrelsens møder, hvis afdelingsbestyrelsen vælger det.

Som suppleant har du ikke stemmeret på afdelingsbestyrelsesmøderne, men taleret.

Hvis et afdelingsbestyrelsesmedlem træder ud af afdelingsbestyrelsen, inden valgperioden er udløbet, bliver en suppleant indkaldt som medlem af afdelingsbestyrelsen. Suppleanter vælges for en periode på 1 år.

8 Eventuelt

I kan ikke beslutte noget under dette punkt, men I kan tale om alt, der handler om jeres afdeling.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Beretning fra afdelingsbestyrelsen.....	4
Regnskab 2024	5
Antenneregnskab 2024	14
Driftsbudget 2026	15
Forslag	23

Beretning fra afdelingsbestyrelsen afd. 23, Grønnegade/Skt. Marcus Kirkeplads

Afdelingsbestyrelsen, som består af Finn, Gunnar, Preben, Ulla og Irene.

Vi har haft ni bestyrelsesmøder, en markvandring og et budgetmøde i året løb.

På det første møde konstituerede vi os således:

Formand: Irene

Menige medlemmer: Ulla, Gunnar, Preben og Finn

Suppleant: Jytte

Afdelingens repræsentantskabsmedlemmer er: Preben, Finn og Jytte.

Her kommer en lille orientering om de ting vi har beskæftiget os med:

Opslag omkring husorden er blevet sat op i alle opgange.

”Vild med vilje” - projektet er sat lidt på standby, da vi p.t. deler arealer med MT Højgaard.

Flere af os har deltaget i de af Århus Omegns udbudte kurser for beboerdemokrater:

- Introduktion for nye beboerdemokrater
- Afdelingernes økonomi og drift
- Fællesskaber – boligsocialindsats
- Wordshop - Forretningsorden

Dette kursus udmøntede sig i, at vi i afd. 23 fik lavet en forretningsorden, som bl.a. sikrer det gode samarbejde i bestyrelsen.

Forretningsorden er et værktøj, som kan/skal tages frem og tilpasses den til enhver tid siddende afdelingsbestyrelse.

Afdeling 23's forretningsorden kan ses på ”Min side” under: Min afdeling – Afdelingsdokumenter – Generelle dokumenter.

Differentieret administrationsbidrag er blevet et nyt begreb for afdelingsbestyrelsen, i det der bliver indregnet et bidrag for ekstra opgaver i afdelingen, f.eks. kopiering, omdeling af informationsmateriale og bidrag for udlejning af selskabslokalet. Det betyder, at vi er i gang med sammen med administrationen at udarbejde en ny lejekontrakt til selskabs/-beboerlokalet.

Afdelingsbestyrelsen har fået nye retningslinjer for bestyrelsens udgifter, bl.a. skal afdelingsbestyrelsen redegøre for bestyrelsens afholdte udgifter på det årlige afdelingsmøde.

Når facaderenoveringen er overstået, håber vi, at der er lidt overskud til at få gjort projektet med ”Vild med vilje” færdigt og ligeledes fokusere lidt på Oasen.

Skulle der være nogle af jer beboere her i afdelingen, der har lyst til at sætte en aktivitet i gang, så hold jer ikke tilbage. Afdelingsbestyrelsen vil gerne støtte jer.

Vi vil slutte af med at takke ejendomsfunktionærerne og administrationen for et godt samarbejde.

Almene boligorganisationer **Regnskab for afdeling**

Regnskabsår

2024

Regnskabsperiode fra

01.01.2024

Regnskabsperiode til

31.12.2024

Boligorganisation		Afdeling 23		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	698	LBF's afdelingsnr.	023	Kommunenr.	751
Boligforeningen Århus Omegn		Marcus Kirkeplads/Grønnegade		Århus Kommune	
Skanderborgvej 168				Rådhuset	
8260 Viby J		8000 Aarhus C		8000 Aarhus C	
Telefon	87344141	Telefon/Fax		Telefon/Fax	89402000
E-post	bolig@aarhusomegn.dk	E-postadresse		E-postadresse	
CVR-nr. (SE-nr.)	45861317				

Lejemål		Bruttoetage-areal i alt m2	Antal lejemål	à lejemåls enhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		7.956	120	1	120
Almene ungdomsboliger				1	
Almene ældreboliger				1	
Boligoplysninger i alt		7.956	120		120
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	455	11		
	2	2.311	41		
	3	4.084	56		
	4	1.106	12		
	5				
- Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken		0	0		
-Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)					
Erhvervslejemål		45	1	1 pr. påbegyndt 60 m2	1
Institutioner				1 pr. påbegyndt 60 m2	
Garager/Carporte		416	18	1/5	4
Lejemålsoplysninger i alt		8.417	139		125

Matrikel nr.	1835 F, G, H
Matrikel tekst:	Århus Bygrunde
BBR-ejendomsnummer	43906-7

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m2	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, Byggeregnskab/drift eller Overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger	139	8.196		1953.08.15
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte	3	221		
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	120	7.956		
Boliger i tæt/lavt byggeri				

Beboerfaciliteter og installationer	ja/nej
Beboerhus	nej
Særskilte selskabs- mødelokale	ja
Vaskeri:	
Vaskeinstallation, fælles	ja
Vaskemask. i de enkelte boliger	nej
Vandinstallation:	
Tostrengt vandsys. (rent/gråt)	ja
Regnvand, nedsivningsanlæg	nej
Regnvand, genanvendelse	nej
Spildevand, rodsoneanlæg	nej
Spildevand, bioværk	nej
Affald:	
Kildesort. af affald inde i boligen	nej
Kildesort. af affald uden for boligen	ja
Forbrugsmåling:	
Vandmåling, individuel	ja
Vandmåling, kollektiv	nej
Varmemåling, individuel	ja
Varmemåling, kollektiv	nej
El-måling, individuel	ja
El-måling, kollektiv	nej
Varmeforsyning:	
Fjernvarme	ja
Cent.varme eget anl. Fst.br/olie	nej
Cent.varme eget anl. Naturgas	nej
Ovne	nej
Elpaneler	nej
Solvarmeanlæg	nej
Varmepumpeanlæg	nej
Biogasanlæg	nej

Lejeoplysninger for boligen	
Leje pr. m2 bruttoareal på balancetidspunktet:	987
Lejeforhøjelse:	
Dato for lejeforhøjelse	01.01.2024
Forhøjelse pr. m2 i kr.	80,82
Forhøjelse pr. m2 i %	8,92
Forhøjelse i alt på årsbasis	643.020

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2024 - 31.12.2024

UDGIFTER

Konto	Not. Specifikation	Regnskab	Budget	Nyt budget
ORDINÆRE UDGIFTER				
105.9	* NETTOKAPITALUDGIFTER	259.613,28	262.375	206.375
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER				
106	Ejendomsskatter	460.466,98	466.000	503.000
109	* Renovation	295.300,14	260.000	297.000
110	Forsikringer	90.314,87	88.000	95.000
111	Afdelingens energiforbrug :			
	1 El & varme til fællesarealer	214.422,30		
	3 Målerpasning m.v.	61.238,13		
112	Bidrag til boligorganisationen :	275.660,43	286.000	303.000
	* 1 Administrationsbidrag	698.450,00	698.450	677.818
	2 Dispositionsfond	82.750,00	80.750	85.600
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden :			
	1 A-indskud	58.200,00		
	2 G-indskud	616.382,20		
113.9	OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	2.577.524,62	2.549.400	2.645.618
VARIABLE UDGIFTER				
114	* Renholdelse	813.692,24	855.400	803.000
115	* Almindelig vedligeholdelse	85.867,16	85.000	85.000
116	* Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :			
	1 Afholdte udgifter	5.833.158,78	2.417.995	5.651.587
	2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-5.833.158,78	0,00	-2.417.995
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (A/B-ordning)			
	1 Afholdte udgifter	319.273,39		
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-319.273,39	0,00	0
118	* Særlige aktiviteter :			
	1 Drift af fællesvaskeri	183.523,33		
	3 Drift af møde- og selskabslokaler	4.686,44		
119	* Diverse udgifter	188.209,77	206.000	204.000
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	47.970,73	36.200	36.700
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.135.739,90	1.182.600	1.128.700

BOLIGFORENINGEN ÅRHUS OMEGN	R E G N S K A B	Afdeling	23	Skt. Marcus Kirkeplads / Grønnegade	11-08-25
RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :		01.01.2024 - 31.12.2024			

UDGIFTER

Konto	Not. Specifikation	Regnskab	Budget	Nyt budget
ORDINÆRE UDGIFTER				
HENLÆGGELSER				
120	* Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	1.249.458,00	1.249.458	1.654.000
122	* Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning :			
	1 Fælleskonto (konto 403)	169.678,00	169.678	169.678
	2 Indvendig vedligeholdelse (konto 404)	371.076,00	369.109	276.839
123	Tab ved fraflytninger m.v. (konto 405)	55.000,00	55.000	40.000
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.845.212,00	1.843.245	2.140.517
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.818.089,80	5.837.620	6.121.210
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER				
125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
	1 Afdrag (konto 303.1)	117.904,41		
	2 Renter m.v.	12.386,83		
	3 Administrationsbidrag	10.160,83	140.452,07	140.000
126	* Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. :			
	1 Forbedringsarbejder (konto 303.1)	326.799,00	314.770	459.770
127	Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v.			
	1 Afdrag (konto 303.2)	960.913,24		
	2 Renter m.v.	1.024.625,95		
	3 Administrationsbidrag	89.719,11	2.075.258,30	2.240.000
129	1 Tab ved lejeledighed m.v.	-1.183,80		
	2 - Dækket af dispositionsfonden m.v.	1.183,80	0,00	0
131	Andre renter :			
	1 Renter af gæld til boligorganisationen	299.103,70	5.000	10.000
133	Afvikling af :			
	1 Underskud fra tidligere år (407.1)	288.404,00	288.404	248.752
134	* Korrektion vedr. tidligere år	77.561,61	0	0
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	3.207.578,68	2.754.174	3.098.522
139	UDGIFTER I ALT	9.025.668,48	8.591.794	9.219.732

UDGIFTER

Konto	Not. Specifikation	Regnskab	Budget	Nyt budget
140	Årets overskud, der anvendes til :			
	2 Overført til opsamlet resultat	82.822,99		
	Årets overskud ialt	82.822,99		
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	9.108.491,47	8.591.794	9.219.732

INDTÆGTER

Konto	Not. Specifikation	Regnskab	Budget	Nyt budget
	ORDINÆRE INDTÆGTER			
201	Boligafgifter og leje:			
	1 Almene familieboliger	-8.475.433,00	-8.282.598	-8.831.580
	4 Erhverv	-32.652,00	-31.524	-32.652
	6 Kældre m.v.	-47.580,00	-33.400	-48.000
	7 Garager/Carporte	-85.680,00	-98.772	-86.000
202	* Renter	-313.301,48	0	-75.000
203	Andre ordinære indtægter:			
	2 Drift af fællesvaskeri	-153.544,99	-144.000	-145.000
	4 Drift af møde- og selskabslokaler	-300,00	-1.500	-1.500
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER	-9.108.491,47	-8.591.794	-9.219.732
209	INDTÆGTER I ALT	-9.108.491,47	-8.591.794	-9.219.732

AKTIVER

Konto	Not. Specifikation	Regnskab	Sidste år
ANLÆGSAKTIVER			
301	* Ejendommens anskaffelsessum	6.170.487,15	6.170.487
	1. Kontant ejendomsværdi 2024		
	1. Kontant ejendomsværdi kr. 181.800.000		
	2. Heraf grundværdi kr. 47.288.200		
302.9	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	6.170.487,15	6.170.487
303	Forbedringsarbejder		
	* 1 Forbedringsarbejder m.v.	7.134.553,81	26.167.150
	* 2 Bygningsrenovering m.v.	28.167.391,92	13.869.474
304.9	ANLÆGSAKTIVER I ALT	41.472.432,88	46.207.111
OMSÆTNINGSAKTIVER			
305	Tilgodehavender:		
	* 1 Leje incl. varme 5.889,12		
	2 Beboerindskud 24.494,50		
	* 3 Uafsluttede forbrugsregnskaber 674.134,20		
	* 4 Fraflytninger, heraf til incasso 62.473,99 207.626,74		
	* 5 Afsluttede forbrugsregnskaber 71,12		
	6 Andre debitorer 22.734,16		
	7 Forudbetalte udgifter 53.613,52	988.563,36	828.533
307	Likvide beholdninger:		
	3 Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.599.479,30	9.838.752
309.9	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	10.588.042,66	10.667.285
310	AKTIVER I ALT	52.060.475,54	56.874.396

PASSIVER

Konto	Not. Specifikation	Regnskab	Sidste år
HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)			
401	* Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-10.550.060,12	-14.842.607
403	Fælleskonto (B-ordning)	-851.987,54	-785.727
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-3.027.144,15	-2.871.924
405	* Tab ved fraflytning m.v.	-93.239,94	-38.240
406.9	* HENLÆGGELSER I ALT	-14.522.431,75	-18.538.498
407	* Opsamlet resultat	381.515,28	752.742
407.9	Henlæggelser +/- opsamlet resultat	-14.140.916,47	-17.785.756
LANGFRISTET GÆLD			
FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM			
408	Oprindelig prioritetsgæld:		
	1. prioritet	0,00	0
	2. "	0,00	0
	3. "	0,00	0
	4. "	0,00	0
	5. "	0,00	0
	6. "	0,00	0
	7. "	-1.346.171,05	-1.400.902
	8. "	-178.000,00	-178.000
409	Beboerindskud	-208.100,00	-208.100
411	Afskrivningskonto for ejendommen	-4.438.216,10	-4.383.485
412.9	FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	-6.170.487,15	-6.170.487
413	Andre lån:		
	1 Forbedringsarbejder m.v.	-1.967.977,06	
	2 Bygningsrenovering m.v.	-28.167.391,92	-31.182.058
414	Andre beboerindskud		
	1 Forhøjet indskud ved ombygning	-30,00	
	2 Forhøjet indskud ved genudlejning	-399.166,00	
	4 Forhøjet indskud for boligtagers retableringspli	-150,00	-399.346
417	LANGFRISTET GÆLD I ALT	-36.705.202,13	-37.751.891

PASSIVER

Konto	Noti Specifikation	Regnskab	Sidste år
	KORTFRISTET GÆLD		
419	* Uafsluttede forbrugsregnskaber	-868.592,87	-863.995
421	* Skyldige omkostninger	-321.476,07	-392.328
422	Mellemregning med fraflyttere	-6.000,00	0
423	* Deposita og forudbetalt leje	-18.055,01	-78.388
425	Anden kortfristet gæld:		
	* 3 Afsluttede forbrugsregnskaber	-232,99	-2.039
426	KORTFRISTET GÆLD I ALT	-1.214.356,94	-1.336.749
430	PASSIVER I ALT	-52.060.475,54	-56.874.396

Udgifter

YouSee grundpakke	196.663,55
Ialt	<u>196.663,55</u>
Samlede udgifter	<u>196.663,55</u>

Indtægter

Antennebidrag	-194.850,00
Ialt	<u>-194.850,00</u>
Underskud	<u>-1.813,55</u>
Samlede indtægter	<u>-196.663,55</u>

Saldo primo	2.038,92
Årets underskud	<u>-1.813,55</u>
At overføre til næste års antenneregnskab.	<u>225,37</u>

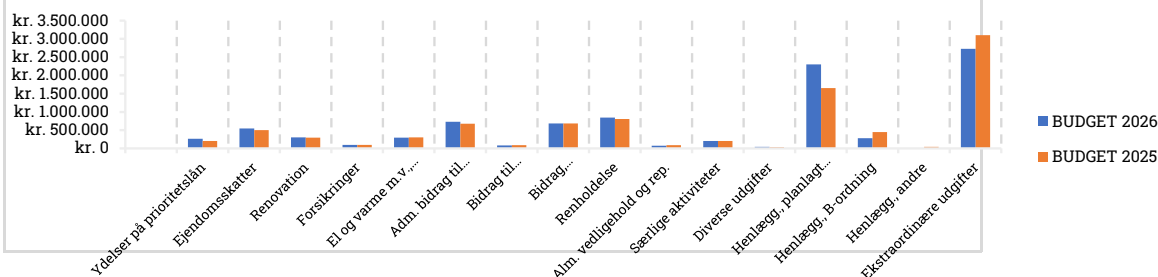
Regnskabet for afdelingen er revideret i overensstemmelse med revisorinstruks for almene boligorganisationer samt danske revisionsstandarder.

Ønskes et specificeret regnskab kan dette afhentes på administrationens kontor.

Driftsbudget 2026

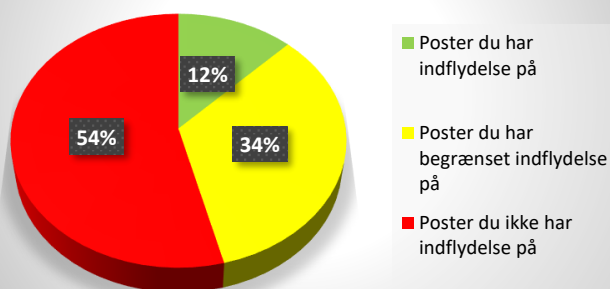
23 Skt. Marcus Kirkeplads

DRIFTSUDGIFTER

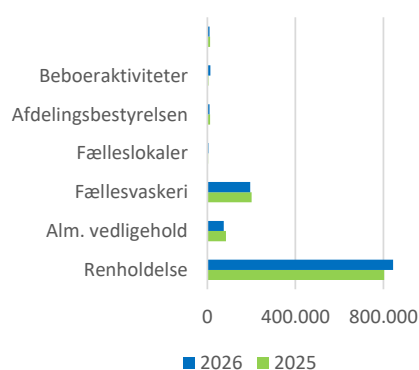


	UDGIFTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2024
101-105	Ydelser på prioritetslån	265.000	206.375	28%	259.613
106	Ejendomsskatter	546.000	503.000	9%	460.467
109	Renovation	303.000	297.000	2%	295.300
110	Forsikringer	97.000	95.000	2%	90.315
111	El og varme m.v., fællesareal	297.000	303.000	-2%	275.660
112.01	Adm. bidrag til foreningen	727.000	677.818	7%	698.450
112.02	Bidrag til dispositionsfond	83.000	85.600	-3%	82.750
113	Bidrag, Landsbyggefonden	685.000	684.200	0%	674.582
114	Renholdelse	844.000	803.000	5%	813.692
115	Alm. vedligehold og rep.	75.000	85.000	-12%	85.867
118	Særlige aktiviteter	200.000	204.000	-2%	188.210
119	Diverse udgifter	45.000	36.700	23%	47.971
120	Henlægg., planlagt vedligeh.	2.300.000	1.654.000	39%	1.249.458
122	Henlægg., B-ordning	277.000	446.517	-38%	540.754
123-124	Henlægg., andre	0	40.000	-100%	55.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	2.731.000	3.098.522	-12%	3.207.579
140	Årets overskud	0	0	0%	82.823
	Samlede udgifter	9.475.000	9.219.732		9.108.491

Poster du har indflydelse på



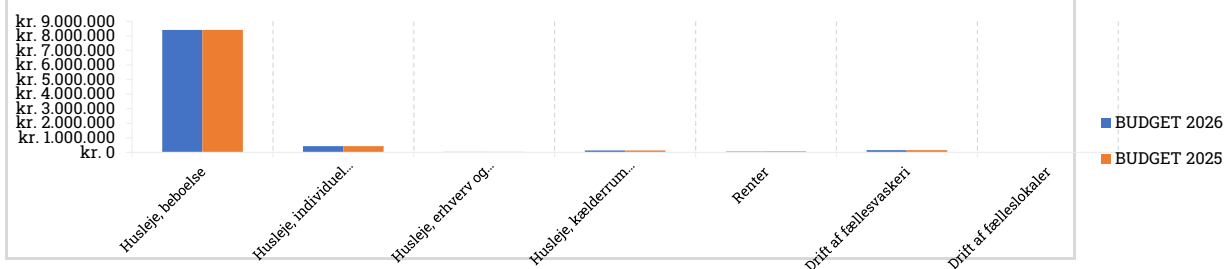
Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2026

23 Skt. Marcus Kirkeplads

DRIFTSINDTÆGTER



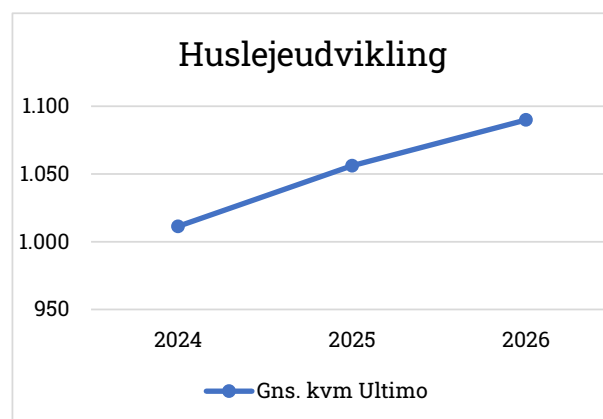
	INDTÆGTER	BUDGET 2026	BUDGET 2025	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2025
201	Husleje, beboelse	-8.401.000	-8.402.892	0%	-8.046.180
	Husleje, individuel tilvalg	-436.000	-428.688	2%	-429.253
	Husleje, erhverv og inst.	-34.000	-32.652	4%	-32.652
	Husleje, kælderrum m.v.	-136.000	-134.000	1%	-133.260
202	Renter	-48.000	-75.000	-36%	-313.301
203.2	Drift af fællesvaskeri	-150.000	-145.000	3%	-153.545
203.4	Drift af fælleslokaler	0	-1.500	100%	-300
210	Årets underskud	0	0	0%	0
	Samlede indtægter	-9.205.000	-9.219.732		-9.108.491

Nødvendig huslejeregulering

270.000 svarende til

3,21%

Antal m2 i alt	7.956
Nuvær.gns. leje/m2	1.056
Gns. ændring	34
Ny gns. leje/m2	1.090



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
1 rums bolig	37	3.320	107	3.427
2 rums bolig	57	5.011	161	5.172
3 rums bolig	82	7.280	234	7.514
4 rums bolig	94	8.337	268	8.605

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 270.000 svarende til 3,21%
Den væsentligste årsag hertil er stigning i udgifter til henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, stigning i udgifter til ejendomsskat, administrationsbidrag, renholdelse, diverse udgifter samt mindre renteindtægt. Stigningen i udgifterne opvejes tildels af mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse og mindre udgifter til afvikling af underskud tidligere år.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter:	Der er budgetteret med en stigning i udgifter til ejendomsskatter
109. Renovation:	Der er budgetteret med en stigning i udgifter til renovation
110. Forsikringer:	Der er budgetteret med en stigning i udgifter til forsikringer
111. El og varme m.v., fællesarealer:	Der er budgetteret med mindre udgifter til el og varme til fællesarealer.
112. Adm. bidrag til foreninger:	Der er budgetteret med en stigning på 7% i administrationsbidrag til foreningen som skyldes følgende: Fast bidrag pr. afdeling er uændret kr. 28.000. Administrationsbidraget til foreningen er sat op fra kr. 4.706 til kr. 5.040 Administrationsbidraget til vand og varme er kr. 245 Afdelingens bidrag til dispositionsfonden er ændret fra kr. 687 til kr. 665 pr. lejemålsenhed.
114. Renholdelse:	Der er budgetteret med en stigning i udgifter til renholdelse kontoen indeholder bl.a. udgiften til driftspersonalet, boligsocial vicevært, servicecenter, samt trappevask
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 selvrisko vedr. eventuelle forsikringssager.
116. Planlagt & periodisk vedligeholdelse:	Der er planlagt udført <i>opgaver i det kommende år</i> jfr. vedlagte 10års vedligeholdelsesplaner. Udgifterne tages fra afdelingens opsparede midler (henlæggelser) og påvirker ikke budgettet.
118. Særlige aktiviteter:	Indeholder følgende poster:
	118.01 - Drift af fællesvaskeri kr. 195.000
	118.03 - Drift af selskabslokaler kr. 5.000
	I alt kr. 200.000

Driftsbudget 2026

23

Skt. Marcus Kirkeplads / Gr

119. Diverse udgifter:

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	21.000
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	10.000
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	3.000
119.6 - Andre udgifter	kr.	11.000
I alt	kr.	45.000

Kontingent BL er budgetteret med en stigning på 1% i forhold til seneste opkrævning i 2025.

Udgiften til afdelingsbestyrelsen består af følgende poster:

119.220 Licenser - abonnemeter m.v.	kr.	2.000
119.250 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	kr.	6.000
119.262 Fester / udflugter	kr.	2.000
I alt	kr.	10.000

120. Henlægg., planlagt vedlig. 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.	2.300.000
I alt	kr.	2.300.000

122.1. Henlægg., B-ordning: Henlæggelse til fælleskonto er uændret kr. 21,33 pr. m² årligt.

122.2. Henlægg., B-ordning: Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er kr. 34,80 pr. m² årligt.

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

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

125. Ydelse realkreditlån til forbedringsarbejder	kr.	140.000
126. Afskrivning - køkkener/bad	kr.	205.000
126. Øvrige afskrivninger	kr.	251.000
127. Ydelse realkreditlån til bygningsrenovering	kr.	1.998.000
131. Renter - køkkener/bad	kr.	10.000
133. Underskud fra tidl. år	kr.	127.000
I alt	kr.	2.731.000

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 0,50%.

Driftsbudget 2026

23 Skt. Marcus Kirkeplads / G1

Specifikationer

		BUDGET 2026	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024
101-105	Ydelser på prioritetslån	265.000	206.375	259.613
	Renter og afdrag m.v.	58.000	0	53.237
	Afviklede prioriteter	207.000	206.375	206.376
110	Forsikringer	97.000	95.000	90.315
	Forsikringspræmier	97.000	95.000	90.315
111	Energiforbrug	297.000	303.000	275.660
	El & varme fællesarealer	232.000	240.000	214.422
	Målerpasning m.v.	65.000	63.000	61.238
112	Administrationsbidrag	810.000	763.418	781.200
	Afdelingsbidrag (Fast)	28.000	28.000	28.000
	Grundbidrag	628.000	586.368	607.000
	Bidrag varme	30.000	27.225	27.225
	Bidrag vand	30.000	27.225	27.225
	Bidrag antenne	11.000	9.000	9.000
	Bidrag til Dispositionsfonden	83.000	85.600	82.750
113	Pligtmæssige bidrag LBF	685.000	684.200	674.582
	A-indskud	58.000	58.200	58.200
	G-indskud	627.000	626.000	616.382
114	Renholdelse	844.000	803.000	813.692
	Lønninger	599.000	529.000	514.629
	Trappevask m.v.	120.000	170.000	161.117
	IT-omkostninger	15.000	0	13.903
	Anden renholdelse	110.000	104.000	124.042
115	Almindelig vedligehold	75.000	85.000	85.867
	Terræn	0	0	0
	Bygning/klimaskærm	0	0	0
	Bolig/erhverv	40.000	40.000	44.695
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	0
	Tekniske installationer	0	0	14.717
	Materiel	0	0	0
	Selvrisiko - forsikringssager	20.000	30.000	18.669
	Salg/hærværk	15.000	15.000	7.786

Driftsbudget 2026

23 Skt. Marcus Kirkeplads / G1

Specifikationer

	BUDGET 2026	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024
116	Planlagt vedligehold	0	0
	Terræn	980.000	427.403
	Bygning/klimaskærm	0	4.064.653
	Bolig/erhverv	0	623.960
	Overflader/belægn./beklædn.	0	30.000
	Tekniske installationer	0	442.951
	Materiel	0	62.620
	Planlagt vedligehold I alt	980.000	5.651.587
	Fra henlægg. Hovedstandsættelse	-980.000	-5.651.587
	Fra Trappehenlæggelser	0	0
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	0
	Afdelingens andel B-ordning	0	0
	Fra henlæggelser B-ordning	0	0
	Forbrug af indv. vedligehold	0	0
	Fra henlæggelser indv. vedligehold	0	0
118	Særlige aktiviteter	200.000	204.000
	Vaskeri	195.000	201.000
	Selskabslokale	5.000	3.000
119	Diverse udgifter	45.000	36.700
	Kontingent BL	21.000	20.500
	Afdelingsbestyrelsen	8.000	10.000
	Aktiviteter	2.000	2.000
	Afdelingsmøder	3.000	3.000
	Andre udgifter	11.000	1.200
120	Henlæggelser planlagt vedligehold	2.300.000	1.654.000
	Henlægg. hovedstandsættelse	2.300.000	1.654.000
123-124	Henlæggelser andre	0	40.000
	Tab ved fraflytninger	0	40.000

Driftsbudget 2026

23 Skt. Marcus Kirkeplads / G1

Specifikationer

	BUDGET 2026	BUDGET 2025	REGNSKAB 2024
125-136 Ekstraordinære udgifter	2.731.000	3.098.522	3.207.579
Realk.lån forbedr. arbejder	140.000	140.000	140.452
Realk.lån renovering	1.998.000	2.240.000	2.075.258
Afskrivninger forbedringsarbejder	251.000	257.270	125.948
Afskrivning køkken/bad	205.000	202.500	200.851
Renter forbedringsarbejder	10.000	10.000	7.950
Negativ rente mellemregning	0	0	291.154
Afvikling af underskud fra tidl. år	127.000	248.752	288.404
Korrektion tidl. år	0	0	77.562

1 Boligforeningen Århus Omegn 01-01-2025
23 Skt. Marcus Kirkeplads / Grønnegade

	PRIMO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
t	Bygningsdele i terræn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
tk	Terræn, konstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
tk.bel	Belægninger	191.702	112.876	112.876	369.959	112.876	450.700	112.876	112.876	112.876	112.876	112.876	174.810
tk.tra	Trapper og ramper	200.000	0	0	0	0	500.000	0	0	0	0	200.000	0
tk.væg	Mure	0	0	0	238.962	0	0	0	0	0	0	0	0
tk.total		391.702	112.876	112.876	608.921	112.876	950.700	112.876	112.876	112.876	112.876	312.876	174.810
tt	Terræn, tekniske anlæg / in	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
tt.afli.dræ	Drænlledning	0	0	0	0	0	2.000.000	0	0	0	0	15.000	0
tt.elf.sam	Elforsyningsanlæg (samlet)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
tt.var.sam	Varmeanlæg (samlet)	325.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.500.000	0
tt.total		325.000	0	0	0	0	2.000.000	0	0	0	0	7.515.000	0
ti	Terræn, inventar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ti.aff	Affalds- og cykelstativer, po	0	0	253.750	0	0	5.000	0	0	0	0	5.000	0
ti.bor	Borde og bænke	14.153	0	0	14.153	0	0	14.153	0	0	14.153	0	0
ti.leg	Legepladsudstyr	8.746	8.746	8.746	8.746	8.746	137.753	8.746	8.746	8.746	8.746	8.746	8.746
ti.total		22.899	8.746	262.496	22.899	8.746	142.753	22.899	8.746	8.746	22.899	13.746	8.746
t.total		739.601	121.622	375.372	631.820	121.622	3.093.453	135.775	121.622	121.622	135.775	7.841.622	183.556
b	Bygningsdele i bygning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bk	Bygning, konstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bk.tak	Tagkonstruktion	30.000	0	30.000	0	30.000	0	30.000	200.000	30.000	0	30.000	0
bk.alt	Altan	0	0	35.000	0	0	0	0	35.000	0	0	0	0
bk.dør	Dør	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000	286.973	205.000	55.000	55.000
bk.gul	Gulv	324.135	324.135	628.635	628.635	628.635	1.136.135	1.136.135	1.136.135	1.136.135	1.136.135	1.136.135	1.136.135
bk.kvi	Kvist	0	0	0	0	0	0	0	100.000	0	0	0	0
bk.lug	Luger og lemme	0	0	10.000	0	0	0	0	10.000	0	0	0	0
bk.ovf	facadebehandling	177.903	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bk.por	Port	5.000	0	0	0	0	5.000	0	0	0	0	5.000	0
bk.vin	Vindue	50.750	50.750	530.750	50.750	50.750	50.750	50.750	530.750	50.750	50.750	50.750	50.750
bk.væg	Væg	3.848.648	48.648	48.648	48.648	1.563.810	48.648	48.648	684.571	48.648	48.648	48.648	48.648
bk.total		4.491.436	478.533	1.338.033	783.033	2.328.195	1.295.533	1.320.533	2.751.456	1.552.506	1.440.533	1.325.533	1.290.533
bt	Bygning, tekniske anlæg / ir	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bt.adg.sam	Adgangs anlæg (samlet)	31.619	31.619	31.619	31.619	31.619	31.619	31.619	31.619	31.619	31.619	31.619	31.619
bt.aff.sam	Affaldssystem (samlet)	7.396	7.396	7.396	7.396	7.396	7.396	7.396	7.396	7.396	7.396	7.396	7.396
bt.afli.brø	Brønd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bt.afli.rør	Røranlæg	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	12.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
bt.afli.sam	Afløbssystem (samlet)	30.333	30.333	30.333	30.333	30.333	30.333	30.333	30.333	30.333	30.333	30.333	30.333
bt.bly.sam	Belysningsanlæg (samlet)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45.000	0
bt.elf.sam	Elforsyningsanlæg (samlet)	35.687	35.687	35.687	35.687	35.687	35.687	296.775	35.687	35.687	35.687	3.635.687	20.687
bt.kom.sam	Kommunikationsanlæg (sar	31.084	31.084	31.084	31.084	31.084	31.084	59.992	31.084	31.084	31.084	31.084	31.084
bt.van.mål	Målerarrangement	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	369.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
bt.van.pro	Varmtvandsproduktionsanlæ	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	310.000	310.000
bt.van.sam	Vandsystem (samlet)	0	0	0	0	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	7.525.000	25.000
bt.var.pro	Varmeproduktionsanlæg	0	0	0	0	45.114	0	0	0	0	45.114	0	0
bt.vas.sam	Vaskeri, fælles, Vaskerimas	0	0	0	23.045	0	0	0	0	0	0	0	23.045
bt.ven.agg	Aggregat	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	0
bt.ven.kan	Kanal	0	0	0	60.000	0	0	0	0	60.000	0	0	0
bt.ven.sam	Ventilationsanlæg (samlet)	11.165	11.165	11.165	11.165	11.165	11.165	11.165	11.165	11.165	11.165	4.811.165	60.000
bt.total		189.084	189.084	189.084	272.129	234.198	214.084	874.080	214.084	274.084	259.198	16.459.084	550.664
bi	Bygning, inventar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bi.bad	Badeværelse inventar	21.946	21.946	21.946	21.946	21.946	207.946	21.946	21.946	21.946	271.946	87.946	21.946
bi.bep	Beplantning	10.302	10.302	10.302	397.322	10.302	10.302	10.302	10.302	10.302	10.302	10.302	10.302
bi.bra	Brandslukkere	0	0	0	0	0	12.282	0	0	0	0	0	0
bi.køk	Køkkeninventar	136.598	136.598	136.598	136.598	136.598	136.598	136.598	136.598	136.598	136.598	1.096.598	1.096.598
bi.total		168.846	168.846	168.846	555.866	168.846	367.128	168.846	168.846	168.846	418.846	1.194.846	1.128.846
b.total		4.849.366	836.463	1.695.963	1.611.028	2.731.239	1.876.745	2.363.459	3.134.386	1.995.436	2.118.577	18.979.463	2.970.043
m	Materiel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mk	Kørende	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mk.bil	Bil	7.070	7.070	7.070	7.070	7.070	7.070	7.070	104.066	7.070	7.070	7.070	7.070
mk.plæ	Plæneklipper	40.954	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.954	0
mk.trk	Traktor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	258.657	0
mu	Udstyr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
mu.mas	Maskiner	656	656	656	656	656	656	656	7.088	656	656	656	656
mu.sik	Overvågningsanlæg	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940	13.940
mk.total		48.024	7.070	7.070	7.070	7.070	7.070	7.070	104.066	7.070	7.070	306.681	7.070
mu.total		14.596	14.596	14.596	14.596	14.596	14.596	14.596	21.028	14.596	14.596	14.596	14.596
m.total		62.620	21.666	21.666	21.666	21.666	21.666	21.666	125.094	21.666	21.666	321.277	21.666

LIKVIDITETSBUDGET FOR PLANLAGTE MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

Planlagt Vedligeholdelse	5.651.587	979.751	2.093.001	2.264.514	2.874.527	4.991.864	2.520.900	3.381.102	2.138.724	2.276.018	27.142.362	3.175.265
Budgetteret Henlæggelse	1.654.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000	2.300.000
Afgang/Tilgang NETTO	-3.997.587	1.320.249	206.999	35.486	-574.527	-2.691.864	-220.900	-1.081.102	161.276	23.982	-24.842.362	-875.265
Henlæggelser PRIMO	10.550.060	6.552.473	7.872.722	8.079.721	8.115.207	7.540.680	4.848.816	4.627.916	3.546.814	3.708.090	3.732.072	-21.110.290
Henlæggelse 10.550.060	6.552.473	7.872.722	8.079.721	8.115.207	7.540.680	4.848.816	4.627.916	3.546.814	3.708.090	3.732.072	-21.110.290	-21.985.555

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 23

Pkt. 4a Undersøgelse af mulighed for udvidelse af cykelparkering

Der er meget ofte ikke plads til cykler i kælderen under Skt. Marcus Kirkeplads 10.
Jeg stiller derfor følgende forslag:

Forslag om undersøgelse og kort beskrivelse af forskellige muligheder for etablering af flere cykelparkeringsmuligheder, herunder placering, beskrivelse af løsningerne og overslag over omkostninger, fordele og ulemper, samt finansiering. Som minimum bør det beskrives, hvordan en udvidelse af cykelparkering i kælderen ved Skt. Marcus Kirkeplads 6-10 kan blive mulig, og den billigste og bedste løsning med overdækket udendørs cykelparkering med tag over, i nærheden af Skt. Marcus Kirkeplads 10 og 24. Har der tidligere været lavet sådan en undersøgelse, stilles der forslag om at undersøgelsen revideres. Undersøgelsen skal danne grundlag for en beslutning ved næste mulige lejlighed.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Der kan etableres aflåst cykelskur med 32 pladser i galvaniseret stål, med sedumtag, belysning og brikklæser for 659.236 kr.

Der er to muligheder på placering af cykelskur:

1. Oasen
2. Grill pladsen bag nr. 34

Der er ingen mulighed for at udvide cykelparkering i kældrene.

Det er ikke muligt at lave cykelparkering ved nr. 6-10, da det vil skygge for vinduerne til boligerne.

Forslaget vil medføre en huslejestigning på 0,81 % i 10 år svarende til:

	Husleje pr. md.	Stigning pr. md.	Ny husleje pr. md.
Boligtype 37 m²	3.213 kr.	26 kr.	3.239 kr.
Boligtype 57 m²	4.846 kr.	39 kr.	4.885 kr.
Boligtype 82 m²	7.083 kr.	57 kr.	7.140 kr.
Boligtype 94 m²	8.064 kr.	65 kr.	8.129 kr.

Pkt. 4b Fjernelse af halvcirkelhækken

Jeg vil foreslå, at halvcirkelhækken i haven mod sydøst bliver fjernet.

Den har ingen funktion, den fylder kun og bliver utilsigtet brugt til rygesalon.

Fordele ved at fjerne den vil være færre timer til havearbejde, da hækken ikke længere skal klippes og det vil være nemmere at slå græsset.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Hækken kan fjernes for 16.250 kr.

Forslaget vil medføre en huslejestigning på 0,20 % i et år svarende til:

	Husleje pr. md.	Stigning pr. md.	Ny husleje pr. md.
Boligtype 37 m²	3.213 kr.	6 kr.	3.219 kr.
Boligtype 57 m²	4.846 kr.	10 kr.	4.856 kr.
Boligtype 82 m²	7.083 kr.	14 kr.	7.097 kr.
Boligtype 94 m²	8.064 kr.	16 kr.	8.080 kr.

Pkt. 5a Mandat til afdelingsbestyrelsen til fastsættelse af lejen for selskabs-/beboerlokalet

Der er i Århus Omegn indført et differentieret administrationsbidrag på administration af selskabslokaler og gæsteværelser. Det betyder, at der opkræves et administrationsbidrag p.t. på 250 kr. pr. udlejning via afdelingens driftsbudget. Beløbet opkræves ultimo året på baggrund af antal udlejninger i året.

Afdelingsmødet giver den til enhver tid siddende afdelingsbestyrelse mandat til at fastsætte lejen for selskabs-/beboerlokalet, så lejen som minimum passer til de omkostninger, der er forbundet med at udleje lokalet på det pågældende tidspunkt.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger: Ingen bemærkninger.

Pkt. 5b Etablering af højbed

DIY projekt. Jeg ønsker at etablere et højbed i haveanlægget, nær nedgangen til kælderen ved nr. 6.

Bedet er en europalle med to pallesider. Placeret på en presenning med en extra dug i kassen, købt til formålet. Bedet kan således sløjfes uden problemer, skulle man på et tidspunkt ønske det.

Udgifterne er ca. 1.000 kr., som jeg selv afholder. Jeg etablerer selv bedet.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Såfremt forslaget bliver vedtaget, skal højbedet placeres efter aftale med Århus Omegn.

Pkt. 5c Tilføjelse til eksisterende husorden

Jeg stiller forslag om at nedenstående føjes til afdelingens husorden under punkt 4.

Personer der åbner vinduerne i opgangen for 10 min. tilladte udluftning er samme som lukker vinduerne igen.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Såfremt forslaget vedtages, vil afdelingens husorden blive tilpasset.