



AFDELINGSMØDE AFD. 25, Finsensgade

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **ONSDAG DEN 31. MAJ 2017 KL. 18.00**
i Skt. Markus Kirkens store mødelokale.

DAGSORDEN

- Pkt. 1. Valg af dirigent
- Pkt. 2. Afdelingsbestyrelsens beretning bilag
- Pkt. 3. Orientering om årsregnskabet 2015/2016 bilag
- Pkt. 4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2017/2018 bilag
 - 4.a **overgang til a-ordning**
 - 4.b **ny udendørs belysning**
 - 4.c **nedlæggelse af affaldsskakterne**
 - 4.d **røgalarmer**
 - 4.e **skilt foran garager**
 - 4.f **ekstra parkeringspladser**
 - 4.g **yderdøre**
 - 4.h **askebægre**
- Pkt. 5. Behandling af eventuelt indkomne forslag bilag">
 - 5.a **parkeringskontrol**
 - 5.b **antal medlemmer i afdelingsbestyrelsen**
 - 5.c **fjerne container**
 - 5.d **hold af hund**
- Pkt. 6. Valg af formand til afdelingsbestyrelsen
 - På valg Klaus Maul Jars modtager ikke genvalg
- Pkt. 7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
 - På valg Elizabeth Therese Niwel modtager genvalg
 - På valg Et medlem for to år
- Pkt. 8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
- Pkt. 9. Eventuelt

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

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

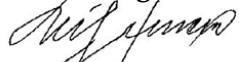
Alle medlemmer af husstanden over 18 år kan deltage i afdelingsmødet.

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

Afdelingsbestyrelsen beretning.....	4
Årsregnskab 2015/2016.....	7
Antenneregnskab.....	12
Budget 2017/2018.....	13
Forslag.....	18

ÅRSBERETNING 2016-17 AFDELING 25, Finsensgade 51-59

Som vedtaget af afdelingsbestyrelsen den 18. maj 2017



Beboerdemokratiet

På afdelingsmødet i 2016 blev Tom Weber og Camillia Willumsen nyvalgt til afdelingsbestyrelsen, mens Thomas Selmer Christensen og Elizabeth Therese Niwel blev valgt som hhv. 1. og 2. suppleant. Herefter bestod bestyrelsen desuden af afdelingsformand Klaus Maul Jars, Malene Müller og Birgit Hansen.

Kort før sommerferien 2016 måtte Malene Müller desværre trække sig fra afdelingsbestyrelsen af arbejdsmæssige årsager, mens Birgit Hansen flyttede til Rytterparken. Begge vores suppleanter blev derfor fuldgyltige bestyrelsesmedlemmer.

Gennem året var bestyrelsens møder desværre præget af en del afbud, og aflyste og flyttede møder, så det gjorde vores arbejde noget mere udfordrende end tidligere. I foråret mistede vi endnu et bestyrelsesmedlem, da Thomas Selmer Christensen flyttede. Imidlertid skete det så kort tid før afdelingsmødet, at den øvrige tilbageværende afdelingsbestyrelse i samråd med administrationen ikke så det nødvendigt, at få valgt et nyt medlem på et eventuel ekstraordinær afdelingsmøde.

I forbindelse med afdelingsmødet vil der også være valg af ny formand til afdelingsbestyrelsen, da formanden gennem de sidste 4 år, Klaus Maul Jars, fraflytter Finsensgade til fordel for et hus i Lisbjerg sammen med sin hustru Heidi.

Hver måned før afdelingsbestyrelsesmødet var der fortsat åbent hus i en halv time for alle beboere, der også igen mødte op med spørgsmål og gode idéer.

Tom Weber har gennem året haft rigtigt travlt i hovedbestyrelsen (dvs. bestyrelsen for foreningen Århus Omegn), hvor han blev valgt ind sidste år. Kalender bød på over 35 møder på Skanderborgvej.

Strategi 2019-udvalget 'Den gode bolig', hvor der har været arbejdet med emner som råderet, billig bolig, geografisk spredning og nybyggeri, fremtidssikring, renovering og forbrugsdata, har Tom også været medlem af. Et inspirationskatalog over brug af råderetten i de enkelte afdelinger er et meget konkret resultat af udvalgets arbejde.

Et andet Strategi 2019-udvalg, 'Fremtidens beboerdemokrati og drift', har Klaus Maul Jars været medlem af. Dette udvalg har arbejdet med emner som undersøgelse af beboerdemokratiet, effektivitet og beboeradfærd, uddannelse af beboerdemokrater og ERFA-grupper for beboerdemokrater. Udvalget har igangsat og fulgt beboerundersøgelsen, der blev gennemført tidligere i år, og hvor der nu foreligger mange spændende resultater fra samtidig med den ændrede form på vores driftsområde, der i den kommende tid også vil blive præsenteret for beboerne og træder i kraft den 1. januar 2018. En ændring, der for blot få uger siden blev vedtaget af hovedbestyrelsen.

Siden foråret 2016 har Klaus Maul Jars også været 1. suppleant i bestyrelsen for Bolignet-Aarhus, som mange beboere kender som vores leverandør af internet og telefoni. Der er dog tradition for i Bolignet-Aarhus, at 1. suppleanten deltager i alle bestyrelsens møder og arrangementer på lige fod med bestyrelsesmedlemmerne, dog naturligvis uden stemmeret. Det har betydet bl.a. strategiseminar foruden de jævnlige bestyrelsesmøder gennem året. Et spændende arbejde, som Klaus, på grund af flytning, valgte at trække sig tilbage fra ved den netop afholdte generalforsamling i Bolignet-Aarhus.

Det er dog håbet, at der i fremtiden vil være andre beboerdemokrater fra Århus Omegn, som ønsker at deltage i denne forenings arbejde på bestyrelsesplan, så vi igen kan være med til at forme fremtiden for vores væsentligste internet- og telefonileverandør.

Livet i afdelingen

Afdelingsmødet i 2016 havde mange forslag, der blev vedtaget. De mange ændringer i afdelingsbestyrelsens sammensætning gennem året har dog gjort, at mange af de vedtagne forslag, som vi blev bedt om at arbejde videre med, ikke er kommet videre.

Men vi har fået opsat et doseringsanlæg til vaskepulver og skyllemiddel i ét af vores vaskerier, og det virker til at være blevet en succes. Der er også blevet opsat kroge ved indgangsdørene til afløsning af de hidtidige kiler, der ikke altid var tilgængelige.

Forslaget om ny udendørsbelysning er igen fremsat til dette års afdelingsmøde på baggrund af sidste års beslutning. Denne gang er finansieringen på plads, da der allerede er afsat penge i årets budget. Der vil på mødet være mulighed for at se forslaget til nye lamper, der vil give os en langt bedre lysdækning i afdelingen. Det giver en større tryghed som beboer, når vi kan undgå mørke pletter på fortovet og parkeringspladsen.

I foråret/-sommeren 2016 fik vi eftersået græsset i haven, hvor der stod containere m.m. under renoveringen, mens der først noget senere blev opnået enighed med entreprenøren om endelig oprydning af bl.a. glasskår og rest-håndværkeraffald.

I juni fik vi også vores kolbøttestativ tilbage. Det gamle blev desværre ødelagt ifm. beskæringen af de (tidligere) store træer mod Nobelparken. Pga. råd i stammerne omkring babygyngen besluttede afdelingsbestyrelsen at nedlægge dette område, og flytte gyngen til et af de andre stativer. Samtidig blev også stammerne mod børnehaven skiftet pga. råd. Hermed er alle kanterne omkring legeområder skiftet til et vedligeholdelsesfrit plastmateriale, der også skulle have en lang levetid.

Desværre har vi flere gange gennem året oplevet graffiti både udenfor og inde i opgange. Det er lykkedes at fjerne det, dog ikke uden besvær. Vi håber, at alle beboere vil være med til at hjælpe med til at holde et vågent øje med vores mure og vægge, så vi ikke fortsat skal have unødvendige udgifter til at fjerne graffiti. Det betød også, at afdelingsbestyrelsen valgte at udskifte hegnet lige til højre for indkørslen med buske, da en rensning af hegnet ikke var mulig.

Flere steder i kælder og opgange er der blevet udskiftet nedslidte eller ødelagte lamper til nye led-lamper, som giver et langt bedre og mere dagslyslignende lys.

Der var desværre gennem året ikke opbakning fra beboere til deltagelse i de fire udvalg, som afdelingsmødet 2016 vedtog at nedsætte: 1) have, 2) bunker, 3) events, og 4) sikkerhed/nabohjælp (beredskab). Der var i alt afsat 37.000 kr. til arbejdet i udvalgene. Vi håber, at der vil være mere tilslutning til dem i fremtiden.

Brand i Finsensgade

En januarnat 2017 udbrændte en lejlighed i nr. 59 totalt. Det var for mange beboere en voldsom oplevelse, ikke mindst for flere i opgangen, der måtte flytte væk for en tid, mens deres lejlighed og indbo blev fuldstændigt rengjort. 4 beboere var forbi skadestuen til observation for røgforgiftning, men kom heldigvis hurtigt tilbage derfra uden mén.

Allerede kort tid efter branden blev slukket var der skadeservice på stede, og i et rigtigt godt samarbejde mellem Århus Omegns tekniske afdeling, forskellige skadeservicefirmaer, forsikringsselskaber og ikke mindst vores egen varmemester Teddy Rasmussen – og afdelingsbestyrelsen lidt på sidelinjen – er der nu godt ½ år senere næsten ikke flere spor efter den korte, men kraftige og meget varme brand.

Afdelingsmødet 2017

På grund af beslutningen om at ændre Århus Omegns regnskabsår, så er mødet i år flyttet godt 2 måneder frem i forhold til sidste år, og allerede fra 2018 vil afdelingsmødet ligge fast efter sommerferien.

På baggrund af blandt andet beslutninger på sidste års afdelingsmøde har afdelingsbestyrelsen valgt at fremsætte en række forslag, som vi gerne ser drøftet og besluttet gennemført for at sikre en god fremtid for afdeling 25, Finsensgade.

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.10.2015 - 30.09.2016

Afdeling 25, Finsensgade

Afdelingsmøde afholdes onsdag den 31. maj 2017 kl. 18.00
i Skt. Markus Kirkens store mødelokale



UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

Nettokapitaludgifter

266.168

266

266

Offentlige og andre faste udgifter

1.635.972

1.676

1.720

106 Ejendomsskatter

339.994

317

358

109 Renovation

136.300

150

141

110 Forsikringer

60.247

81

74

111 Afdelingens energiforbrug

122.933

158

158

112 Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

501.906

502

510

113 Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden :

2 G-indskud

474.593

468

479

Variable udgifter

1.226.218

1.195

1.259

114 Renholdelse

713.078

724

790

115 Almindelig vedligeholdelse

322.562

330

290

116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

2.243.623

887

1.427

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-2.243.623

-

-887

-1.427

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

1 Afholdte udgifter

257.099

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-257.099

-

-

-

118 Særlige aktiviteter :

1 Drift af fællesvaskeri

144.140

2 Andel i fællesfaciliteters drift

178

144.319

107

143

119 Diverse Udgifter

46.258

34

37

Henlæggelser

1.033.488

1.033

1.073

Samlede ordinære udgifter

4.161.846

4.170

4.318



UDGIFTER

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

	Ekstraordinære udgifter	2.481.658	1.565	1.718
125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	2.018.877	1.055	1.055
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	254.844	367	478
129	Tab ved lejeledighed m.v.	3.140		
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-3.140	-	-
130	Tab ved fraflytninger	4.169		
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-4.169	20	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	207.937	123	185

Udgifter i alt	6.643.504	5.735	6.036
----------------	-----------	-------	-------

140 Årets overskud, der anvendes til :

Afvikling af underfinansiering	174.389
--------------------------------	---------

Årets overskud ialt	174.389
---------------------	---------

Udgifter og overskud i alt	6.817.893	5.735	6.036
----------------------------	-----------	-------	-------

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER	-5.746.260	-5.725	-6.028
--------------------	------------	--------	--------

201	Boligafgifter og lejer	-5.579.779	-5.586	-5.703
202	Renter	-74.395	-44	-116
203	Andre ordinære indtægter:			
	2 Drift af fællesvaskeri	-92.086	-95	-209

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	-1.071.633	-11	-8
--------------------------	------------	-----	----

204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-1.000.000	-11	-8
206	Korrektion vedr. tidligere år	-71.633	-	-

209	Indtægter i alt	-6.817.893	-5.735	-6.036
-----	-----------------	------------	--------	--------



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		34.589.498	33.875
301	Ejendommens anskaffelsessum	7.823.782	7.824
	kontantværdi pr. 01.10.2015 kr. 127.000.000		
	heraf grundværdi kr. 21.049.000		
303	Forbedringsarbejder	26.765.716	26.051
Omsætningsaktiver		4.533.516	10.866
305	Tilgodehavender	618.958	714
307	Likvide beholdninger	3.914.558	10.152
310	Aktiver i alt	39.123.013	44.741
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-8.320.252	-9.794
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-5.747.753	-7.333
403	Fælleskonto (B-ordning)	-780.891	-746
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-1.498.939	-1.415
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-29.374	-37
406	Andre henlæggelser	-263.295	-263
407	Opsamlet resultat	-113.830	-114
417	Langfristet gæld	-29.746.845	-33.875
426	Kortfristet gæld	-942.087	-958
430	Passiver i alt	-39.123.013	-44.741

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 overskud : kr. 174.389

106	Ejendomsskatterne er steget mere end forventet, og har ført til en overskridelse på kr. 23.000.
110	Bygningsforsikring er blevet dyrere end forventet, men besparelse da glasforsikring er udgået. Derudover har der ingen skader været, hvormed der er opnået en samlet besparelse på kr. 20.800.
111	Besparelse på el samt periodisering, har ført til en besparelse på kr. 34.600.
114.1	Større udlån af ejendomsfunktionær til anden afdeling, har ført til en besparelse på kr. 62.400.
114.2	Højere priser til rengøringsfirma vedr. trappevask og rengøring har medført en overskridelse på kr. 36.400.
118.1	Større udgifter vedr. rep./vedligeholdelse af maskiner samt diverse vaskeri, har ført til en overskridelse på kr. 47.100.
118.2	Besparelse da der ikke har været afholdt udgifter vedr. arrangementer i år.
125	Ekstraordinær afdrag vedr. renovering kr. 1.200.000 modsvares af konto 204, tilskud fra dispositionsfond kr. 1.000.000, samt konto 116, henlæggelser kr. 200.000. Lån vedr. renovering er hjemtaget fra august 2016.
126	Besparelse på afskrivninger vedr. diverse forbedringsarbejder samt fornyelse af køkken har ført til en besparelse på kr. 112.100.
131	Renteudgift vedr. gæld til foreningen vedr. fornyelse af køkken og bad.
202	Forrentningen har været bedre end forventet, og har medført en højere renteindtægt på kr. 24.800.
204	Tilskud fra dispositionsfond vedr. udskiftning af tag og vinduer. Indtægten modsvares som tidligere nævnt af større udgift på konto 125.
206	Indeholder efterregulering vedr. forsikringssag.

ANTENNEREGNSKAB 01.10.2015 - 30.09.2016

UDGIFTER

YouSee grundpakke	138.967
Ialt	<u>138.967</u>
Overskud	<u>3.929</u>
Samlede udgifter	<u>142.896</u>

INDTÆGTER

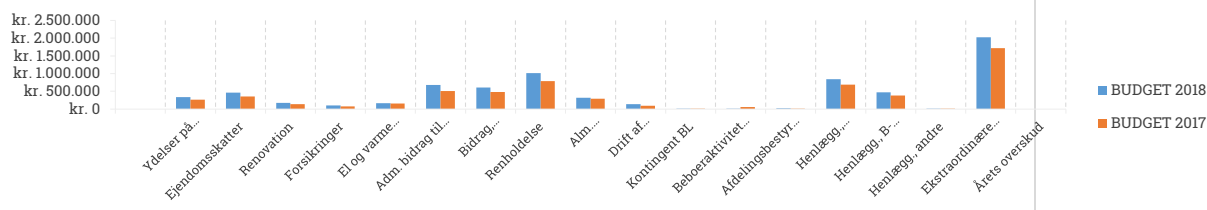
Antennebidrag	-142.896
Ialt	<u>-142.896</u>
Samlede indtægter	<u>-142.896</u>

Saldo primo	-10.049
Årets overskud	<u>3.929</u>
At overføre til næste års antenneregnskab.	<u><u>-6.120</u></u>

Driftsbudget 2018

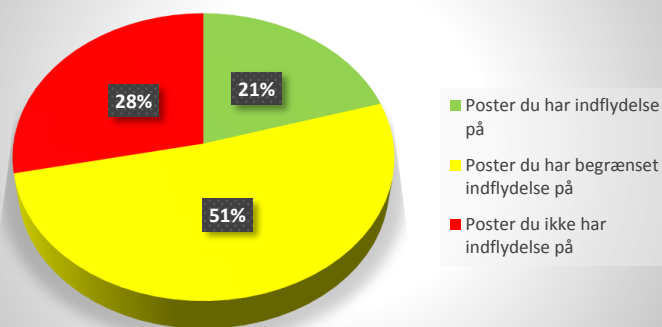
25 Finsensgade

DRIFTSUDGIFTER

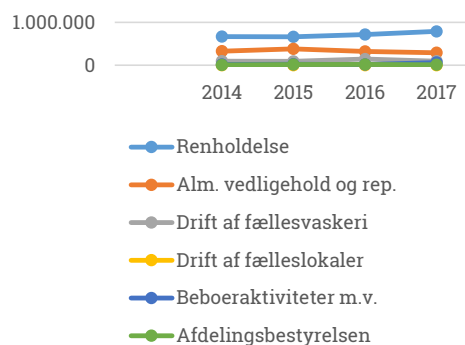


STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2016
		15 mdr.			
▲	Ydelser på prioritetslån	332.730	266.168	25%	266.168
▲	Ejendomsskatter	459.000	358.000	28%	339.994
▲	Renovation	175.000	141.000	24%	136.300
▲	Forsikringer	103.000	74.000	39%	60.247
▲	El og varme m.v., fællesareal	167.000	158.000	6%	122.933
▲	Adm. bidrag til foreningen	675.801	510.359	32%	501.906
▲	Bidrag, Landsbyggefonden	609.000	479.000	27%	474.593
▲	Renholdelse	1.010.000	790.000	28%	713.078
▲	Alm. vedligehold og rep.	320.000	290.000	10%	322.562
▲	Drift af fællesvaskeri	142.000	95.000	49%	144.140
▲	Kontingent BL	14.000	13.000	8%	13.267
▼	Beboeraktiviteter m.v.	16.500	61.400	-73%	14.807
▲	Afdelingsbestyrelsen	17.000	10.000	70%	18.363
▲	Henlægg, planlagt vedligeh.	840.422	684.662	23%	658.570
▲	Henlægg, B-ordning	476.010	377.851	26%	374.918
▲	Henlægg, andre	15.000	10.000	50%	0
▲	Ekstraordinære udgifter	2.020.557	1.717.870	18%	2.481.658
	Årets overskud	0	0		174.389
	Samlede udgifter	7.393.020	6.036.310		6.817.893

Poster du har indflydelse på



Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2018

25 Finsensgade

DRIFTSINDTÆGTER

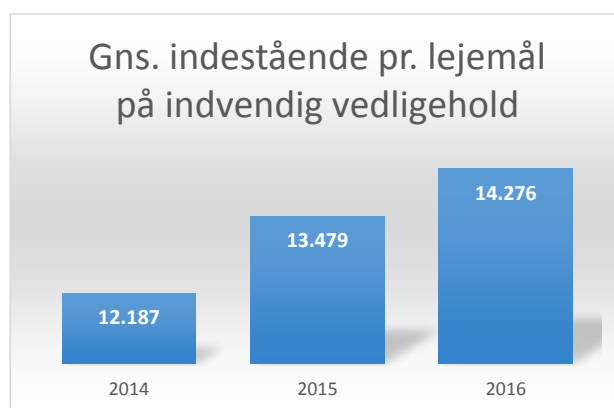
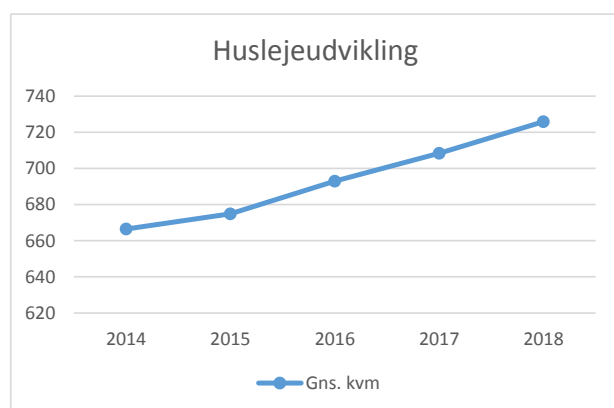


STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2018	BUDGET 2017	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2016
▲	Husleje, beboelse	-6.717.690	-5.379.990	25%	-5.263.188
▲	Husleje, individuel tilvalg	-361.065	-300.612	20%	-294.454
▲	Husleje, erhverv og inst.	-51.075	-41.640	23%	-41.352
▲	-Merleje, til LBF	24.019	19.215	25%	19.215
▼	Renter	-30.700	-116.000	-74%	-74.395
▲	Drift af fællesvaskeri	-117.500	-95.000	24%	-92.086
	Opsamlet resultat	0	-113.830	-100%	0
	Ekstraordinære indtægter	0	-8.453	-100%	-1.071.633
▲	Samlede indtægter	-7.254.011	-6.036.310		-6.817.893

Nødvendig huslejeforhøjelse

139.009 svarende til

2,07%



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	forhøjelse	ny leje
1 rums bolig	32	1.889	39	1.928
2 rums bolig	50	2.951	61	3.013
3 rums bolig	84	4.967	103	5.070
4 rums bolig	100	5.903	122	6.025

Driftsbudget 2018

25 Finsensgade

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. 139.009 svarende til 2,07%

De væsentligste årsager hertil er mindre indtægter i form af renter samt opsparet resultat.

Herudover er der stigninger i udgifterne til især forsikringer, administrationsbidrag til foreningen, renholdelse samt drift af fællesvaskeri.

Mindre udgifter til el og varme til fællesarealer, almindelig vedligehold og reparationer, beboeraktiviteter m.v. samt henlæggelser til planlagt vedligeholdelse er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

Forsikringer:	Der er budgetteret med en stigning på 10% i forhold til regnskabstallet for 2015/16.		
	Selvrisiko er budgetteret med kr. 20.000		
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 2,5% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanning i afdelingen, i henholdsvis 2017 og 2018.		
Drift af fællesvaskeri:	Der er budgetteret med en stigning på 5% i forhold til regnskabstallet for 2015/16.		
Afdelingsbestyrelsen:	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb indeholder udgifter til møder, bestyrelseslokale, ulykkesforsikring, kontorholdsudgifter samt bestyrelseshonorar		
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.	485.902
	Varmeanlæg & automatik	kr.	45.545
	Øvrige tekniske installationer	kr.	308.975
	I alt	kr.	840.422
Henlægg., B-ordning:	Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er forhøjet med 1%, fra kr. 38,93 til kr. 39,32 pr. m ² årligt.		
Henlægg., andre:	Vedr. tab ved fraflytninger		
Ekstraordinære udgifter:	Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:		
	Ydelse realkr.lån - badevær.	kr.	1.329.000
	Afskrivning - køkkener/bad	kr.	128.000
	Renter - køkkener/bad	kr.	233.000
	Velfærdsfaciliteter	kr.	45.744
	Frikøbsklausul	kr.	284.813
Renter:	Afdelingens opsavede midler forentes med en variabel rente som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1.2%.		

Afd. 25 Finsensgade		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD i 2017 priser									
KONTO	AKTIVITET	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023			
116110	Ny asfalt P-plads	375.000									
116140	Vedligehold af udearealer	21.855	21.855	21.855	21.855	21.855	21.855	21.855			
116120	Ny udendørsbelysning	150.000									
116130	Borde og bænke	22.742					22.742				
116130	Legepladsudstyr										
116130	Udskiftning af stammer på legeplads										
116130	Legepladsinspektion	4.244	4.244	4.244	4.244	4.244	4.244	4.244	4.244	4.244	
116130	Postkasser		137.001								
116140	Efterplantning af bed ud mod Finsensgade										
116240	Eftersyn af altaner										
116260	Maling af døre og porte	55.211					55.211				
116260	Service af døre og vinduer	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	32.500	
116260	Udskiftning af altanpartier mellem stue og altan										
116220	Maling af opgange										
116220	Maling af vaskerier				33.155						
116220	Maling af kældergange										
116230	Ny tagbelægning										
116260	Udskiftning af vinduer										
116220	Omfugning af ydervægge										
116580	Udskiftning af dørst. ADK og EL--slutblik										
116580	Blandingsbatterier	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	
116640	Udskiftning af Switch	89.325					89.325				
116640	Servicekontrakt	20.825	20.825	20.825	20.825	20.825	20.825	20.825	20.825	20.825	
116580	Vedligehold elevatorer	149.605	149.605	149.605	149.605	149.605	149.605	149.605	149.605	149.605	
116580	Udskiftning af styring og installation										
116550	Udskiftning radiatorventiler					372.095					

KONTO	AKTIVITET	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	SUM 10 år
116560	Udskiftning af vaskemaskiner			373.740								373.740
116560	Udskiftning af tørretumblere			109.273								109.273
116560	Udskiftning strygerulle			82.474								82.474
116570	Rensning af ventilationsrør				54.801					54.801		109.602
116310	Udgifter i forbindelse med køkkenudskiftning	88.092	88.092	88.092	88.092	88.092	88.092	88.092	88.092	88.092	88.092	880.920
116610	Traktor, græsklipper og løvsuger										437.091	437.091
116640	Udskiftning af UPS				23.153					23.153		46.306
116620	Indkøb vejsalt	8.487	8.487	8.487	8.487	8.487	8.487	8.487	8.487	8.487	8.487	84.870
	Planlagt vedligeholdelse i alt	1.047.886	492.609	921.095	466.717	727.703	522.886	355.608	830.647	1.273.335	1.300.487	7.938.973

Planlagt vedligeholdelse fordelt på: Hovedindsættelse Varmeanlæg & automatik Øvrige tekniske install. Særlig vedligeholdelse														
	898.281	343.004	206.003	262.311	206.003	206.003	373.281	206.003	206.003	1.068.929	404.791		4.174.609	
						372.095							372.095	
	149.605	149.605	715.092	204.406	149.605	149.605	149.605	149.605	624.644	204.406	895.696		3.392.269	
I alt	1.047.886	492.609	921.095	466.717	727.703	522.886	355.608	830.647	1.273.335	1.300.487			7.938.973	

FORSLAG OG SVAR AFDELINGSMØDE AFDELING 25

Pkt. 4.a – overgang til a-ordning

Forslag

Afdeling 25 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 50 m ²	Lejlighed på 85 m ²	Lejlighed på 100 m ²
63 kr.	106 kr.	125 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 lejerens 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 lejererne 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 lejererne 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 25 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. 4.b – ny udendørs belysning

Ny udendørs belysning jf. beslutning på sidste afdelingsmøde. Der er i budgettet afsat kr. 150.000,- til ny udendørs belysning, som præsenteret på sidste års møde.

Beløbet dækker over:

- 17 lamper på facader. Erstatte eksisterende.
- 5 nye lamper inkl. Master i bed ud mod Finsensgade
- 5 lamper langs brandvejen, som er 1 meters højde.

Da beløbet allerede er afsat i budgettet, vil det ikke betyde nogen huslejestigning.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Pkt. 4.c – nedlæggelse af affaldsskakterne

Nedlæggelse af nedfaldsskakterne samtidig med at kommunen opsætter nedgravede affaldscontainere i sommeren 2017. Hvis vi ikke vedtager dette, vil det betyde en øgning af afgifter til affald. Ved en vedtagelse betyder det en stor besparelse på affaldshåndtering.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns kommentar til forslaget:

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 ved Finsensgade. Placeringen er ikke besluttet endnu, men affald/varme har oplyst, at man muligvis vil placere dem hvor de nuværende papircontainere står. Vedtages ovenstående forslag ikke, etablerer man 1 Glas/plast/metal og 2 stk. papir/pap. Men vedtages ovenstående, vil den ene papir/pap blive lavet om til restaffald.

Så uanset hvad, vil man skulle bruge disse stationer.

Økonomi

Løsningen i dag:

Offentlige nedgravede til genanvendelige materialer. Skakte til restaffald.

Inklusiv boligbidrag er den samlede årlige udgift således 115.240,-

Forslaget:

Offentlige nedgravede spande til restaffald og genanvendelige materialer

Inklusiv boligbidrag er den samlede årlige udgift således 99.645,-

Dertil skal tillægges:

Spandevask ca. kr. 28.000,- årligt

Rengøring af skakter ca. kr. 5.000,- årligt

Derudover går der selvfølgelig en del tid med disse spande, ca. 8 timer ugentligt + ekstra tømning i weekender.

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.

Pkt. 4.d – røgalarmer

Røgalarmer: opsætning af serieforbundne i opgangen

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns kommentar til forslaget:

Vi har i samarbejde med en professionel leverandør fået udarbejdet et forslag til afdelingen. I forslaget er indregnet hvor mange der skal monteres i hver opgang efter gældende regler. Prisen vil være ca. 10.000 kr. Da beløbet ikke er af væsentlig størrelse, kan udgiften indeholdes under konto 115 (almindelig vedligeholdelse).

Pkt. 4.e – skilt foran garager

Fortovskanten ved gavlen ud for afdelingens garager bliver ofte brugt til parkering - ofte af personer, der er på besøg i ejendommen. Det gør det gerne umuligt at parkere sin bil i garage.

Jeg vil derfor gerne bede forsamlingen at tage stilling til nedenstående forslag.

Der indkøbes og opsættes på muren ved de involverede garager et skilt med teksten:

Parkering foran garager ikke tilladt

Dertil males kantsten på gavlfortovet gult.

Udgifter til maling og skilt betales af det overskud, der hvert år genereres gennem garageudlejning.

Forslagsstiller: Jesper Hejndorf, Finsensgade. 55, 6.th

Afdelingsbestyrelsens kommentar til forslaget:

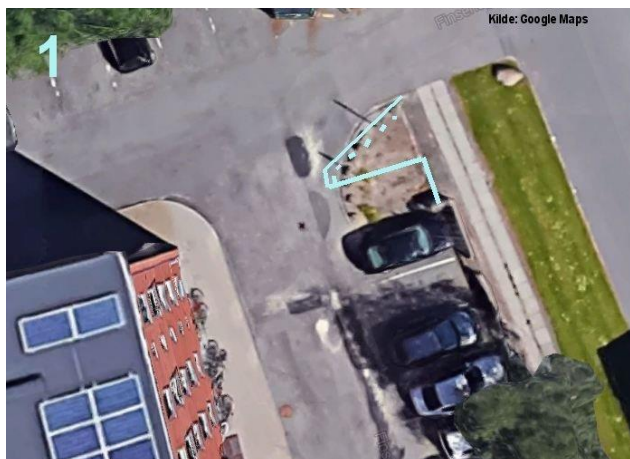
Vi støtter dette forslag uforbeholdent.

Århus Omegns kommentar til forslaget:

Et skilt koster ca. 1.000 kr. Maling af kantsten vil ikke overstige 5.000 kr. Da beløbet ikke er af væsentlig størrelse, kan udgiften indeholdes under konto 115 (almindelig vedligeholdelse).

Pkt. 4.f – ekstra parkeringspladser

Ifbm pålægning af ny asfalt i afdelingen, foreslår vi, at der etableres to ekstra parkeringspladser. En i indkørslen (se billede 1) og en i udkørslen (se billede 2).



Disse bør kunne etableres for rimelige penge når asfaltfirmaet alligevel er i gaden.

Forslagsstiller: Flemming Holtehus, Finsensgade 51, 3th og Jonna Lyngby, Finsensgade 53, sttv.

Afdelingsbestyrelsens kommentar til forslaget:

Vi støtter dette forslag uforbeholdent.

Århus Omegns kommentar til forslaget:

En sådan ombygning vil blive lagt ind under asfaltudskiftningen, som er budgetteret til at komme umiddelbart i forbindelse med den nye affaldsordning. Vi har fået en ekstrapris på etablering af de to pladser, som vil koste kr. 50.000,-. Vi vil selvfølgelig prøve at forhandle det ind i den samlede udskiftning. Men det kan nok ikke undgås der vil blive en ekstra udgift. Umiddelbart kan det finansieres via konto 115.

Pkt. 4.g – yderdøre

Nye yderdøre

Forslagsstiller: Jonna Lyngby, Finsensgade 53. st.mf.

Afdelingsbestyrelsens kommentar til forslaget:

De bliver slebet og lakeret senere i år. Det vil være en unødvendig udgift at anskaffe nye døre.

Århus Omegns kommentar til forslaget:

Der er i budgettet afsat kr. 53.500,- til bl.a. lakering af hoveddøre. Vores erfaring er, at de efter en om lakering, udseendemæssigt vil fremstå rigtigt pæne. Ønsker man udskiftning, vil noget af dette beløb kunne bruges på udskiftningen.

Ønskes de 10 døre skiftet, og afdrages dette på 1 år, vil det have følgende konsekvens for huslejen:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned				
Antal m2	36	48	60	72
Samlet pris	711	948	1.185	1.422
Pris pr. måned (kr.)	59	79	99	118

Obs: De 5 kælderdøre i skakterne ikke er medregnet.

Pkt. 4.h – askebægre

Askebæger op igen udenfor yderdørene

Forslagsstiller: Jonna Lyngby, Finsensgade 53. st. mf.

Afdelingsbestyrelsens kommentar til forslaget:

Efter en diskussion om udendørs rygning på afdelingsmødet i 2015 har afdelingsbestyrelsen også haft dette emne op flere gange i 2015-16. En opfordring til rygerne om at fjerne sig fra kælderskakte og bygningen samt fjernelse af de ophængte askebægre ser ud til at have løst de fleste problemer.

Efter vi fik nye vinduer, der åbner nedad, blev langt flere beboere generet af tobaksrygning, der trængte ind i lejligheden gennem åbne vinduer. Vores gamle vinduer vippede med åbning opad, hvorved røg ikke så nemt kom ind. Desuden var der mange lugtgener, da der ofte gik ild i gamle cigaretskodder.

Pkt. 5.a – parkeringskontrol

Aftale med Q-P ark til kontrol af parkering for beboerne inkl. 1 gæstekort pr. lejemål.
Ingen udgifter for afdelingen, da Q-Park selv beholder indtægterne fra parkerings afgifter.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsens kommentar til forslaget:

Der afholdes orienteringsmøde med Q-Park tirsdag den 30. maj kl. 19-20 for alle beboere, hvor specifikke spørgsmål kan stilles. Denne mulighed er ikke på afdelingsmødet.
Der er tvivl om der vil være parkeringsforbud langs kantstenen foran hoveddørene.

Pkt. 5.b – antal medlemmer i afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen skal fremover bestå af 3 medlemmer, da det i en afdeling af vores størrelse er svært at finde 5 medlemmer.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Pkt. 5.c – fjerne container

Fjernelse af container neden for 59. da den opfordre til at det er en losseplads, har man noget der skal fjernes har vi en trailer der kan lånes , og der frigives en P. Plads

Forslagsstiller: Jan Müller, Finsensgade 59 3.th., 8200 Århus N

Afdelingsbestyrelsens kommentar til forslaget:

Vi har for nuværende ikke rigtig noget alternativ til containeren, der bruges meget af beboerne. De ting, der ikke kommer i containeren, er til tider end ikke vores egne beboeres affald.
Kommunen har en storskraldsordning, som vi skal blive bedre til at bruge i stedet. Hvis containeren fjernes, vil det formentlig betyde en ophobning af affald, da ikke alle beboere har bil.

Pkt. 5.d – hold af hund

Tilladelse til at holde 1 hund. Begrundelse er at få det lovlig gjort alle de hunde som er i ejendommen således at man er fri for at skulle anmelde sine naboer osv. Samt at skulle skrive under på at man vil i boligretten for at vidne på at der er hund i ejendommen , det kan ikke være rigtigt at boligforeningen hele tiden kaster Aben videre hver gang der er et kontroversiel spørgsmål , jeg mener at når der er rettet en henvendelse så er det boligforeningens job og ikke beboernes.

Forslagsstiller: Jan Müller, Finsensgade 59 3.th., 8200 Århus N

Afdelingsbestyrelsens kommentar til forslaget:

Vi kan ikke støtte dette forslag.

Århus Omegns kommentar til forslaget:

Når en beboer indbringes for beboerklagenævnet som følge af en overtrædelse af ordensreglementet i forhold til eksempelvis husdyr, er det nødvendigt at andre beboere afgiver forklaring for beboerklagenævnet. Boligforeningen kan desværre ikke dokumentere sagen uden beboernes hjælp det er helt afgørende, at beboere er villige til at vidne.