

AFDELINGSMØDE

Afdeling 30, Arresøvej

Afdelingsmødet finder sted **torsdag den 20. juni 2024** kl. 19.00 i Arions Hus, Tulipanvej 28A, 8240 Risskov.



DAGSORDEN

Pkt. 1	Valg af dirigent	
Pkt. 2	Afdelingsbestyrelsens beretning	
Pkt. 3	Orientering om regnskabsåret 2023	Bilag
Pkt. 4	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2025 4a Ændring af vedligeholdelsesordning fra A- til B-ordning	Bilag
Pkt. 5	Behandling af eventuelt indkomne forslag 5a Husdyr – Et husdyr pr. bolig (én hund eller én indekat) 5b Husdyr - Tilladelse til hold af én indekat pr. bolig	Bilag
Pkt. 6	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Jane Astrup Balling (modtager ikke genvalg) Casper V. Sørensen (udtræder af afdelingsbestyrelsen) Et medlem skal vælges for ét år og ét medlem skal vælges for to år.	
Pkt. 7	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 8	Eventuelt 8a Gennemgang af husorden (husorden kan findes på: www.aarhusomegn.dk)	

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

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

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

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

TILMELDING

Afdelingsbestyrelsen byder på sodavand under mødet.

Det er ikke nødvendigt at tilmelde sig mødet.

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

Endelig dagsorden udsendes senest: 13. juni 2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

Regnskab 2023	3
Driftsbudget 2025	7
Forslag	21

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2023 - 31.12.2023

Afdeling 30 - Arresøvej





RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.01.2023 - 31.12.2023

UDGIFTER

Regnskab

Budget

Nyt budget

1.000 kr.

1.000 kr.

(14 mdr.)

(14 mdr.)

(12 mdr.)

ORDINÆRE UDGIFTER

101-105

Nettokapitaludgifter

3.211.103

4.943

4.307

Offentlige og andre faste udgifter

884.443

1.188

1.074

106

Ejendomsskatter

228.357

429

368

107

Vandafgifter

-

7

6

109

Renovation

107.842

125

121

110

Forsikringer

84.606

129

68

111

Afdelingens energiforbrug

45.972

71

73

112

Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

417.666

427

394

2 Dispositionsfond

-

-

45

Variable udgifter

1.131.940

479

677

114

Renholdelse

606.662

264

516

115

Almindelig vedligeholdelse

502.764

179

125

116

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

0

588

2 Heraf dækket af tidligere henlæggelser

0

-

-588

117

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

1 Afholdte udgifter

7.673

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-7.673

-

118

Særlige aktiviteter :

1 Drift af fællesvaskeri

0

2 Andel i fællesfaciliteters drift

0

3 Drift af møde- & selskabslokaler

0

-

119

Diverse udgifter

22.515

36

36

120-124

Henlæggelser

1.336.271

1.336

1.122

Samlede ordinære udgifter

6.563.757

7.946

7.180



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :

01.01.2023 - 31.12.2023

UDGIFTER

Regnskab	Budget	Nyt budget
(14 mdr.)	1.000 kr. (14 mdr.)	1.000 kr. (12 mdr.)

	Ekstraordinære udgifter		84.472	-	-
129	Tab ved lejeledighed m.v.	1.663.124			
	- Dækket af dispositionsfonden	-1.663.124	-	-	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter		84.472	-	-
	Udgifter i alt		6.648.229	7.946	7.180
140	Årets overskud, der anvendes til :				
	Afvikling af underfinansiering		116.563		
	Opsamlet resultat - konto 407		1.403.346		
	Årets overskud ialt		1.519.910		
	Udgifter og overskud i alt		8.168.139	7.946	7.180

INDTÆGTER

	ORDINÆRE INDTÆGTER		-8.168.139	-7.946	-7.180
201	Boligafgifter og lejer		-8.062.702	-7.946	-7.180
202	Renter		-105.437	-	-
209	Indtægter i alt		-8.168.139	-7.946	-7.180



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023.

OPREGN

A K T I V E R				Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
301	Anlægsaktiver			139.533.207	-
	Ejendommens anskaffelsessum			139.490.611	-
	kontantværdi 2023	kr.	8.550.000		
	heraf grundværdi	kr.	7.456.600		
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering			139.490.611	-
303	Forbedringsarbejder			42.596	-
	Omsætningsaktiver			5.292.135	-
305	Tilgodehavender			3.995.624	-
307	Likvide beholdninger			1.296.511	-
310	Aktiver i alt			144.825.342	-
P A S S I V E R					
	Henlæggelser (afdelingens opsparing)			-1.342.273	-
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			-1.157.009	-
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)			-170.973	-
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger			-14.292	-
407	Opsamlet resultat			-1.403.346	-
417	Langfristet gæld			-139.533.207	-
426	Kortfristet gæld			-2.546.516	-
430	Passiver i alt			-144.825.342	-

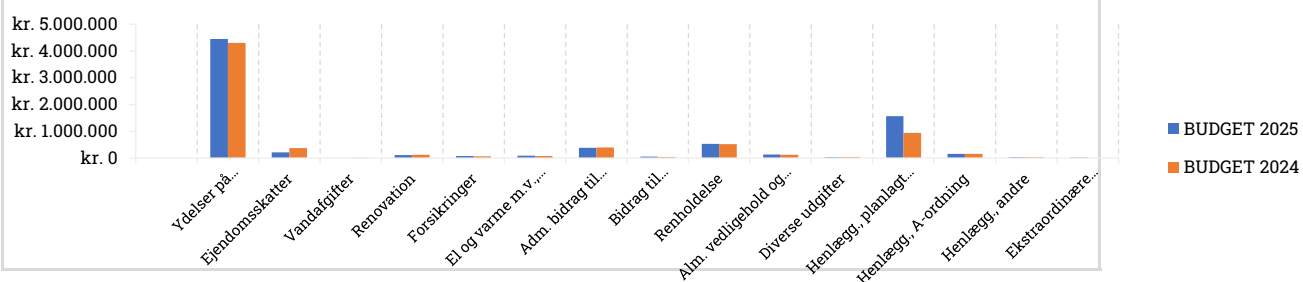
Regnskabet for afdelingen er revideret i overensstemmelse med revisorinstruks for almene boligorganisationer samt danske revisionsstandarder.

Ønskes et specificeret regnskab, kan dette afhentes på administrationens kontor.

Driftsbudget 2025

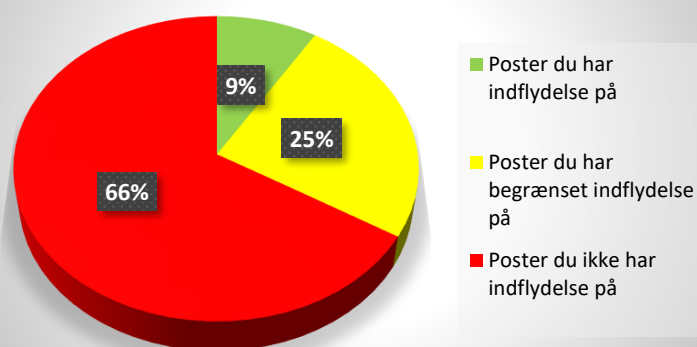
30 Arresøvej

DRIFTSUDGIFTER

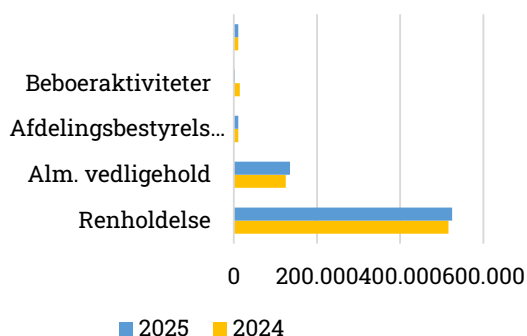


	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2023
101-105	Ydelser på prioritetsskatter	4.454.000	4.306.539	3%	3.211.103
106	Ejendomsskatter	216.000	367.500	-41%	228.357
107	Vandafgifter	0	6.000	-100%	0
109	Renovation	109.000	121.000	-10%	107.842
110	Forsikringer	80.000	68.000	18%	84.606
111	El og varme m.v., fællesareal	87.000	73.000	19%	45.972
112.01	Adm. bidrag til foreningen	383.764	394.114	-3%	417.666
112.02	Bidrag til dispositionsfond	47.403	44.574		0
114	Renholdelse	525.000	515.984	2%	606.662
115	Alm. vedligehold og rep.	135.000	125.000	8%	502.764
119	Diverse udgifter	26.000	36.200	-28%	22.515
120	Henlægg, planlagt vedligehold	1.564.000	943.250	66%	1.143.333
121	Henlægg, A-ordning	153.000	153.000	0%	178.646
123-124	Henlægg, andre	26.000	26.000	0%	14.292
125-136	Ekstraordinære udgifter	14.199	0		84.472
140	Årets overskud	0	0		1.519.910
	Samlede udgifter	7.820.366	7.180.161		8.168.139

Poster du har indflydelse på

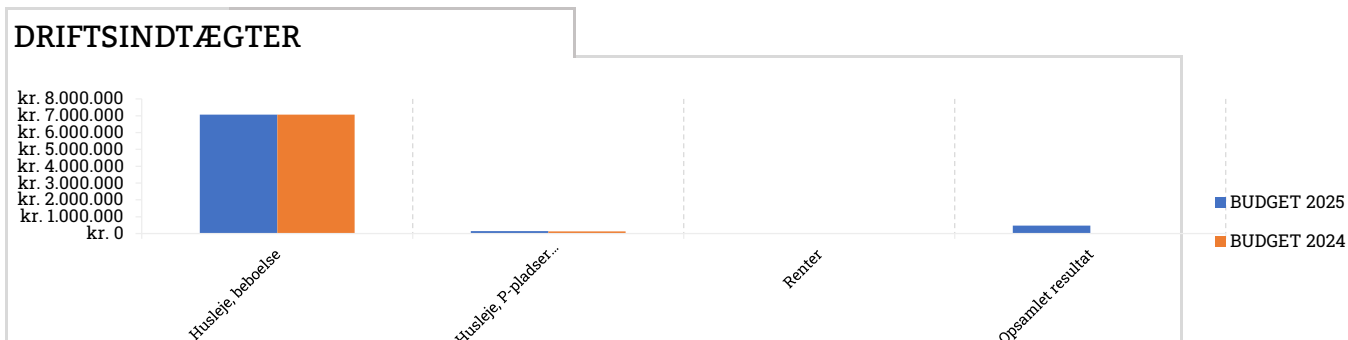


Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2025

30 Arresøvej



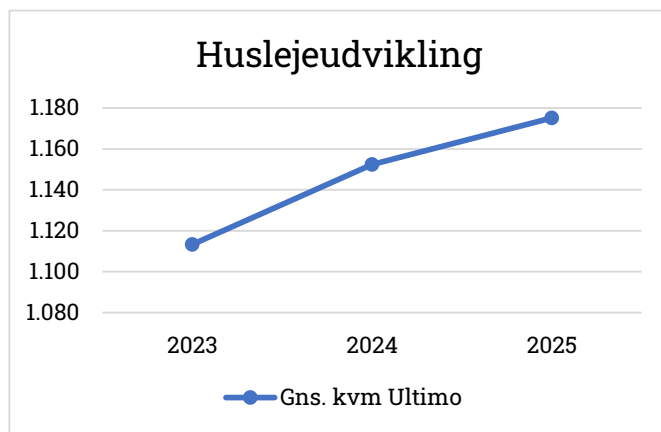
	INDTÆGTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2023
201	Husleje, beboelse	-7.058.304	-7.058.161	0%	-7.955.402
	Husleje, P-pladser m.v.	-139.000	-122.000	14%	-107.300
202	Renter	-15.700	0		-105.437
203.6	Opsamlet resultat	-467.782	0		0
210	Årets underskud	0	0		0
	Samlede indtægter	-7.680.786	-7.180.161		-8.168.139

Nødvendig huslejeregulering

139.580 svarende til

1,98%

Antal m2 i alt	6.125
Nuvær.gns. leje/m2	1.152
Gns. ændring	23
Ny gns. leje/m2	1.175



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
2 rums bolig	57	6.488	128	6.616
3 rums bolig	91	8.666	171	8.837
4 rums bolig	110	9.882	195	10.077

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 139.580 svarende til 1,98%
Den væsentligste årsag hertil er stigning i udgifterne til henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse.
Herudover er der stigninger i udgifterne til især ydelse på prioritetslån, afskrivning på forbedringsarbejder, el og varme til fællesarealer samt forsikringer.
Flere indtægter i form af afvikling af opsamlet resultat er medvirkende til at henlæggelserne er øget, for at imødekomme kommende vedligeholdelsesarbejder i afdelingen.
Mindre udgifter til ejendomsskatter og renovation samt flere indtægter vedr. husleje, P-pladser og renter er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter: Udgiften til ejendomsskatter falder pga. ny beregning fra Vurderingsstyrelsen.
107. Vandafgifter: Der er ingen fællesudgifter til vand.
109. Renovation: Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til 1. termins opkrævning i 2024.
110. Forsikringer: Pga. flere skader de sidste par år, er vi blevet varslet en stigning i udgiften til forsikringspræmier på primært bygningsforsikringen.
111. El og varme m.v., fællesarealer: Der er budgetteret med en stigning på 4% på el og varme til fællesarealer. Herudover er udgiften til udarbejdelse af forbrugsregnskab indarbejdet i budgettet.
112. Adm. bidrag til foreningen: Der er budgetteret med et fald på 3% i administrationsbidrag til foreningen som skyldes følgende:
Fast bidrag pr. afdeling er uændret kr. 28.000.
Administrationsbidraget til foreningen er nedsat fra kr. 4.856 til kr. 4.706.
Administrationsbidraget til vand og varme er kr. 225
Afdelingens bidrag til dispositionsfonden er ændret fra kr. 646 til kr. 687 pr. lejemålsenhed.
114. Renholdelse: Der er budgetteret med en stigning på 2% i udgifter til renholdelse
kontoen indeholder bl.a. udgiften til driftspersonalet, servicecenter, udlicitering af grønne områder 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 selvrisiko vedr. eventuelle forsikringssager.
116. Planlagt & periodisk vedligeholdelse: Der er planlagt udført *opgaver i det kommende år* jfr. vedlagte 10års vedligeholdelsesplaner. Udgifterne tages fra afdelingens opsparede midler (henlæggelser) og påvirker ikke budgettet.

Driftsbudget 2025

30

Arresøvej

119. Diverse udgifter:

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	12.000
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	11.000
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	3.000
I alt	kr.	26.000

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.	5.000
119.262 Fester / udflugter	kr.	5.000
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.	1.564.000
I alt	kr.	1.564.000

121. Henlægg., A-ordning: Henlæggelse til A-ordning er uændret kr. 24,98 pr. m² årligt.

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

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

126. Øvrige afskrivninger	kr.	14.199
I alt	kr.	14.199

Renter:

Afdelingens opsparede midler forrentes med en variabel rente, som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1,00%.

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116110	Asfalt, udskiftning											
116110	Asfalt, reparation og vedligehold										10.150	10.150
116110	Vinterbekæmpelse	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	507.500
116110	Belægninger gårdrum, udskiftning											
116110	Belægninger gårdrum, reparation og vedligehold					30.450					30.450	60.900
116110	Belægninger, øvrige, udskiftning											
116110	Belægninger, øvrige, reparation og vedligehold					30.450					30.450	60.900
116110	Sedummåtter, reparation og vedligehold					15.225					15.225	30.450
116110	Trapper og ramper, udskiftning											
116110	Trapper og ramper, reparation og vedligehold					15.225					15.225	30.450
116111	Belægninger, terræn, konstruktion	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	40.600
116114	Trapper og ramper, terræn, konstruktion	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	30.450
116220	Mørtelfuger, udskiftning											
116220	Mørtelfuger, reparation og vedligehold										96.425	96.425
116210	Sokkelpuds, udskiftning											
116210	Sokkelpuds, reparation og vedligehold					10.150					10.150	20.300
116210	Fundamenter, reparation og vedligehold					10.150						10.150
116211	Fundamenter, bygning, klimaskærm,	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116213	Sokler, bygning, klimaskærm,	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116220	Dilatationsfuger, udskiftning										50.750	50.750
116220	Dilatationsfuger, reparation og udskiftning			10.150			10.150			10.150		30.450
116221	Bygningens udvendige facader, bygning, klimas	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116120	Brønde i terræn, udskiftning											
116120	Brønde i terræn, reparation og vedligehold											
116120	Brønde i terræn, rensning					10.150					10.150	20.300
116121	Brønde, terræn, teknisk anlæg	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116120	Sokkelrende, udskiftning											
116120	Sokkelrender, reparation og vedligehold											
116120	Sokkelrender, rensning	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116510	Tagrender, udskiftning											
116510	Tagrender, reparation og vedligehold											
116510	Nedløbsrør og brønde, udskiftning				12.180	12.180	12.180	12.180	12.180	12.180	12.180	85.260
116120	Pumpeanlæg, udskiftning											

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116120	Pumpeanlæg, reparation og vedligehold	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116320	Sanitet, udskiftning					35.525	35.525	35.525	35.525	35.525	35.525	213.150
116130	Regnvandsledninger, reparation og vedligehold											
116120	Landestandere, udskiftning										30.450	30.450
116120	Landestandere, reparation og vedligehold										20.300	20.300
116520	Eltavle, termografering	5.075		5.075		5.075		5.075		5.075		25.375
116520		3.045		3.045		3.045		3.045		3.045		15.225
116120	Vandleddninger, udskiftning											
116120	Vandleddninger, reparation og vedligehold										25.375	25.375
116120	Fjernevarmeledninger, udskiftning											
116120	Fjernevarmeledninger, reparation og vedligehold										50.750	50.750
116320	Fjernvarmeunit, udskiftning											
116320	Fjernvarmeunit, reparation og vedligehold					10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	60.900
116320	Gulvvarmestyring, udskiftning											
116320	Gulvvarmestyring, reparation og vedligehold					4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	24.360
116329	Alle lager indkøb til lejemålet som er vvs og el	14.120	14.120	14.120	14.120	14.120	14.120	14.120	14.120	14.120	14.120	141.200
116130	Postkasser, udskiftning											
116130	Postkasser, reparation og vedligehold					7.004		7.004		7.004		21.011
116130	Cykelstativer, udskiftning											
116130	Cykelstativer, reparation og vedligeholdelse					5.075					5.075	10.150
116131	Postkasser, terræn, inventar	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116133	Cykelstativer, terræn, inventar	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116130	Legeplads, udskiftning											
116130	Legeplads, reparation og vedligehold	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116130	Legeplads, serviceeftersyn	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	25.375
116135	Legeplads, terræn, inventar	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116130	Tavler og skilte i terræn, udskiftning											
116130	Tavler og skilte i terræn, reparation og vedligeh					5.075					5.075	10.150
116136	Tavler og skilte, terræn, inventar	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116230	Tagbælgning, udskiftning											
116230	Tagbælgning gårdrum, udskiftning											
116230	Tagbælgning, reparation og vedligehold					10.150					10.150	20.300
116230	Tagbælgning, serviceaftale	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116230	Tagbælgning, algebehandling			10.150			10.150			10.150		30.450

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116230	Taglemme, udskiftning											
116230	Taglemme, reparation og vedligehold					5.075					5.075	10.150
116230	Faldsikring, udskiftning											
116230	Faldsikring, reparation og vedligehold	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	25.375
116230	Faldsikring, serviceaftale	12.688	12.688	12.688	12.688	12.688	12.688	12.688	12.688	12.688	12.688	126.875
116231	Tagbelægning, bygning, klimaskærm, tag	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116232	Tagkonstruktion, bygning, klimaskærm, tag	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116240	Altan, udskiftning											
116240	Altan, reparation og vedligehold	25.375	25.375	25.375	25.375	25.375	25.375	25.375	25.375	25.375	25.375	253.750
116240	Altan, algebehandling og afrensning			15.225			15.225			15.225		45.675
116240	Altanbunde, udskiftning											
116240	Altanbunde, rens og oliering		50.750		50.750		50.750		50.750		50.750	253.750
116241	Altaner og altangange, alle overflader, bygning,	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116410	Badeværelser, fælleshus, vm kontor mv. udskift											
116410	Badeværelser, fælleshus, vm kontor mv. repara											
116310	Gulve, udskiftning										10.150	10.150
116310	Gulve, reparation og vedligehold	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	101.500
116411	Dæk, bygning, fælles, indvendig	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116260	Opgangsdøre- og partier, udskiftning											
116260	Opgangsdøre- og partier, reparation og vedligeh					5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	30.450
116260	Opgangsdøre- og partier, udskiftning af alu tilsæ											
116260	Entredøre, udskiftning											
116260	Entredøre, reparation og vedligehold					5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	30.450
116262	Nøgler til døre og fællesarealer, bygning, klimas	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116310	Døre og gerigter, reparation og vedligehold	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116314	Døre, bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116318	Nøgler og cylindere, bygning, bolig-/erhvervsenh	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116319	Alle låger indkøb til lejemålet (ikke VVS og EL),	6.523	6.523	6.523	6.523	6.523	6.523	6.523	6.523	6.523	6.523	65.225
116410	Kælderdøre, indvendige udskiftning											
116410	Kælderdøre, indvendige, reparation og vedligeh					7.613					7.613	15.225
116410	Depotrum, reparation og vedligehold	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116415	Døre, bygning, fælles, indvendig	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116311	Gulve, reparation og vedligehold	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116410	Gulve i opgange og kældre, reparation og vedligehold	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116412	Gulve, bygning, fælles, indvendig	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116410	Gulve i opgange og kældre, udskiftning											
116313	Lofter, bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116414	Lofter, bygning, fælles, indvendig	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116220	Facadebeklædning, afrensning		131.950			131.950			131.950			395.850
116220	Facadebeklædning, algebehandling	25.375	25.375	25.375	25.375	25.375	25.375	25.375	25.375	25.375	25.375	253.750
116220	Sålbænke, udskiftning											
116260	Port, udskiftning											
116260	Portmotor, udskiftning					22.330					22.330	44.660
116260	Port, reparation og vedligehold					2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	15.225
116260	Port, serviceaftale	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	25.375
116250	Trapper og ramper, reparation og vedligehold					25.375						25.375
116250	Værn i trappeopgange, udskiftning											
116250	Værn i opgange, reparation og vedligehold		10.150		10.150		10.150		10.150		10.150	50.750
116251	Trapper og ramper, bygning, klimaskærm	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116260	Vinduer og altandøre, udskiftning											
116260	Vinduer og altandøre, reparation og vedligehold					20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	121.800
116260	Vinduer, døre og altandøre, serviceaftale	65.975	65.975	65.975	65.975	65.975	65.975	65.975	65.975	65.975	65.975	659.750
116261	Døre og vinduer, bygning, klimaskærm	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116260	Døre og vinduer, omfugning											
116260	Døre og vinduer, vask	14.210	14.210	14.210	14.210	14.210	14.210	14.210	14.210	14.210	14.210	142.100
116410	Opgange, maling, udskiftning								137.025			137.025
116310	Badeværelser, reparation og vedligehold	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	101.500
116310	Vægge, reetablering	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116310	Vægge, reparation og vedligehold	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116310	Vægge, skimmelsanering	8.120	8.120	8.120	8.120	8.120	8.120	8.120	8.120	8.120	8.120	81.200
116310	Brusevægge, reparation og vedligehold					5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	30.450
116312	Vægge, bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116410	Opgange, maling, reparation og vedligehold	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116413	Vægge, bygning, fælles, indvendig	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116416	Inventar, bygning, fælles, indvendig	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116310	Bløde fuger i badeværelse, udskiftning								511.560			511.560

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116520	ADK, reparation og vedligehold	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	10.150	101.500
116320	Dørtelefon i bolig, udskiftning											
116320	Dørtelefon i bolig, reparation og vedligehold					3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	18.270
116520	ADK, udskiftning											
116510	Nedløbsrør og brønde, udskiftning											
116510	Nedløbsrør og brønde, reparation og vedligehold					7.613	7.613	7.613	7.613	7.613	7.613	45.675
116510	Nedløbsrør og brønde, udskiftning				8.120	8.120	8.120	8.120	8.120	8.120	8.120	56.840
116110	Skadedyrsbekæmpelse, serviceaftale	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	152.250
116120	Spildevandsledninger, udskiftning											
116120	Spildevandsledninger, reparation og vedligehold										50.750	50.750
116120	Regnvandsledninger, udskiftning											
116120	Regnvandsledninger, reparation og vedligehold										50.750	50.750
116123	Ledninger og rør i terræn, teknisk anlæg	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116327	Bekæmpelse af skadedyr, installationer i lejemå	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	30.450
116120	Rottespærre, service og vedligehold	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	10.150
116120	Rottespærre, udskiftning										3.045	3.045
116320	Sanitet, reparation og vedligehold	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	55.825
116324	Toilet, udskiftning, installationer i lejemålet	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116326	Rensning af stoppede afløb og kloaker, installati	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116510	Faldstammer, udskiftning											
116510	Faldstammer, reparation og vedligehold										15.225	15.225
116510	Kloak, reparation og vedligehold										10.150	10.150
116510	Afløb, bygning, installationer, afløb	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	25.375
116120	Lamper i terræn, udskiftning											
116120	Lamper i terræn, reparation og vedligehold										10.150	10.150
116124	Udendørs belysning, terræn, teknisk anlæg	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116520	Belysning, udskiftning										304.500	304.500
116520	Belysning, reparation og vedligehold	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116520	Eltavle (gruppetafle), reparation og vedligehold											
116520	Solceller, udskiftning											
116520	Solceller, serviceaftale	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	55.825
116520	Solceller, reparation og vedligehold					5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	30.450
116520	Solceller, inverter, udskiftning										40.600	40.600

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116520	Eltavler, teknik, reparation og vedligehold					2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	15.225
116520	Eltavler, boliger, reparation og vedligehold					2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	15.225
116320	Stikkontakter, lampeudtag mv, reparation og vedligehold	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	25.375
116320	Internet og TV, teknik, reparation og vedligehold	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	25.375
116321	El reparation, installationer i lejemålet	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116322	Internet og TV, reparation, installationer i lejemålet	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116521	Dørtelefoni og AD, bygning, installationer	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116522	El, internet, tv, telefoni, bygning, installationer	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116523	Nøglebrikker, bygning, installationer	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116310	Eseebase, (Digitale bygningsmodeller)	8.124	8.124	8.124	8.124	8.124	8.124	8.124	8.124	8.124	8.124	81.241
116580	Elevator, udskiftning											
116580	Elevator, reparation og vedligehold					5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	30.450
116580	Elevator, serviceaftale	20.808	20.808	20.808	20.808	20.808	20.808	20.808	20.808	20.808	20.808	208.075
116320	Vandmålere, udskiftning					3.553	3.553	3.553	3.553	3.553	3.5018	35.018
116320	Vandmålere, reparation og vedligehold											
116320	Varmemålere, udskiftning										35.018	35.018
116320	Radiatorer, ventiler og termostater, udskiftning										152.250	152.250
116320	Radiatorer, ventiler og termostater, reparation og vedligehold	10.150	10.150	10.150	10.150	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	30.450
116320	Kloakservice, reparation, vedligehold og rensning	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	40.600
116325	Vvs, reparationer, installationer i lejemålet	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116541	Vand, bygning, installationer, vand											
116540	Stigestreng, udskiftning											
116320	Varmemålere, reparation og vedligehold					3.553	3.553	3.553	3.553	3.553	3.553	21.315
116550	Varmerør, udskiftning											
116550	Varmestyring, udskiftning											
116551	Varmerør, bygning, installationer	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116550	Radiatorer, fælles, udskiftning											
116550	Radiatorer, ventiler og termostater, fælles, udskiftning											
116328	Vagtudkald	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	203.000
116120	Omfangsdræn, udskiftning											
116120	Omfangsdræn, reparation og vedligehold											
116122	Dræn, terræn, teknisk anlæg	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116320	Ventilationsanlæg, udskiftning											

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116570	Automatisk brandventilation (ABV), udskiftning											
116570	Automatisk brandventilation (ABV), reparation	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116570	Automatisk brandventilation (ABV), serviceaftale	4.162	4.162	4.162	4.162	4.162	4.162	4.162	4.162	4.162	4.162	41.615
116320	Ventilationsanlæg, reparation og vedligehold					15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	91.350
116320	Ventilationsanlæg, udskiftning af filtre	14.007	14.007	14.007	14.007	14.007	14.007	14.007	14.007	14.007	14.007	140.070
116320	Ventilationsanlæg, serviceaftale	38.519	38.519	38.519	38.519	38.519	38.519	38.519	38.519	38.519	38.519	385.193
116320	Ventilationsrør, kanalrens					106.575					106.575	213.150
116571	Ventilation, bygning, installationer	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116132	Affaldsbeholdere, terræn, inventar	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116130	Affaldsbeholdere, udskiftning											
116130	Affaldsbeholdere, reparation og vedligehold						30.450					30.450
116130	Affaldsmolokker, serviceeftersyn	6.090	6.090	6.090	6.090	6.090	6.090	6.090	6.090	6.090	6.090	60.900
116320	Armaturer, udskiftning					20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	121.800
116320	Armaturer, Reparation og vedligehold					2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	2.538	15.225
116310	Badeværelser, udskiftning											
116140	Blomster og bede, udskiftning											
116140	Blomster og bede, reparation og vedligehold	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116140	Græsser og kantbeskæring, reparation og vedlig	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116140	Hække, reparation og vedligehold					5.075					5.075	10.150
116141	Træer og buske, herunder også fældning, terrær	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116142	Græs, terræn, beplantning	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116143	Diverse blomster og bede, terræn, beplantning	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116320	Røgmeldere, udskiftning									7.004		7.004
116310	Komfur, ovn og kogeplader, udskiftning					86.275	86.275	86.275	86.275	86.275	86.275	517.650
116310	Emhætter, udskiftning					28.420	28.420	28.420	28.420	28.420	28.420	170.520
116320	Komfur, ovn og kogeplader, reparation og vedlig	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116317	Hårde hvidevarer, indkøb, bygning, bolig-/erhve	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	40.600
116320	Emhætter, reparation og vedligehold	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	4.060	40.600
116323	Hårde hvidevarer, reparation, installationer i lej	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116310	Køkken, reparation og vedligehold	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	5.075	50.750
116310	Køkken, udskiftning											
116417	Alle lagerindkøb, bygning, fælles, indvendig	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	1.523	15.225
116610	Vedligehold af vognpark/materiel	6.055	6.055	6.055	6.055	6.055	6.055	6.055	6.055	6.055	6.055	60.546

Driftsbudget 2025

30 Arresøvej

Specifikationer

		BUDGET 2025	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
101-105	Ydelser på prioritetslån	4.454.000	4.306.539	3.211.103
	Renter og afdrag m.v.	4.454.000	4.306.539	6.313.804
	Ydelsesstøtte m.v.	0	0	-3.102.701
107	Vandafgift	0	6.000	0
	Variable udgifter	0	6.000	0
110	Forsikringer	80.000	68.000	84.606
	Forsikringspræmier	80.000	68.000	84.606
111	Energiforbrug	87.000	73.000	45.972
	El & varme fællesarealer	43.000	51.000	41.228
	Målerpasning m.v.	44.000	22.000	4.744
112	Administrationsbidrag	431.167	438.688	417.666
	Afdelingsbidrag (Fast)	28.000	28.000	31.167
	Grundbidrag	324.714	335.064	350.273
	Bidrag varme	15.525	15.525	18.113
	Bidrag vand	15.525	15.525	18.113
	Bidrag til Dispositionsfonden	47.403	44.574	0
114	Renholdelse	525.000	515.984	606.662
	Lønninger	327.000	348.984	394.977
	Trappevask m.v.	113.000	110.000	135.051
	Anden renholdelse	85.000	57.000	76.634
115	Almindelig vedligehold	135.000	125.000	502.764
	Terræn	125.000	125.000	253.151
	Bygning/klimaskærm	0	0	21.718
	Bolig/erhverv	0	0	94.479
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	8.572
	Tekniske installationer	0	0	61.541
	Materiel	0	0	2.171
	Selvrisiko - forsikringssager	10.000	0	38.678
	Salg/hærværk	0	0	22.454

Driftsbudget 2025

30 Arresøvej

Specifikationer

		BUDGET 2025	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
116	Planlagt vedligehold	0	0	0
	Terræn	131.423	124.500	0
	Bygning/klimaskærm	167.480	165.000	0
	Bolig/erhverv	210.203	196.254	0
	Overflader/belægn./beklædn.	25.886	25.500	0
	Tekniske installationer	65.574	61.600	0
	Materiel	6.055	15.000	0
	Planlagt vedligehold I alt	606.621	587.854	0
	Fra henlægg. Hovedstandsættelse	-606.621	-587.854	0
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
	Afdelingens andel A-ordning	0	0	7.673
	Fra henlæggelser A-ordning	0	0	-7.673
119	Diverse udgifter	26.000	36.200	22.515
	Kontingent BL	12.000	11.000	11.025
	Afdelingsbestyrelsen	6.000	6.000	245
	Aktiviteter	5.000	5.000	1.653
	Afdelingsmøder	3.000	3.000	2.700
	Andre udgifter	0	11.200	6.891
120	Henlæggelser planlagt vedligehold	1.564.000	943.250	1.143.333
	Henlægg. hovedstandsættelse	1.564.000	943.250	1.143.333
123-124	Henlæggelser andre	26.000	26.000	14.292
	Tab ved fraflytninger	26.000	26.000	14.292
125-136	Ekstraordinære udgifter	14.199	0	84.472
	Afskrivninger forbedringsarbejder	14.199	0	0
	Negativ rente mellemregning	0	0	84.472
	Tab ved fraflytninger	0	0	0
	Afvikling af underskud fra tidl. år	0	0	0
	Korrektion tidl. år	0	0	0

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 30

Pkt. 4a Ændring af vedligeholdelsesordning fra A- til B-ordning

Som jeg ser det, vil det være en klar fordel for beboerne at bo under en B-ordning i stedet for en A-ordning. Der er mange fordele ved B-ordningen. En af fordelene er, at man fraflytter lejligheden uden omkostninger (med mindre den er misvedligeholdet), og at den næste beboer sætter lejligheden i stand.

Jeg ser stort set ingen fordele ved en A-ordning.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Organisationsbestyrelsen og administrationen i Århus Omegn anbefaler, at afdelingen bibeholder den nuværende A-ordning – og derfor stemmer *nej* til forslaget. Det kan bemærkes, at flere afdelinger i Århus Omegn i de seneste år har valgt at overgå fra B- til A-ordning for at højne standarden i boligerne og indflytningsoplevelsen for nye lejere.

Baggrunden for dette er, at man i en afdeling med A-ordning flytter ind i en bolig, der er normalistsandsat og rengjort, at beboerne selv bestemmer, hvor mange penge der ønskes afsat løbende til vedligeholdelse af boligen (egen opsparing), at beboerne selv bestemmer, hvordan og til hvilke arbejder, ens opsparing ønskes anvendt, og at man efter 8 år og 4 mdr. kan flytte ud af boligen uden at skulle betale for normalistsættelse (misligholdelse hæfter man altid for, uanset A- eller B-ordning), da udlejer herefter har overtaget hele istandsættelsesforpligtelsen. I en A-ordning overtager udlejeren nemlig løbende udgifterne til normalistsættelse – med 1% pr. måned.

En B-ordning giver udfordringer, da boligen ofte efterlades i en dårlig stand – både ift. rengøring og vedligeholdelse – hvilket giver udfordringer ved indflytning, der sker samme dag som fraflytning. Vi oplever fra andre afdelinger med B-ordning, at nye lejere derfor enten er belastet med håndværkere i de første par uger, eller alternativt ikke kan flytte ind som planlagt. Det giver en dårlig start på samarbejdet med boligforeningen og afdelingen.

En B-ordning kan alene anvendes til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden. I afd. 30 er der laminatgulve, og anvendelse af vedligeholdelseskontoen til gulve vil derfor være yderst begrænset. Ligeledes er det vigtigt at være opmærksom på, at man i en afdeling med B-ordning ikke kan anvende vedligeholdelseskontoen, når boligen er opsagt. Vedligeholdelseskontoen bliver altså låst, og de penge, der er opsparet herpå, kan ikke længere bruges. Det er vores erfaring, at mange fraflyttere først ønsker at istandsætte, når boligen er tømt. Men på det tidspunkt har fraflytter ikke længere adgang til pengene på vedligeholdelseskontoen og vil derfor selv skulle betale for en evt. maling/istandsættelse. I princippet betyder det, at fraflytter betaler dobbelt for maling/vedligeholdelse ved først at indbetale løbende til vedligeholdelseskontoen og derefter af egen lomme ifm. fraflytningen (hvor vedligeholdelseskontoen er låst).

Samtidig bliver der i en afdeling med B-ordning behov for flere henlæggelser til vedligeholdelse af boligerne, idet disse ikke løbende istandsættes ved fraflytninger. Vi har i andre afdelinger med B-ordning set et tydeligt fald i boligens standard, hvilket nødvendiggør, at der afsættes flere midler i driftsbudgettet.

Vedtages forslaget, skal afdelingsbestyrelsen i samarbejde med administrationen udarbejde et vedligeholdelsesreglement under B-ordningen, som afdelingsmødet skal tage stilling til på et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret 2024.

Vedtages forslaget, skal der fra det tidspunkt, hvor vedligeholdelsesreglementet er godkendt og træder i kraft, fremadrettet indbetales 2,25 kr. m² pr. måned til vedligeholdelseskontoen udover den gældende husleje.

Såfremt forslaget vedtages, vil den samlede månedlige opkrævning stige med nedenstående beløb – afhængigt af størrelsen på beboerens lejemål.

	Nuværende husleje pr. md.	Nedsættelse A-ordning	Stigning B-ordning: Egen vedligeholdelseskonto	Fælleskonto B-ordning	Ny husleje pr. md. i år 1
Boligtype 60 m²	6.681 kr.	-145 kr.	135 kr.	203 kr.	6.874 kr.
Boligtype 91 m²	8.666 kr.	-188 kr.	205 kr.	263 kr.	8.946 kr.
Boligtype 115 m²	10.202 kr.	-221 kr.	259 kr.	310 kr.	10.550 kr.

Pkt. 5a Husdyr – Et husdyr pr. bolig (én hund eller én indekat)

I alle vore nabobeboelser er der tilladelser til hund og kat, og det giver ikke anledning til larm eller forstyrrelser, og derfor tænker jeg, at det heller ikke vil give anledning til larm eller forstyrrelser hos os. Desuden ved man fra forskning, at det har en positiv effekt på mennesker at omgås dyr. Mange menneskers trivsel forbedres, hvis de er omkring dyr, hvorfor jeg finder det en relevant mulighed. Børn lærer desuden meget ved at skulle omgås og passe på et dyr, hvorfor det også er en god mulighed for familier med børn i vores afdeling.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Såfremt forslaget vedtages, skal beboer inden anskaffelse af husdyret anmode Århus Omegn om en tilladelse til husdyret. Dette gøres, for at der kan føres kontrol med, at antalsbegrænsningen overholdes, ligesom det bl.a. skal dokumenteres, at katten er neutraliseret og hunden forsikret (og ikke en ulovlig race). Det vil blive tilføjet afdelingens husorden, at der kan gives tilladelse til hold af enten én kat eller én hund pr. lejemål.

Pkt. 5b Husdyr – Tilladelse til hold af én indekat pr. bolig – forslaget bortfalder, hvis pkt. 5a vedtages

Jeg vil gerne have muligheden for at kunne holde indekat i husstanden, derfor stiller jeg som forslag til afstemning, hvorvidt det skal være tilladt.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Såfremt forslaget vedtages, skal beboer inden anskaffelse af husdyret anmode Århus Omegn om en tilladelse til husdyret. Dette gøres for, at der kan føres kontrol med, at antalsbegrænsningen overholdes, ligesom det skal dokumenteres, at katten er neutraliseret. Det vil blive tilføjet afdelingens husorden, at der kan gives tilladelse til hold af én indekat pr. lejemål.
