

AFDELINGSMØDE

Afdeling 6, Elstedhøj

Afdelingsmødet finder sted **torsdag den 12. september 2024 kl. 19.00** i Store sal i Beboerhuset på Elsted Skolevej 4, 8520 Lystrup.



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 Sekretariatsaftale med lejerforening	Bilag
Pkt. 5	Behandling af eventuelt indkomne forslag 5a Afdelingsbestyrelsen må konstituere sig selv 5b Hækhøjde 5c Pavillon 5d Fjernelse af rækværk – motorcykel p - plads	Bilag
Pkt. 6	Valg af formand til afdelingsbestyrelsen På valg er: Jette Holgersen - modtager ikke genvalg	
Pkt. 7	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Brian Moos Lindberg (modtager genvalg)	
Pkt. 8	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 9	Eventuelt Flaghejsning	

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 på 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.

FORPLEJNING OG TILMELDING

Afdelingsbestyrelsen byder på sodavand og vand. 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

INDHOLDSFORTEGNELSE

Afdelingsbestyrelsens beretning	3
Regnskab 2023	5
Antenne	9
Driftsbudget 2025	10
Forslag	23

AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING FOR AFD. 06 ELSTEDHØJ 2023.

Det årlige afdelingsmøde står for døren, og vi vil her gerne fortælle lidt om, hvilke sager afdelingsbestyrelsen har behandlet i årets løb.

Vi havde desværre indbrud i flere kælderrum i nogle af vores blokke, og vi må igen på det kraftigste opfordre alle beboere til at anmelde disse indbrud til politiet, da det er den måde, vi kan gøre opmærksom på kriminelle handlinger i afdelingen. Politiet har i løbet af året runderet i vores kældre for eventuelt at opspore kriminelle handlinger. Vi håber, det kan have en præventiv effekt.

Vi fik opsat solceller på nogle af vores blokke på Elstedhøj og på alle på Sønderskovvej, men tilladelsen til ibrugtagning blev annulleret, så man har arbejdet med at få dem koblet til. Denne proces har varet rigtig længe, og solcellerne er endnu i skrivende stund ikke tilsluttet. Vi håber, det sker snarest, og det er åbenbart hos Bravida, problemerne ligger p.t. Vi fik også lagt nye fjernvarmerør ned, hvilket skabte en del problemer, både på grund af manglende afmærkning, men også på grund af manglende information. Det bør Lystrup Fjernvarme kunne gøre bedre en anden gang.

Team Nord har i en lang periode været presset, da bemanningen ikke har været optimal, men de har gjort et stort stykke arbejde med at passe vores afdeling, og det skal de have stor tak for.

Vores udearealer har stadigvæk været et problem, men med tilbagerulningen af det grønne arbejde til afdelingen og Team Nord, så ser alting meget bedre ud nu. Ukrudtet bliver holdt nede, hvilket er rigtig dejligt. Græsrobotterne har haft nogle udfordringer, men i det store og hele kører de og holder vores græsplæner flot. Der har også været store problemer med belysningen i parkområderne, som i perioder har været helt mørkelagt, hvilket har været en udfordring, da vores områder så er meget mørke, og det har været utrygt at færdes der. Det har været en udfordring for elektrikerne at løse problemerne, da det skyldtes et udtjent ledningssystem, men der er p.t. styr på tingene, og det håber vi fortsætter.

Vi fik igen lov til at bekæmpe rågerne ved skydning, men det ser ud til, at rågerne er så kloge, at de kan se, hvornår skytten kommer, så det har været en udfordring. I indeværende år er der blevet opsat et rågeskræmmekald, som er meget effektivt, hvilket vi er meget glade for.

Skraldsuget blev nedlagt, og vi fik lukket vores skakter, men nogle beboere fortsatte med at bruge dem, indtil skaktlågerne blev forseglet, hvilket ikke var så godt, da vores funktionærer så manuelt skulle tømme disse. Vi har fået opsat kuber til sortering i 10 fraktioner, og det er vores beboere blevet rigtig gode til, hvilket de skal have tak for. Der har været udfordringer, bl.a. med for lidt kapacitet i de opstillede kuber, men det er blevet reguleret efterfølgende. Vores genbrugsstation har det desværre ikke for godt, da en del brædder er rådne og flere er faldet af, men der arbejdes på en anden løsning.

Trappevasken har også været et stort problem, men da vi nu har fået nyt firma, ser det ud til, at det er blevet bedre. Vi opfordrer stadig vores beboere til at melde ind til administrationen, hvis de oplever dårlig trappevask.

Vi fik desværre en hel del regn i det forløbne år, og en del af disse vandmasser kom ned i vores kældre. Det er en kombination af højt vandspejl og vand fra kloakkerne, der oversvømmer nogle kældre, og det er rigtig svært at få bugt med. Den ultimative løsning vil sikkert være nye dræn langs blokkene, hvilket er temmelig dyrt, så vi afventer og ser, hvad der sker.

Vi oplevede igen problemer med snerydning og saltning, skønt vi ikke havde så mange vinterdage, men vi forventer og håber, at vi fremover får bedre betjening. Der er rigtig rart, når vores beboere også er med til at indsende foto af den manglende rydning/saltning, så fortsæt endelig med det.

Det boligsociale projekt Nøglen er nu blevet udbredt til at dække hele område Nord, men Claire og Vini gør fortsat et kæmpe stykke arbejde for vores beboere her i afdelingen. Så brug Nøglen og bliv en del af det fællesskab, der er der.

Til slut vil vi gerne takke vores ejendomsfunktionærer for en stor indsats, og vi vil gerne opfordre alle beboere til at være med til at holde vores område pænt og rent. En stor tak til vores dejlige beboere, som er med til at gøre Elstedhøj/Sønderskovvej til et bedre sted at bo. Tak til administrationen for deres indsats med at få udført de tiltag, vi beder dem om, og endelig tak til medlemmerne af afdelingsbestyrelsen.

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2023 - 31.12.2023

Afdeling 6 - Elstedhøj



RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :
01.01.2023 - 31.12.2023

UDGIFTER		Regnskab	Budget 1.000 kr.	Nyt budget 1.000 kr.
ORDINÆRE UDGIFTER				
101-105	Nettokapitaludgifter	7.548.899	7.275	7.780
Offentlige og andre faste udgifter		5.844.484	6.883	6.532
106	Ejendomsskatter	1.496.954	1.557	1.557
109	Renovation	709.638	596	800
110	Forsikringer	420.612	705	395
111	Afdelingens energiforbrug	1.026.465	1.845	1.125
112	Bidrag til boligorganisationen			
	1 Administrationsbidrag	2.190.815	2.180	2.383
	2 Dispositionsfond	-	-	272
Variable udgifter		5.615.229	4.826	3.960
114	Renholdelse	2.723.194	2.714	2.836
115	Almindelig vedligeholdelse	420.670	295	295
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :			
	1 Afholdte udgifter	5.222.789	4.735	5.201
	2 Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-5.222.789	-4.735	-5.201
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (A/B-ordning)			
	1 Afholdte udgifter	1.568.028		
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-1.162.134	-	-
118	Særlige aktiviteter :			
	1 Drift af fællesvaskeri	636.619	665	677
119	Diverse udgifter	1.428.851	1.152	152
120-124	Henlæggelser	8.175.889	8.176	9.741
Samlede ordinære udgifter		27.184.500	27.160	28.014



UDGIFTER		Regnskab	Budget 1.000 kr.	Nyt budget 1.000 kr.
Ekstraordinære udgifter		12.927.400	3.645	3.692
125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	297.100	297	371
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	1.530.676	1.483	1.209
127	Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v.	1.007.142	1.007	1.005
129	Tab ved lejeledighed m.v.	68.955		
	- Dækket af dispositionsfonden	-68.955	-	-
130	Tab ved fraflytninger	305.108		
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-141.100		
	- Dækket af dispositionsfonden	-145.128	18.880	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	10.073.603	857	1.108
Udgifter i alt		40.111.900	30.805	31.706
140	Årets overskud, der anvendes til :			
	Opsamlet resultat - konto 407	1.154.469		
	Årets overskud ialt	1.154.469		
Udgifter og overskud i alt		41.266.369	30.805	31.706
INDTÆGTER				
ORDINÆRE INDTÆGTER		-32.783.616	-29.805	-31.706
201	Boligafgifter og lejer	-29.551.695	-29.469	-31.368
202	Renter	-2.875.785	-	-
203	Andre ordinære indtægter:			
	2 Drift af fællesvaskeri	-346.843		
	3 Andel af fællesfaciliteters drift	-9.293	-356.136	-336
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER		-8.482.752	-1.000	-
204	Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte	-1.000.000	-1.000	-
206	Korrektion vedr. tidligere år	-7.482.752	-	-
209	Indtægter i alt	-41.266.369	-30.805	-31.706



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		215.463.463	207.506
301	Ejendommens anskaffelsessum	155.598.564	155.599
	kontantværdi 2023 kr. 395.000.000		
	heraf grundværdi kr. 69.053.200		
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	27.428.303	24.410
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	183.026.867	180.009
303	Forbedringsarbejder	30.852.613	25.913
	Andre anlægsaktiver	1.583.982	1.584
Omsætningsaktiver		62.027.544	54.506
305	Tilgodehavender	2.111.999	2.523
307	Likvide beholdninger	59.915.546	51.983
310	Aktiver i alt	277.491.007	262.012
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-57.671.788	-54.010
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-48.883.098	-45.737
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-8.788.691	-8.273
407	Opsamlet resultat	1.006.297	2.390
417	Langfristet gæld	-208.280.252	-206.656
426	Kortfristet gæld	-12.545.264	-3.736
430	Passiver i alt	-277.491.007	-262.012

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

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



ANTENNEREGNSKAB 01.01.2023 - 31.12.2023

UDGIFTER

YouSee grundpakke	870.385
Ialt	<u>870.385</u>
Samlede udgifter	<u>870.385</u>

INDTÆGTER

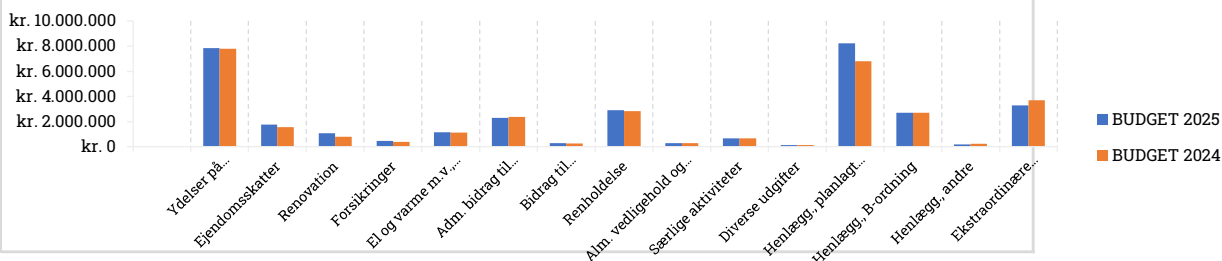
Antennebidrag	-862.845
Ialt	<u>-862.845</u>
Underskud	<u>-7.540</u>
Samlede indtægter	<u>-870.385</u>

Saldo primo	11.973
Årets underskud	<u>-7.540</u>
At overføre til næste års antenneregnskab.	<u>4.433</u>

Driftsbudget 2025

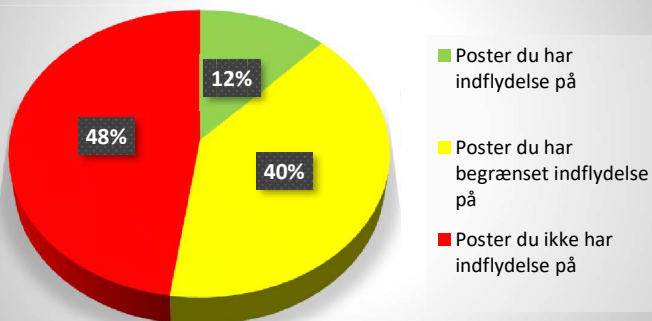
6 Elstedhøj

DRIFTSUDGIFTER

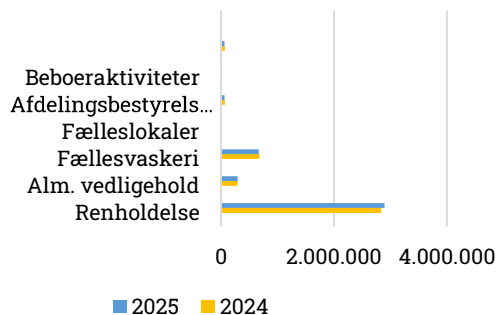


	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2023
101-105	Ydelser på prioritetslån	7.833.000	7.779.732	1%	7.548.899
106	Ejendomsskatter	1.771.000	1.557.000	14%	1.496.954
109	Renovation	1.090.000	800.000	36%	709.638
110	Forsikringer	467.000	395.000	18%	420.612
111	El og varme m.v., fællesareal	1.151.000	1.125.000	2%	1.026.465
112.01	Adm. bidrag til foreningen	2.320.176	2.383.326	-3%	2.190.815
112.02	Bidrag til dispositionsfond	289.227	271.966		0
114	Renholdelse	2.899.000	2.836.179	2%	2.723.194
115	Alm. vedligehold og rep.	295.000	295.000	0%	826.564
118	Særlige aktiviteter	666.000	677.000	-2%	636.619
119	Diverse udgifter	139.200	152.200	-9%	1.428.851
120	Henlægg, planlagt vedligeh.	8.212.000	6.819.157	20%	6.356.867
122	Henlægg, B-ordning	2.688.070	2.688.000	0%	1.677.922
123-124	Henlægg, andre	190.000	234.000	-19%	141.100
125-136	Ekstraordinære udgifter	3.276.211	3.692.146	-11%	12.927.400
140	Årets overskud	0	0		1.154.469
	Samlede udgifter	33.286.884	31.705.706		41.266.369

Poster du har indflydelse på



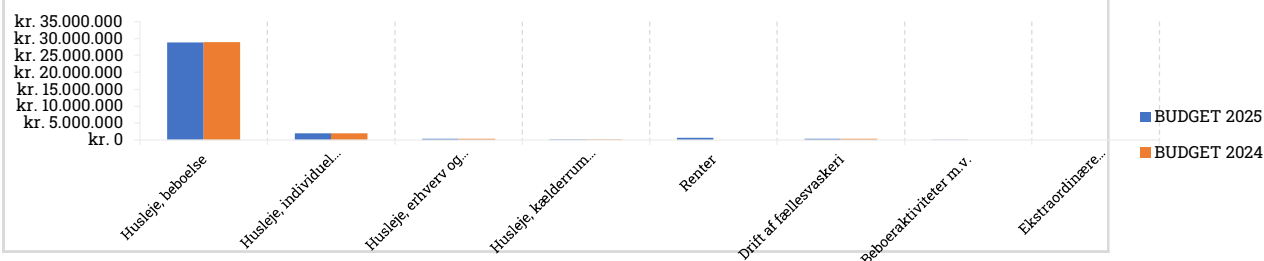
Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2025

6 Elstedhøj

DRIFTSINDTÆGTER



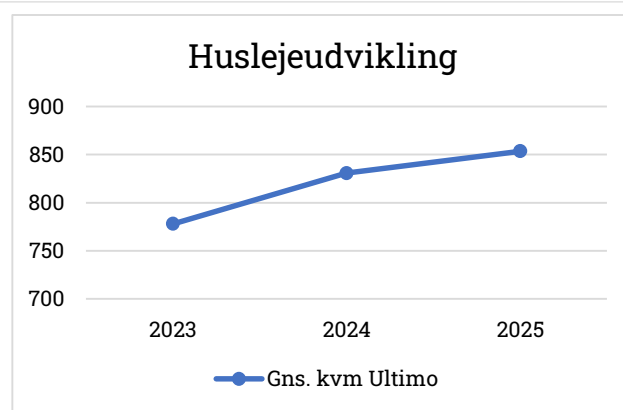
	INDTÆGTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2023
201	Husleje, beboelse	-28.888.068	-28.908.706	0%	-27.077.120
	Husleje, individuel tilvalg	-2.000.730	-1.921.000	4%	-1.938.196
	Husleje, erhverv og inst.	-420.048	-397.000	6%	-396.864
	Husleje, kælderrum m.v.	-140.000	-141.000	-1%	-139.515
202	Renter	-662.000	0		-2.875.785
203.2	Drift af fællesvaskeri	-347.000	-338.000	3%	-346.843
203.3	Beboeraktiviteter m.v.	-9.000	0		-9.293
204-208	Ekstraordinære indtægter	0	0		-8.482.752
210	Årets underskud	0	0		0
	Samlede indtægter	-32.466.846	-31.705.706		-41.266.369

Nødvendig huslejeregulering

820.038 svarende til

2,84%

Antal m2 i alt	34.802
Nuvær.gns. leje/m2	831
Gns. ændring	24
Ny gns. leje/m2	854



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
1 rums bolig	35	2.741	78	2.819
2 rums bolig	60	4.182	119	4.301
3 rums bolig	91	6.313	179	6.492
4 rums bolig	107	7.250	206	7.456
5 rums bolig	121	8.139	231	8.370

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 820.038 svarende til 2,84%

Den væsentligste årsag hertil er øgede henlæggelser til planlagt vedligehold.

Herudover er der stigninger i udgifterne til især renovation, ejendomsskatter, renholdelse og ydelse på prioritetslån.

Flere renteindtægter samt mindre udgifter til afvikling af underskud fra tidl. år er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter:	Udgiften til ejendomsskatter stiger pga. ny beregning fra Vurderingsstyrelsen.
109. Renovation:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til 1. termins opkrævning i 2024.
110. Forsikringer:	Udgiften til forsikringspræmier er forhøjet med 18%. Vi er blevet varslet en stigning pga. flere skader på bygnings- og løsøreforsikringen.
111. El og varme m.v., fællesare:	Der er budgetteret med en stigning på 2% på el og varme til fællesarealer.
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 el, 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 selvrisko vedr. eventuelle forsikringssager.
116. Planlagt & periodisk vedlig.	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
	I alt
	kr. 666.000
	kr. 666.000

Driftsbudget 2025

6

Elstedhøj

119. Diverse udgifter:

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	69.000
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	61.000
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	8.000
119.6 - Andre udgifter	kr.	1.200
I alt	kr.	139.200

Kontingent BL er budgetteret med en stigning på 2% i forhold til seneste opkrævning i 2023.

Udgiften til afdelingsbestyrelsen består af følgende poster:

119.220 Licenser - abonnementer m.v.	kr.	2.000
119.240 Bestyrelseslokale	kr.	2.000
119.250 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	kr.	6.000
119.261 Tilskud til klubber	kr.	41.000
119.263 Diverse - klubber	kr.	10.000
I alt	kr.	61.000

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.	7.801.000
Andre henlæggelser - renovering/tag/vinduer etc.	kr.	411.000
I alt	kr.	8.212.000

122.1. Henlægg., B-ordning:

Henlæggelse til fælleskonto er uændret kr. 42,24 pr. m² årligt.

122.2. Henlægg., B-ordning:

Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er uændret kr. 35,00 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.	418.000
126. Afskrivning - køkkener/bad	kr.	890.000
126. Øvrige afskrivninger	kr.	306.530
127. Ydelse realkreditlån til bygningsrenovering	kr.	1.003.000
131. Renter - køkkener/bad	kr.	410.000
133. Underskud fra tidl. år	kr.	248.681
I alt	kr.	3.276.211

Husleje, individuel tilvalg:

Individuel råderet - køkken, bad, gæstetoilet m.v.

Renter:

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

Afd. 6 Elstedhøj

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2025 priser

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116110	Asfalt, udskiftning						1.348.539					1.348.539
116110	Flisebelægning, rep. og vedligehold	91.531	91.531	91.531	91.531	91.531	91.531	91.531	91.531	91.531	91.531	915.310
116110	Trapper og belægning, udskiftning	148.207	148.207	148.207	148.207	148.207	148.207	148.207	148.207	148.207	148.207	1.482.070
116111	Belægninger, rep. og vedligeholdelse	68.500	68.500	68.500	68.500	68.500	68.500	68.500	68.500	68.500	68.500	685.000
116110	Vinterbekæmpelse	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	1.749.250
116110	Asfalt, reparation og vedligehold	75.450	75.450	75.450	75.450	75.450	75.450	75.450	75.450	75.450	75.450	754.500
116110	Flisebelægning, udskiftning											
116110	Grusbelægning, reparation og vedligehold	20.000			20.000			20.000			20.000	80.000
116110	Hegn og hæk, udskiftning	415.135	415.135	415.135	415.135	415.135	415.135	415.135	415.135	415.135	415.135	4.151.350
116110	Hegn og hæk, reparation og vedligehold	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
116110	Hegn og hæk, udskiftning											
116113	Trapper og mure, rep. og vedligehold	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	67.000	670.000
116110	Trapper, ramper og plantestensmur, reparation	153.678	153.678	153.678	153.678	153.678	153.678	153.678	153.678	153.678	153.678	1.536.780
116110	Trapper, ramper og plantestensmure, udskiftning											
116120	Brønde, udskiftning						1.500.000					1.500.000
116120	Brønde, reparation og vedligehold	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000
116120	Rottespærer, serviceaftale	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	203.000
116120	Rottespærer, udskiftning					76.125						76.125
116120	Rottespærer, 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
116120	Switche, udskiftning			262.388					262.388			524.776
116120	Internet, serviceaftale	56.851	56.851	56.851	56.851	56.851	56.851	56.851	56.851	56.851	56.851	568.510
116120	ADK, datamodtager, udskiftning							370.073				370.073
116120	CTS, serviceaftale	53.760	53.760	53.760	53.760	53.760	53.760	53.760	53.760	53.760	53.760	537.600
116120	Batteri back-up, udskiftning			96.185					96.185			192.370
116120	ADK, serviceaftale	47.011	47.011	47.011	47.011	47.011	47.011	47.011	47.011	47.011	47.011	470.110
116120	CTS, udskiftning											2.000.000
116120	Omfangsdræn, etablering											3.500.000
116120	Regnvandsledninger, reparation og vedligehold	100.750	100.750	100.750	100.750	100.750	100.750	100.750	100.750	100.750	100.750	1.007.500
116120	Regnvandsledninger, udskiftning											7.000.000
116540	Stigestrenger, udskiftning											
116540	Stigestrenger, reparation og vedligehold											
116120	Omfangsdræn, reparation og vedligehold	50.300	50.300	50.300	50.300	50.300	50.300	50.300	50.300	50.300	50.300	503.000
116120	Spildevandsledninger, udskiftning						7.000.000					7.000.000

Afd. 6 Elstedhøj		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOOLD i 2025 priser										
KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116120	Spildevandsledninger, reparation og vedligehold	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.000.000
116120	Fjernvarmeledninger, udskiftning											
116120	Fjernvarmeledninger, reparation og vedligehold									100.000		100.000
116120	Varmeinstitution automatik, udskiftning											
116120	Blandesløjfe, udskiftning											
116320	Radiatorer, udskiftning											
116320	Radiatorer, ventiler og termostater, udskiftning											
116130	Postkasser, reparation og vedligehold	7.613	7.613	7.613	7.613	7.613	7.613	7.613	7.613	7.613	7.613	76.130
116130	Postkasser, udskiftning						2.567.950					2.567.950
116130	Borde / bænke og inventar, udskiftning	21.437	21.437	21.437	21.437	21.437	21.437	21.437	21.437	21.437	21.437	214.370
116130	Legepladser, reparation og vedligehold	83.626	83.626	83.626	83.626	83.626	83.626	83.626	83.626	83.626	83.626	836.260
116130	Legepladser, udskiftning											
116130	Legepladsinspektion, serviceaftale	11.599	11.599	11.599	11.599	11.599	11.599	11.599	11.599	11.599	11.599	115.990
116130	Bygninger og andet træværk i terræn, malerarbejde											
116130	Tavler og skilte, 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
116110	Skadedyrsbekæmpelse, serviceaftale	43.731	43.731	43.731	43.731	43.731	43.731	43.731	43.731	43.731	43.731	437.310
116230	Tagpap, udskiftning						6.140.000					6.140.000
116230	Tagpap, reparation og vedligehold	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
116230	Tagpap, serviceeftersyn	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	300.000
116230	Taglemme, udskiftning						420.000					420.000
116230	Taglemme, reparation og vedligehold							5.000	5.000	5.000	5.000	20.000
116230	Faldsikring, udskiftning											
116230	Faldsikring, serviceaftale	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
116510	Tagrender og nedløb, udskiftning						2.800.000					2.800.000
116510	Tagrender og nedløb, Reparation og vedligehold							20.000	20.000	20.000	20.000	80.000
116310	Gulve, udskiftning											
116310	Gulve, reparation og vedligehold	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	750.000
116410	Klubværelser, istandsættelse											
116260	Opgangsdøre, udskiftning						1.745.022					1.745.022
116260	Dørpumper, reparation og vedligehold	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525	315.250
116260	Døre, vinduer og sokkel, maling						678.020					678.020
116260	Ståldøre i kældre, udskiftning	76.045	76.045	76.045	76.045	76.045	76.045	76.045	76.045	76.045	76.045	760.450
116260	Entredøre, udskiftning						8.000.000					8.000.000

Afd. 6 Elstedhøj		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD i 2025 priser										
KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116260	Entredøre, reparation og vedligehold	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	400.000
116260	Entre- og opgangsdøre, serviceaftale							41.500	41.500	41.500	41.500	166.000
116260	Opgangsdøre, reparation og vedligehold							30.000	30.000	30.000	30.000	120.000
116260	Dørpumper, udskiftning						420.000					420.000
116310	Fornyelse af gulvbelægning i afd.best. lokale											
116310	Fornyelse af gulvbelægning i vm kontor + lager											
116311	Tømrer, arbejder i boliger og kældre	136.465	136.465	136.465	136.465	136.465	136.465	136.465	136.465	136.465	136.465	1.364.650
116310	Køkkengulve, reparation og vedligehold	105.083	105.083	105.083	105.083	105.083	105.083	105.083	105.083	105.083	105.083	1.050.830
116310	Skimmelsaner	20.706	20.706	20.706	20.706	20.706	20.706	20.706	20.706	20.706	20.706	207.060
116220	Sokkel, reparation og vedligehold						50.000					50.000
116220	Trappeopgange, malerarbejde						1.967.909					1.967.909
116220	Kældre, malerarbejde						1.159.864					1.159.864
116262	Glarmester, arbejder i boliger mv.	89.509	89.509	89.509	89.509	89.509	89.509	89.509	89.509	89.509	89.509	895.090
116260	Vinduer, serviceaftale							124.500	124.500	124.500	124.500	498.000
116260	Kældervinduer, døre og sokkel, malerarbejde			716.796						716.796		1.433.592
116260	Vindueslysninger, reparation og vedligehold	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	507.500
116260	Vinduer, reparation og vedligehold	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	2.000.000
116260	Vindueslysninger, udskiftning						4.150.000					4.150.000
116260	Vinduer E1, udskiftning						27.332.075					27.332.075
116260	Vinduer E2, udskiftning											
116312	Maler, arbejder i boliger og opgange	34.234	34.234	34.234	34.234	34.234	34.234	34.234	34.234	34.234	34.234	342.340
116312	Murer, arbejder i boliger	31.233	31.233	31.233	31.233	31.233	31.233	31.233	31.233	31.233	31.233	312.330
116220	Facadebeklædning, algebehandling	268.799	268.799	268.799	268.799	268.799	268.799	268.799	268.799	268.799	268.799	2.687.990
116220	Facadebeklædning, udskiftning						14.000.000					14.000.000
116220	Facadebeklædning, reparation og vedligehold	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
116220	Fuger i facader, udskiftning						1.660.000					1.660.000
116410	Depotrum, reparation og vedligeholdelse	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
116522	Bolignet Århus, arbejder i boliger	31.619	31.619	31.619	31.619	31.619	31.619	31.619	31.619	31.619	31.619	316.190
116521	ADK, reparation og vedligehold	51.825	51.825	51.825	51.825	51.825	51.825	51.825	51.825	51.825	51.825	518.250
116580	ADK, udskiftning											
116580	ADK, reparation og vedligehold	105.083	105.083	105.083	105.083	105.083	105.083	105.083	105.083	105.083	105.083	1.050.830
116520	ADK, batteri, udskiftning		23.345			23.345			23.345			70.035
116120	Brønde og dæksler, reparation og vedligehold	75.525	75.525	75.525	75.525	75.525	75.525	75.525	75.525	75.525	75.525	755.250

Afd. 6 Elstedhøj		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD i 2025 priser										
KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116510	Faldstammer, udskiftning											
116325	VVS, arbejder i boliger og teknikrum	284.958	284.958	284.958	284.958	284.958	284.958	284.958	284.958	284.958	284.958	2.849.580
116120	Belysning, udvendig, reparation og vedligehold	120.300	120.300	120.300	120.300	120.300	120.300	120.300	120.300	120.300	120.300	1.203.000
116520	Belysning, kældre, reparation og vedligehold	71.050	71.050	71.050	71.050	71.050	71.050	71.050	71.050	71.050	71.050	710.500
116120	Belysning, udvendig, udskiftning						1.400.000					1.400.000
116520	Belysning, kældre, udskiftning						1.400.000					1.400.000
116520	Belysning, kældre, reparation og vedligeholdels	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.000.000
116120	Ladestandere, reparation og vedligehold	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	3.045	30.450
116120	Ladestandere, udskiftning											60.900
116520	Solceller, 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	Solceller, serviceaftale og vask	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	50.750	507.500
116520	Solceller, udskiftning											
116320	Gruppetaflever, boliger, udskiftning											
116520	EL, teknikrum, udskiftning						2.300.000					2.300.000
116321	EL, arbejder i boliger og teknikrum	196.735	196.735	196.735	196.735	196.735	196.735	196.735	196.735	196.735	196.735	1.967.350
116328	Vagtudkald	41.201	41.201	41.201	41.201	41.201	41.201	41.201	41.201	41.201	41.201	412.010
116320	Vandmåler, udskiftning			1.171.619								1.171.619
116320	ELmålere, udskiftning						2.462.388					2.462.388
116325	Målere, reparation og vedligeholdelse	8.746	8.746	8.746	8.746	8.746	8.746	8.746	8.746	8.746	8.746	87.460
116511	Kloakservice, boliger og kældre	16.260	16.260	16.260	16.260	16.260	16.260	16.260	16.260	16.260	16.260	162.600
116320	Varmemåler, udskiftning			2.152.985								2.152.985
116560	Blandesløjfe og varmeautomatik						4.348.260					4.348.260
116550	Cirkulationspumper, udskiftning											
116550	Pumper + elinstallation, udskiftning											
116550	Varmerør, udskiftning						14.076.019					14.076.019
116550	Radiatorventiler, udskiftning											
116560	Blødgøringsanlæg, udskiftning						281.896					281.896
116560	Blødgøringsanlæg, service	37.515	37.515	37.515	37.515	37.515	37.515	37.515	37.515	37.515	37.515	375.150
116570	Ventilation, reparation og vedligehold	65.975	65.975	65.975	65.975	65.975	65.975	65.975	65.975	65.975	65.975	659.750
116570	Ventilationsanlæg, udskiftning						30.639.925					30.639.925
116570	Ventilationsmotorer, rens og vedligehold		54.664		54.664		54.664					163.992
116570	Ventilationskanaler, rensning	311.250					311.250					622.500
116571	Ventilation, arbejder i boliger og teknikrum	39.679	39.679	39.679	39.679	39.679	39.679	39.679	39.679	39.679	39.679	396.790

Afd. 6 Elstedhøj		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD i 2025 priser										
KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116570	Ventilationsanlæg, serviceaftale							75.000	75.000	75.000	75.000	300.000
116130	Genbrugsstation, ombygning	555.250										555.250
116310	Badeværelser, udskiftning						41.500.000					41.500.000
116310	Udgifter i f.m. køkken/badudskiftning.	109.362	109.362	109.362	109.362	109.362	109.362	109.362	109.362	109.362	109.362	1.093.620
116310	Badeværelser, reparation og vedligehold	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.000.000
116310	Badeværelser, fuger, udskiftning											
116140	Beplantning, reparation og vedligehold	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.000.000
116140	Træer og buske, beskæring	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
116140	Græsser og kantbeskæring	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
116140	Beplantning, udskiftning											
116580	Røgmelder - udskiftning						42.123					42.123
116310	Hårde hvidevarer, reparationer og vedligehold	58.416	58.416	58.416	58.416	58.416	58.416	58.416	58.416	58.416	58.416	584.160
116410	Køle- og fryseskabe, udskiftning	492.275	492.275	492.275	492.275	492.275	492.275	492.275	492.275	492.275	492.275	4.922.750
116410	Kømfurer, udskiftning	441.525	441.525	441.525	441.525	441.525	441.525	441.525	441.525	441.525	441.525	4.415.250
116410	Køgeplader og bordovne, udskiftning	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	20.300	203.000
116410	Emhætter, udskiftning	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	15.225	152.250
116310	Gummifuger i bad, udskiftning	15.762	15.762	15.762	15.762	15.762						78.810
116310	Køkken, udskiftning											
116310	Køkken, reparation og vedligehold	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	800.000
116610	Golfvogn 1, udskiftning									99.228		99.228
116610	Vedligehold af vognpark/materiel	36.065	36.065	36.065	36.065	36.065	36.065	36.065	36.065	36.065	36.065	360.650
116610	Bil, udskiftning						108.321					108.321
116610	Golfvogn 2, udskiftning											99.036
116610	Feje/suganlæg, udskiftning		310.788		99.036							310.788
116610	Frontklipper, udskiftning										40.233	40.233
116620	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	47.746	47.746	47.746	47.746	47.746	47.746	47.746	47.746	47.746	47.746	477.460
Planlagt vedligeholdelse i alt		6.924.420	6.426.717	10.437.893	6.211.620	6.137.390	200.386.383	6.708.231	6.700.076	7.234.182	6.439.291	263.606.203

Afd. 6 Elstedhøj		PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD i 2025 priser										
KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
	Hovedstandsættelse	6.924.420	6.426.717	10.437.893	6.211.620	6.137.390	168.904.308	6.708.231	6.700.076	7.234.182	6.439.291	232.124.128
	Varmeanlæg & automatik											
	Øvrige tekniske install.											
Særlig vedligeholdelse							31.482.075					31.482.075
I alt	6.924.420	6.426.717	10.437.893	6.211.620	6.137.390	200.386.383	6.708.231	6.700.076	7.234.182	6.439.291	263.606.203	

Driftsbudget 2025

6 Elstedhøj

Specifikationer

		BUDGET 2025	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
101-105	Ydelser på prioritetslån	7.833.000	7.779.732	7.548.899
	Renter og afdrag m.v.	1.441.000	1.524.663	1.525.227
	Renter og afdrag indeksslån	3.085.000	3.630.000	3.583.785
	Ydelsesstøtte m.v.	130.000	-551.931	-737.364
	Afviklede prioriteter	3.177.000	3.177.000	3.177.251
110	Forsikringer	467.000	395.000	420.612
	Forsikringspræmier	467.000	395.000	420.612
111	Energiforbrug	1.151.000	1.125.000	1.026.465
	El & varme fællesarealer	889.000	855.000	789.062
	Målerpasning m.v.	262.000	270.000	237.403
112	Administrationsbidrag	2.609.403	2.655.292	2.190.815
	Afdelingsbidrag (Fast)	28.000	28.000	27.000
	Grundbidrag	1.981.226	2.044.376	1.858.715
	Bidrag varme	93.375	93.375	93.375
	Bidrag el	93.375	93.375	87.525
	Bidrag vand	93.375	93.375	93.375
	Bidrag antenne	30.825	30.825	30.825
	Bidrag til Dispositionsfonden	289.227	271.966	0
114	Renholdelse	2.899.000	2.836.179	2.723.194
	Lønninger	2.019.000	2.125.179	1.811.152
	Trappevask m.v.	664.000	520.000	646.104
	Anden renholdelse	216.000	191.000	265.938
115	Almindelig vedligehold	295.000	295.000	420.670
	Terræn	0	0	40.588
	Bygning/klimaskærm	0	0	4.631
	Bolig/erhverv	165.000	165.000	130.627
	Tekniske installationer	0	0	34.417
	Materiel	0	0	842
	Selvrisiko - forsikringssager	100.000	60.000	184.322
	Salg/hærværk	30.000	70.000	25.245

Driftsbudget 2025

6 Elstedhøj

Specifikationer

	BUDGET 2025	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
116	Planlagt vedligehold	0	0
	Terræn	2.800.674	1.692.417
	Bygning/klimaskærm	861.628	508.994
	Bolig/erhverv	1.297.901	685.488
	Overflader/belægn./beklædn.	994.325	1.325.183
	Tekniske installationer	886.081	746.176
	Materiel	83.811	242.678
	Planlagt vedligehold I alt	6.924.420	5.200.936
	Fra henlægg. Hovedstandsættelse	-6.924.420	-5.200.936
	Fra henlægg. Øvrige tekniske instal	0	0
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	405.893
	Afdelingens andel B-ordning	0	792.543
	Fra henlæggelser B-ordning	0	-386.650
	Forbrug af indv. vedligehold	0	775.484
	Fra henlæggelser indv. vedligehold	0	-775.484
118	Særlige aktiviteter	666.000	677.000
	Vaskeri	666.000	677.000
119	Diverse udgifter	139.200	152.200
	Kontingent BL	69.000	63.000
	Afdelingsbestyrelsen	10.000	15.000
	Aktiviteter	51.000	55.000
	Afdelingsmøder	8.000	8.000
	Boligsociale aktiviteter	0	0
	Andre udgifter	1.200	11.200
120	Henlæggelser planlagt vedligehold	8.212.000	6.819.157
	Henlægg. hovedstandsættelse	7.801.000	6.459.157
	Henlægg. varmeanlæg & automatik	0	0
	Henlægg. øvrige tekniske install.	0	0
	Trappehenlægg. døre/vinduer	411.000	360.000

Driftsbudget 2025

6 Elstedhøj

Specifikationer

		BUDGET 2025	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
123-124	Henlæggelser andre	190.000	234.000	141.100
	Tab ved fraflytninger	190.000	234.000	141.100
125-136	Ekstraordinære udgifter	3.276.211	3.692.146	12.927.400
	Realk.lån forbedr. arbejder	418.000	371.000	297.100
	Realk.lån renovering	1.003.000	1.005.000	1.007.142
	Afskrivninger forbedringsarbejder	304.558	359.057	671.842
	Afskrivning køkken/bad	890.000	848.000	856.862
	Renter forbedringsarbejder	410.000	350.000	359.218
	Negativ rente mellemregning	0	0	2.011.734
	Tab ved fraflytninger	0	0	18.880
	Afvikling af underskud fra tidl. år	248.681	757.615	229.274
	Korrektion tidl. år	0	0	7.473.377
204-208	Ekstraordinære indtægter	0	0	-8.482.752
	Diverse	0	0	-1.000.000
	Korrektion vedr. tidl.år	0	0	-7.482.752

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 6, Elstedhøj

Pkt. 4a Sekretariatsaftale med lejerforening

Jeg foreslår, at vi indgår aftale om sekretariatsbistand med Århus Lejerforening (CVR: 59654810).

Begrundelse:

Jeg savner juridisk vejledning/bistand i visse situationer til at hjælpe med, hvilke muligheder og rettigheder vi har og evt. assistance til en sag.

Århus Lejerforening kan bl.a. bistå ifm. fraflytning og sikre, at vi ikke betaler for meget i den forbindelse, ej heller i husleje.

De tilbyder også at bistå i kommunikationen mellem lejer og boligforening.

Århus Lejerforening vil både kunne bistå afdelingsbestyrelsen, men også den enkelte lejer.

Udgifter ifm. sekretariatsbistand: 15 kr. pr. md. pr. lejemål.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Hvis forslaget vedtages, vil det medføre en samlet stigning i driftsbudgettet på ca. 74.000 kr., svarende til en huslejestigning på 0,27% pr. år, indtil aftalen eventuelt opsiges igen.

For de enkelte boligtyper svarer det til en stigning på:

	Stigning pr. md.
Boligtype 35 m ²	7 kr.
Boligtype 60 m ²	11 kr.
Boligtype 91 m ²	16 kr.
Boligtype 107 m ²	19 kr.
Boligtype 121 m ²	21 kr.

Pkt. 5a Afdelingsbestyrelsen må konstituere sig selv

Hvis afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv med formand, vil afdelingsbestyrelsen have større råderum i tilfælde af sygdom eller flytning fra afdelingen, da man så ikke skal indkalde til nyt afdelingsmøde for at vælge ny formand.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Pkt. 5b Hækhøjde

Jeg foreslår, at hækkene skal tilbage til de oprindelige 180 cm høj, i stedet for de nu 140 cm.

Begrundelse:

De nuværende 140 cm gør, at man føler sig overvåget/"overbegloet".

Det er utrolig intimiderende, at man ikke kan være privat i sit eget hjem, medmindre man trækker alt for.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Såfremt forslaget vedtages, vil det blive rettet i afdelingens vedligeholdelsesreglement, at hækken skal klippes til en højde på 180 cm fremfor de 140 cm, der fremgår i dag.

Århus Omegn forbeholder sig ret til at studse hækkene i toppen, hvis gartneren skønner det nødvendigt i et par år, også selvom de evt. ikke har nået en højde på 180 cm.

Pkt. 5c Pavillon

På opfordring vil jeg gerne stille forslag om at kunne opsætte en pavillon i en neutral farve. Den skal hverken sættes fast til væg eller stakit.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Det er tilladt at opstille en pavillon i beboerhaven, hvis denne lever op til kravene i bygningsreglementets kapitel 5 bilag 16.

Det betyder, at pavillonen skal bygges af glas og stål/aluminium i brandklasse A2-s1, d0.

Forud for opførelse af en pavillon skal der indhentes godkendelse fra Århus Omegn, som vil ansøge om byggetilladelse hos Aarhus Kommune. Beboeren skal betale det byggesagsgebyr, der er forbundet hermed. Pavillonen må ikke opsættes, inden der er givet endelig godkendelse fra Århus Omegn.

Pavillonen skal forankres forsvarligt til jorden, f.eks. via støbte stolper eller jordanker, og må ikke fastgøres til bygningen.

Ved fraflytning skal pavillonen fjernes og eventuelle skader på græsplæne og øvrig have skal reetableres.

Pkt. 5d Fjernelse af rækværk – motorcykel p-plads

Jeg foreslår, at rækværket til lås af motorcykler ved motorcykelparkering bliver fjernet, da det optager en parkeringsplads. Der har heller aldrig været parkeret en motorcykel der.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Motorcykelpladsen er etableret som vedtaget på afdelingsmødet i 2023. Såfremt forslaget vedtages, kan udgiften afholdes under det eksisterende driftsbudget.
