



AFDELINGSMØDE AFD. 9, Grøfthøjparken

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **TORS DAG DEN 3. SEPTEMBER 2020 KL. 19.00**
på Tranbjerg Kro, buskørsel fra springvandet kl. 18.30.

DAGSORDEN

Pkt. 1.	Valg af dirigent	
Pkt. 2.	Afdelingsbestyrelsens beretning	
Pkt. 3.	Orientering om regnskabsåret 2019	Bilag
Pkt. 4.	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2021 4.a - Udvidelse af motionsrummet	Bilag
Pkt. 5.	Behandling af eventuelt indkomne forslag 5.a - Beplantning af skråninger 5.b - Parkering 5.c - Husdyrhold	
Pkt. 6.	Valg af formand til afdelingsbestyrelsen På valg er: Jørn Mauritzen	Modtager ikke genvalg
Pkt. 7.	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Carsten Bøgh Jørgensen Pernille Sylvest	Modtager ikke genvalg Modtager genvalg
Pkt. 8.	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 9.	Eventuelt 9.a - Vedligeholdelseskonto 9.b - Rensning af afløb 9.c - Grundejerforeningen	

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

Som følge af Corona/Covid-19 er der i år **kun adgang til afdelingsmødet, hvis du har tilmeldt dig inden fristens udløb, som var 14 dage før mødet.** Der er kun adgang for tilmeldte stemmeberettigede over 18 år, og børn må 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.

FULDMAGT

Som følge af Corona/Covid-19 situationen er det på dette års afdelingsmøde tilladt at stemme ved fuldmagt.

Deltager din husstand ikke i afdelingsmødet i år, kan en anden beboer stemme på dine vegne. Men det kan **kun** ske ved brug af den fuldmagt, der findes på sidste side i denne dagsorden.

Du må maksimalt medbringe to fuldmagter.

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 ved henvendelse i administrationen.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

Udsendt senest: torsdag den 27. august 2020

INDHOLD

Regnskab 2019.....	4
Regnskabsforklaring.....	7
Antenneregnskab.....	9
Budget 2021.....	11
Forslag	18
Eventuelt	21
Fuldmagt	24



ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2019 - 31.12.2019

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2019 - 31.12.2019

UDGIFTER

Regnskab Budget Nyt budget
1.000 kr. 1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

101-105	Nettokapitaludgifter	4.019.111	4.019	4.019
	Offentlige og andre faste udgifter	3.101.028	3.008	2.673
106	Ejendomsskatter	744.061	719	759
107	Vandafgifter	492.495	505	80
109	Renovation	254.223	243	255
110	Forsikringer	301.900	209	287
111	Afdelingens energiforbrug	380.040	404	425
112	Bidrag til boligorganisationen			
	1 Administrationsbidrag	928.308	928	867
	Variable udgifter	2.032.766	2.206	1.780
114	Renholdelse	1.200.855	1.423	1.160
115	Almindelig vedligeholdelse	600.796	545	436
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :			
	1 Afholdte udgifter	292.558	1.364	27.504
	2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-292.558	-1.364	-27.504
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (B-ordning)			
	1 Afholdte udgifter	414.661		
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-414.661	-	-
118	Særlige aktiviteter :			
	1 Drift af fællesvaskeri	138.867		
	2 Andel i fællesfaciliteters drift	9.800		
	3 Drift af møde- & selskabslokaler	5.086	153.753	101
119	Diverse Udgifter	77.363	80	82
120-124	Henlæggelser	3.454.072	3.454	2.653
	Samlede ordinære udgifter	12.606.976	12.688	11.125

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2019 - 31.12.2019

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN : 01.01.2019 - 31.12.2019

UDGIFTER

Regnskab Budget
1.000 kr. Nyt budget
1.000 kr.

	Ekstraordinære udgifter		745.700	642	1.470
125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.		272.583	273	-
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.		196.963	174	148
127	Ydelse vedr. lån til ombygning (303.3)		-	-	1.222
129	Tab ved lejeledighed m.v.	6.665			
	- Dækket af dispositionsfonden	-6.665	-	-	-
130	Tab ved fraflytninger	27.041			
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-27.041	-	-	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter		276.153	194	100
Udgifter i alt			13.352.676	13.329	12.595

INDTÆGTER

	ORDINÆRE INDTÆGTER		-13.040.909	-13.329	-12.595
201	Boligaftgifter og lejer		-12.955.108	-12.946	-12.364
202	Renter		-210	-293	-150
203	Andre ordinære indtægter:				
	2 Drift af fællesvaskeri	-80.691			
	4 Drift af møde- og selskabslokaler	-4.900	-85.591	-91	-81
	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER		-11.088	-	-
206	Korrektion vedr. tidligere år		-11.088	-	-
209	Indtægter i alt		-13.051.997	-13.329	-12.595
210	Årets underskud		-300.679		
220	Indtægter og underskud i alt		-13.352.676	-13.329	-12.595



ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2019 - 31.12.2019

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019.

AKTIVER

Regnskab

Sidste år
1.000 kr.**Anlægsaktiver**

119.432.240

115.229

301 Ejendommens anskaffelsessum
kontantværdi 2019 kr. 157.000.000
heraf grundværdi kr. 30.666.100

77.327.883

77.328

302 Indeksregulering vedr. prioritetsgæld

31.204.701

31.205

Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering

108.532.584

108.533

303 Forbedringsarbejder

10.899.656

6.697

Omsætningsaktiver

22.404.413

23.822

305 Tilgodehavender

706.450

602

307 Likvide beholdninger

21.697.963

23.220

310 Aktiver i alt

141.836.653

139.052

PASSIVER**Henlæggelser (afdelingens opsparing)**

-25.691.085

-22.971

401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

-22.123.517

-19.701

403 Fælleskonto (B-ordning)

-297.849

-232

404 Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)

-3.232.960

-3.038

405 Tab ved lejeledighed og fraflytninger

-36.759

-

407 Opsamlet resultat

300.679

108

417 Langfristet gæld

-115.555.932

-115.579

426 Kortfristet gæld

-890.315

-609

430 Passiver i alt

-141.836.653

-139.052

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 2019

Årets underskud : kr. 300.678,98

- 106 Grundskatteloftværdien er steget mere end vi havde forventet, og har medført en overskridelse på kr. 25.100.
- 107 Vandforbruget er mindre end forventet og har medført en besparelse på kr. 12.500.
- 110 Udgiften til forsikringpræmier er steget, herunder primært bygningsforsikring. Sammenholdt med flere skader med selvrisiko har det medført en overskridelse på kr. 92.900.
- 111 Udgiften til el og varme til fællesarealer er ikke så stor som forventet, og har ført til en besparelse på kr. 24.000.
- 114 Mindre udgifter til lønninger og anden renholdelse, har resulteret i en besparelse på kr. 221.800.
- 115 Flere udgifter til almindelig vedligeholdelse, herunder primært tekniske installationer og arbejde indvendigt i boligerne, har medført en overskridelse på kr. 55.800.
- 118 Mindre udgifter til arrangementer, fællesvaskeri samt selskabslokale har ført til en samlet besparelse på kr. 5.300.
- 126 Mindre udgifter til afskrivning på forbedringsarbejder herunder belysning og områdebil, da overskud i 2017/18 er benyttet at afskrive disse arbejder. Modsat er der flere udgifter til afskrivning på køkkener da flere lejere har valgt at udskifte disse. Samlet merudgift på afskrivning er kr. 22.500.
- 131 Renteudgiften til foreningen vedr. lån til nye køkkener er mindre end forventet, men denne mere end opvejes af negativ rente vedr. mellemregningen (se konto 202) hvilket har ført til en overskridelse på kr. 89.500.
- 201 Flere indtægter på fornyelse af køkkener.
- 202 Se konto 131 - forrentningen af afdelingens midler har været negativ, og har medført en renteudgift i stedet for en indtægt.
- 206 Indtægt kr. 11.100 vedrører primært indbetalinger på tidligere afskrevne flytteafregninger.



ANTENNEREGNSKAB 01.01.2019 - 31.12.2019

UDGIFTER

YouSee grundpakke	309.765
Ialt	<u>309.765</u>
Overskud	<u>12.135</u>
Samlede udgifter	<u>321.900</u>

Saldo primo
Årets overskud
At overføre til næste års antenneregnskab.

INDTÆGTER

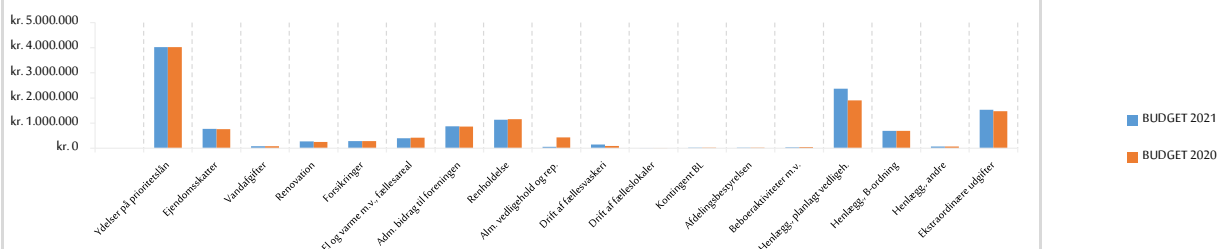
Antennebidrag	-321.900
Ialt	<u>-321.900</u>
Samlede indtægter	<u>-321.900</u>

4.190
12.135
16.324

Driftsbudget 2021

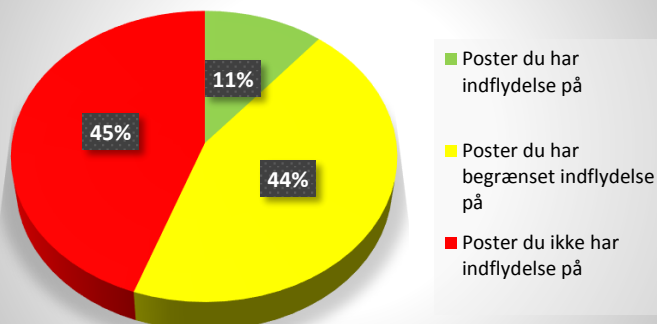
9 Grøfthøjparken

DRIFTSUDGIFTER

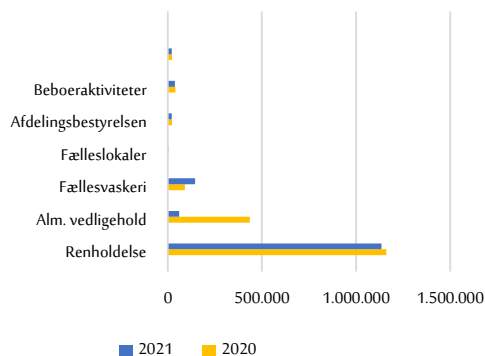


	STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2021	BUDGET 2020	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2019
101-105	🚧	Ydelser på prioritetslån	4.019.110	4.019.110	0%	4.019.111
106	📈	Ejendomsskatter	776.500	759.000	2%	744.061
107	🚧	Vandafgifter	80.000	80.000	0%	492.495
109	📈	Renovation	270.000	255.000	6%	254.223
110	📉	Forsikringer	286.000	287.000	0%	301.900
111	📉	El og varme m.v., fællesareal	395.000	425.000	-7%	380.040
112	📈	Adm. bidrag til foreningen	876.120	867.222	1%	928.308
114	📉	Renholdelse	1.135.500	1.160.400	-2%	1.200.855
115	📉	Alm. vedligehold og rep.	60.500	436.000	-86%	600.796
118.1	📈	Drift af fællesvaskeri	145.500	90.000	62%	138.867
118.3	🚧	Drift af fælleslokaler	3.000	3.000	0%	5.086
119.1	📈	Kontingent BL	26.800	26.000	3%	26.292
119.2	📉	Afdelingsbestyrelsen	21.000	23.000	-9%	6.987
119.4	📉	Beboeraktiviteter m.v.	38.200	41.200	-7%	53.883
120	📈	Henlægg., planlagt vedligeh.	2.370.580	1.901.362	25%	2.714.616
122	📈	Henlægg., B-ordning	687.183	687.121	0%	675.656
123-124	📈	Henlægg., andre	65.184	64.408	1%	63.800
125-136	📈	Ekstraordinære udgifter	1.536.431	1.470.000	5%	745.700
		Samlede udgifter	12.792.608	12.594.823		13.352.676

Poster du har indflydelse på



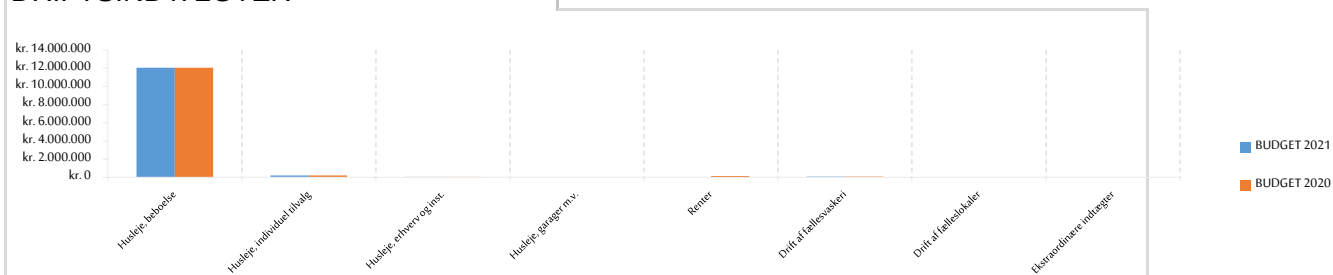
Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2021

9 Grøfthøjparken

DRIFTSINDTÆGTER



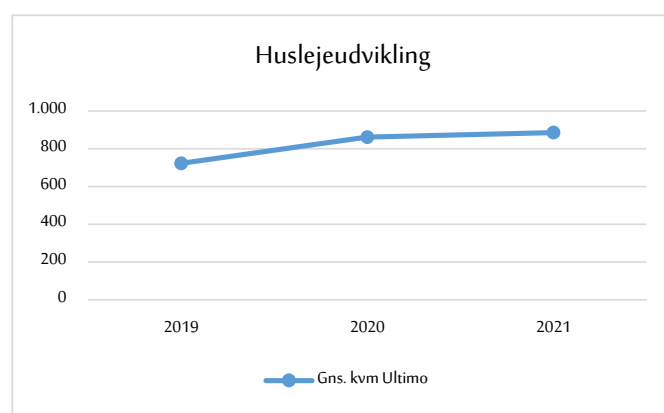
	STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2021	BUDGET 2020	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2019
201	▲	Husleje, beboelse	-12.061.188	-12.060.999	0%	-12.656.700
	▲	Husleje, individuel tilvalg	-227.688	-223.644	2%	-219.128
	▲	Husleje, erhverv og inst.	-43.896	-43.680	0%	-43.680
	▼	Husleje, garager m.v.	-35.000	-36.000	-3%	-35.600
202	▼	Renter	-6.650	-150.000	-96%	-210
203.2	▲	Drift af fællesvaskeri	-83.000	-75.000	11%	-80.691
203.4	■	Drift af fælleslokaler	-5.500	-5.500		-4.900
204-208		Ekstraordinære indtægter	0	0		-11.088
210	▼	Årets underskud	0	0		-300.679
	▼	Samlede indtægter	-12.462.922	-12.594.823		-13.352.676

Nødvendig huslejustrategi

329.686 svarende til

2,73%

Antal m2 i alt	14.007
Nuvær.gns. leje/m2	861
Gns. ændring	24
Ny gns. leje/m2	885



Eksempler på huslejustrategi - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
1 rums bolig	44	2.651	72	2.723
2 rums bolig	67	4.036	110	4.146
3 rums bolig	82	4.940	135	5.075

Generelt:

Vi arbejder løbende på at optimere arbejdsopgaver og opnå besparelser i afdelingerne.

I dette budget er indarbejdet ændringer/optimeringer samt besparelser på arbejder som er iværksat i indeværende år.

Der har især været focus på afdelingernes langtidsbudgetter som er blevet revurderet, optimering af arbejdet med de grønne områder, indgåelse af nye aftaler omkring boligernes indvendige vedligeholdelse samt sikring af boligerne med røgalarmer. Alt sammen tiltag som skal være med til at bidrage til en positiv huslejeudvikling.

Det skal dog fremhæves, at tiltagene i nogle tilfælde kan blive udhulet som følge af særlige forhold/hændelser som vi ikke selv er herre over - herunder driftsudgifter til nye formål.

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 329.686 svarende til 2,73%

De væsentligste årsager hertil er stigning i trappehenlæggelser til udskiftning af tag/vinduer/døre og varmeanlæg samt færre renteindtægter.

Herudover er stigninger i udgifterne til især afskrivning på forbedringsarbejder, drift af fællesvaskeri, renovation samt ejendomsskatter. Omlægning af udgifter fra almindelig vedligehold til planlagt vedligehold medfører fald i udgifterne til almindelig vedligehold, men tilsvarende stigning i henlæggelserne til planlagt vedligehold.

Mindre udgifter til el til fællesarealer, renholdelse er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

Ejendomsskatter:	Ejendomsskatten forventes at stige med 3%, i forhold til den seneste opkrævning for 2020.
Vandafgifter:	Der afregnes individuelt vandforbrug fra 1. januar 2020.
Renovation:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til seneste termin gældende for 2020.
Forsikringer:	Der er budgetteret med en uændret udgift på forsikringsterminer i forhold til 2020.
	Regulering kan skyldtes at motorforsikring føres på konto 114.
	Selvrisko er budgetteret med kr. 30.000.
El og varme m.v., fællesareal:	Der er budgetteret med en stigning på hhv. 2% (el) og 3% (varme) i forhold til regnskabstallet for 2019.
Adm. bidrag til foreningen:	Fast bidrag pr. afdeling er uændret kr. 25.000.
	Administrationsbidraget til foreningen er ændret fra kr. 4.008 til kr. 3.925.
	Administrationsbidraget til vand og varme er uændret kr. 195.
	Administrationsbidraget til antenne er uændret kr. 75.
Renholdelse:	Der er budgetteret med en stigning på 1,5% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanning i afdelingen i 2021. Indeholder endvidere udgiften til drift af servicecenter samt udliciteret grønne områder.
Planlagt & periodisk vedligehold:	Der er planlagt udført opgaver i det kommende år jfr. vedlagte 10års vedligeholdelsesplaner. Udgifterne tages fra afdelingens opsparede midler og påvirker ikke budgettet.

Drift af fællesvaskeri:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til regnskabstallet for 2019.		
	Udgiften indeholder følgende:		
	Udgift pr. vask til Nortec, fornyelse af inventar og diverse (el, vand, varme, rengøring m.v.)		
Beboeraktiviteter m.v.:	Indeholder udgiften til beboerarrangementer, tilskud til klubber, afdelingsmøder, bolig-		
	sociale aktiviteter samt øvrige udgifter.		
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 vedligeholdelsesplanen med følgende beløb:		
	Hovedstandsættelse	kr.	1.595.724
	Varmeanlæg & automatik	kr.	20.000
	Øvrige tekniske installationer	kr.	179.824
	Andre henlæggelser - renovering/tag/vinduer etc.	kr.	575.032
	I alt	kr.	2.370.580
Henlægg., B-ordning:	Henlæggelse til fælleskonto er uændret kr. 17,16 pr. m ² årligt.		
Henlægg., B-ordning:	Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er uændret		
	kr. 31,90 pr. m ² årligt.		
Henlægg., andre:	Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger		
Ekstraordinære udgifter:	Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:		
	Ydelse realkr.lån - forbedringsarbejder/renovering	kr.	1.222.000
	Afskrivning - køkkener/bad	kr.	167.000
	Renter - køkkener/bad	kr.	104.500
	Øvrige afskrivninger	kr.	42.931
	I alt	kr.	1.536.431
Husleje, individuel tilvalg:	Individuel råderet - køkken, m.v.		
Renter:	Afdelingens opsparede midler forentes med en variabel rente som på nuværende		
	tidspunkt er fastsat til 0,25%.		

Afd. 9 Grøftthøjparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2021 priser

KONTO	AKTIVITET	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	SUM 10 år
116130	Udskifning af legeredskaber											
116130	Udskifning af faldsand		31.049					31.049				62.098
116130	Vedligehold af legepladser	18.817	18.817	18.817	18.817	18.817	18.817	18.817	18.817	18.817	18.817	188.170
116130	Inspektion af legepladser	6.273	6.273	6.273	6.273	6.273	6.273	6.273	6.273	6.273	6.273	62.730
116110	Materielgård								80.865			80.865
116130	Affaldsstativer			81.755								81.755
116130	Udskifning af postkasser			357.794								357.794
116140	Styning af træer	18.817					18.817					37.634
116140	Grønneområder	57.401	57.401	57.401	57.401	57.401	57.401	57.401	57.401	57.401	57.401	574.010
116310	Gulvi motionsrum											
116310	Gulv i dartklub											
116310	Gulve i selskabslokale	65.734										65.734
116310	Tømrer, arbejder i boliger mv. (15)	51.914	51.914	51.914	51.914	51.914	51.914	51.914	51.914	51.914	51.914	519.140
116260	Udskifning af kælderdøre 27 stk		689.162									689.162
116220	Maling af kældergange					473.618						473.618
116220	Maling af vaskerum				37.423							37.423
116220	Maling af selskabslokale.				71.392							71.392
116220	Maling af opgange					1.214.254						1.214.254
116220	Istandsættelse af Natkassen + toilettet				12.545							12.545
116220	Maling af dartklubben					50.156						50.156
116230	Tag udskifning										11.960.352	11.960.352
116230	Tag udskifning på indgangspartier					275.355						275.355
116250	Rep af trapper og ramper			35.910			35.910			35.910		107.730
116260	Vinduer & døre udskifning											
116220	Kalfatringsfuger eftergæes										162.790	162.790
116220	Bløde fuger ved altaner										118.026	118.026
116220	Udskifning af sælbænke											
116220	Rengøring af facader								49.513			49.513
116220	Silikone og silikatbehandling										1.954.782	1.954.782
116220	Elastiske fuger i sokkel udskifning											
116310	Maler, arbejder i boliger mv. (15)	5.115	5.115	5.115	5.115	5.115	5.115	5.115	5.115	5.115	5.115	51.150
116310	Murer, arbejder i boliger mv. (15)	18.300	18.300	18.300	18.300	18.300	18.300	18.300	18.300	18.300	18.300	183.000
116580	ADK, Løbende vedligehold og rep. mv (15)	64.000	64.000	64.000	64.000	64.000	64.000	64.000	64.000	64.000	64.000	640.000

Afd. 9 Grøftøjparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2021
priser

KONTO	AKTIVITET	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	SUM 10 år
116580	OBS: Nye Stigestrengte, derefter åbnes der op for b											
116320	VVS, arbejder i bolig og teknikrum mv. (15)	199.420	199.420	199.420	199.420	199.420	199.420	199.420	199.420	199.420	199.420	1.994.200
116320	Kloakservice, arbejder i boliger mv. (15)	9.300	9.300	9.300	9.300	9.300	9.300	9.300	9.300	9.300	9.300	93.000
116640	Udskifning af switche			153.720					153.720			307.440
116640	Serviceaftale med Bolignet-Aarhus	40.733	40.733	40.733	40.733	40.733	40.733	40.733	40.733	40.733	40.733	407.330
116520	El tavler (efterspænde)		48.695					48.695				97.390
116320	EL, arbejder i boliger, teknikrum og terræn mv. (15)	64.900	64.900	64.900	64.900	64.900	64.900	64.900	64.900	64.900	64.900	649.000
116320	Vagudkald (15)	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375	93.750
116580	Bolignet Århus, Arbejder i boliger og adk mv. (15)	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	230.000
116320	Lager, blandingsbatterier, termostater mv. (15)	5.700	5.700	5.700	5.700	5.700	5.700	5.700	5.700	5.700	5.700	57.000
116550	Eftersyn af Katalyseanlæg	34.148	34.148	34.148	34.148	34.148	34.148	34.148	34.148	34.148	34.148	341.480
116560	Udskifning af veksler											
116560	Udskifning af radiatorventiler	839.546										839.546
116560	Udskifning af cirkulationspumper										86.240	86.240
116560	Udskifning af fjernvarmeautomatik										700.633	700.633
116550	Varmeanlæg udskifning										14.112.802	14.112.802
116560	Udskifning af blødgøringsanlæg										76.861	76.861
116560	Eftersyn af blødtvandsanlæg	10.036	10.036	10.036	10.036	10.036	10.036	10.036	10.036	10.036	10.036	100.360
116570	Udskifning af ventilatorer, huse, kanaler m.v.					478.723						478.723
116570	Rensning af ventilationskanaler					93.557					93.557	187.114
116570	Ventilationsanlæg udskiftes										2.258.048	2.258.048
116310	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	20.809	20.809	20.809	20.809	20.809	20.809	20.809	20.809	20.809	20.809	208.090
116310	Udskifning af komfurer									1.104.350		1.104.350
116310	Udskifning af emhætter					650.353						650.353
116310	Udskifning af køle/fryseskabe		907.336								907.336	1.814.672
116310	Udskifning af køle/fryseskabe i klubber			25.842								25.842
116110	Vinterbekæmpelse	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	450.000
116310	Hårde hvidevarer, udskifning, reservedele og vedli	16.900	16.900	16.900	16.900	16.900	16.900	16.900	16.900	16.900	16.900	169.000
116310	Eftersyn på døre og vinduer (ÅO)	53.200			53.200			53.200			53.200	212.800
116310	Inventar vaskeri											
116310	Udgifter i forbindelse med udskifning af køkkener.	37.634	37.634	37.634	37.634	37.634	37.634	37.634	37.634	37.634	37.634	376.340
116310	inventar til beboerhus					141.546						141.546

Afd. 9 Grøftbøjsparken

**PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2021 priser**

KONTO	AKTIVITET	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	SUM 10 år
116610	Udskiftning af golfvogn						117.369					117.369
116610	Eftersyn af maskinpark	20.845	20.845	20.845	20.845	20.845	20.845	20.845	20.845	20.845	20.845	208.450
116610	Udskiftning af løvsuger	20.071							20.071			40.142
116640	Udskiftning af røgalarmer		156.600								156.600	313.200
116640	Udskiftning af batteri-back-up				43.468				43.468			86.936
116640	Udskiftning af adgangskontrol					624.648						624.648
Planlagt vedligeholdelse i alt		1.756.988	2.592.462	1.414.641	977.648	4.761.830	931.716	892.564	1.107.257	1.899.880	33.400.847	49.735.833

Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
Hovedstandsættelse												
Varmeanlæg & automatik												
Øvrige tekniske install.		862.449	1.630.133	1.333.806	922.655	3.484.204	759.354	837.571	1.052.264	740.537	5.408.073	17.031.046
Særlig vedligeholdelse		873.694	34.148	34.148	34.148	34.148	34.148	34.148	34.148	34.148	821.021	1.967.899
		20.845	928.181	46.687	20.845	1.243.478	138.214	20.845	20.845	1.125.195	1.098.599	4.663.734
											26.073.154	26.073.154
I alt		1.756.988	2.592.462	1.414.641	977.648	4.761.830	931.716	892.564	1.107.257	1.899.880	33.400.847	49.735.833

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 9

På grund af GDPR vil navn og adresse på forslagsstillere ikke længere fremgå, men forslagsstillere er Boligforeningen Århus Omegn bekendt.

Pkt. 4.a – Udvidelse af motionsrummet

Jeg har modtaget et forslag fra [beboer] om at få udvidet motionsrummet. Det vil medføre, at man skal have fjernet en væg, så man får adgang til rummet ved siden af. Derudover skal der bruges lidt maling. Der er blevet fremlagt en cirkapris på 15.000,-.

Århus Omegns bemærkninger

Hvis motionsklubbens medlemmer selv ønsker at foretage maling af rummet efter væggen er fjernet, kan opgaven udføres for ca. 15.000 kr. Det vil betyde følgende huslejestigning i ét år:

Eksempler størrelse lejemål og pris pr. måned			
Antal m2	44	67	82
Samlet pris	47	71	87
Pris pr. måned (kr.)	4	6	7

5.a - Beplantning af skråninger

Efter i år at have set græsset på skråningerne mellem blokkene vokse til en højde på 20-25 cm mellem klipninger (jeg går ud fra, at dette er en spareøvelse fra boligforeningens side?), har jeg fået den tanke, om vi ikke i stedet - som et eksperiment i foreløbig 1 år - kunne prøve at smide nogle nævefulde markfrø/frø af insektvenlige blomster på de skråninger og lade dem vokse sommeren over til glæde for sommerfugle og andre insekter og så nøjes med en enkelt klipning sidst på sæsonen?

Der tales så meget om biodiversitet og om, hvor dårligt det står til med insektlivet rundt omkring. Arter går tilbage, andre arter forsvinder helt. Fordi de mangler levesteder. Jamen, så lad os da her i afdeling 9 prøve at hjælpe lidt til. Hvis vi i stedet for at betale Buus for at vimse omkring med deres fjernstyrede skræntklipper brugte de penge på et par sække frø og lod skrænterne gro i fred sommeren over, så ville det sikkert

- være pænere at se på
- give flere sommerfugle og andre insekter et ekstra levested
- give områdets unger mulighed for at plukke en buket til mor, uden at skulle krydse nogen veje, og
- efter den afsluttende klipning kunne de af beboerne, der holder kanin eller marsvin, hente en sæk gratis blomsterhø, som de har set gro hele sommeren.

Hvis dette kunne laves omkostningsneutralt (altså, at sparet udgift til klipning omsættes til frø), så synes jeg, det kunne være en fin ting at afprøve. Efter et år kunne man så evaluere og se, om det skulle fortsætte. Hvad mener andre?

Århus Omegns bemærkninger

Vi har aftalt med gartneren, at der kan plantes vilde blomster på skråningerne for den samme pris, som er aftalt for græsklipningen.

5.b - Parkering

Dette er ikke et forslag som sådan, snarere en KRAFTIG OPFORDRING til boligforeningen om, at man ENDELIG LANGT OM LÆNGE løser det problem, vi har med blokering af adgangsvejen til blokken 157G-K, hvor visse beboere fra blokken overfor har fået den tanke, at vores adgangsvej - fordi den ikke er korrekt markeret som den brandvej, jeg ellers er blevet oplyst om, at den er - gladeligt parkerer, så deres bil spærrer fuldstændig for den direkte adgang fra parkeringspladsen og ned til blokken.

Dette emne har været taget op på afdelingsmødet ved flere lejligheder i løbet af de senere år - under eventuelt. Hver gang er boligforeningen gledet let af på at løse problemet ved at henvise til, at det vedrører grundejerforeningen. Og så har man ellers let og elegant sparket problemet til hjørne i endnu et år. Nu synes jeg altså, I skylder os hernede i hjørnet at få løst problemet!

Problemet, som det foreligger i øjeblikket, er todelt. Dels er indgangspartiet ikke ordentligt markeret op (ok, der er malet gult på selve opkørslen, men det overses konsekvent af diverse bilister, som ikke kan tage sig af, at de spærrer andre inde (eller ude) fra deres hjem. Jeg vedhæfter et udvalg af fotos fra de seneste måneder til illustration af problemet - og bemærk venligst, dette er KUN et udpluk!

Når en bil holder parkeret på den måde, har vi hernede ingen som helst chance for at lirke en klapvogn, barnevogn, indkøbsvogn, rollator, kørestol (ja, vi har haft en beboer hernede i kørestol en overgang...!), cykel, cykeltrailer, you name it, ud herfra, de kan bare IKKE nørkles igennem, hvis de lovlige parkeringspladser på hver side af den ulovligt parkerede bil er fyldt op.

Dette problem kunne nemt og billigt løses ved hjælp af en bøtte gul maling og et skilt med teksten 'Brandvej, parkering forbudt'. Skiltet kan jeg ikke hjælpe med, men hvis udgiften til en bøtte maling er for stor for boligforeningen, skal jeg gerne personligt donere den nødvendige liter gul maling.

Når så (forhåbentligt) indgangspartiet først er blevet markeret, så det ikke længere er muligt for bilisterne at mumle 'Det vidste jeg ikke'

eller 'Det kunne jeg ikke se', når man beder dem flytte deres ulovligt parkerede køretøjer (og bilisterne enten beder én holde kæft, blande sig udenom eller blot vandrer af uden kommentarer), ja, så ville vi herfra være i stand til at sende billedbeviser ind til politiet og bede dem tage affære i form af bødeforlæg. En eller et par bøder burde have en vis opdragende effekt på selv den mest forhærdede og egoistiske bilist.

I den sammenhæng kunne det desuden være hjælpsomt, hvis boligforeningen kunne formås til at etablere en kontakt hos politiet, der kunne stå for at modtage og behandle dette bevismateriale, således at der kunne reageres prompte på klager i stedet for, at klager først skulle cykle igennem systemet nede på politigården.

Og så til spørgsmålet, som der kan 'stemmes ja eller nej til'. Var det for meget at forlange, at der er fri adgang til ALLE afdelingens blokke, inklusiv blokken 157G-K?

Århus Omegns bemærkninger

Da udgiften til opmaling og opsætning af skilt ikke er af betydelig størrelse, kan den afholdes over konto 115.

5.c - Husdyrhold

Ang. Hundehold

2 små hunde max 20kg eller

1 stor hund samt 1 kat

Eller 2 katte pr husstand

I stedet for 1 dyr pr husstand

Århus Omegns bemærkninger

Det bemærkes, at boligforeningen ikke vil kunne administrere en vægtgrænse på 20 kg. eller begrebet 'stor' hund.

PKT. 9 - EVENTUELT

9.a - Vedligeholdelseskonto

Ang. Vedligeholdelseskontoen

Det er jo ikke meget man kan bruge den på.

Så hvorfor kan man ikke få lov at bruge den til at i istandsætte lejligheden efter man har opsagt lejligheden evt. til at få af høvlet gulvene og evt til et rengøringshold.

Der kan jo bare en regel om at der skal stå et bestemt beløb eksempel 5000 kr. til den nye lejer. Det er trods alt os selv der har sparet pengene op.

Århus Omegns bemærkninger

Det bemærkes, at reglerne om brug af vedligeholdelseskontoen er fastlagt i lovgivningen og at vedligeholdelseskontoen ikke kan bruges til andet en maling, tapetsering og gulvbehandling. Vedligeholdelseskontoen kan kun bruges, indtil lejemålet opsiges.

Afdelingsmødet kan ikke træffe beslutning om, at vedligeholdelseskontoen skal bruges til andre formål eller at vedligeholdelseskontoen kan anvendes efter lejemålet er opsagt.

9.b - Rensning af afløb

Jeg er til min store overraskelse blevet oplyst om, at vi beboere ikke længere kan få hjælp fra viceværterne til rensning af afløb i køkken og badeværelse. Det, mener jeg, er en dårlig disposition fra boligforeningens side, idet vi herude har mange ældre og handicappede, som ikke har nogen som helst chance for selv at udføre disse arbejder.

"Køb et rensbånd", lyder forslaget fra boligforeningen. Ja, godaw do!

Afløbet skal jo da også skilles ad først og samles igen bagefter, og det er vi altså nogen, der ikke 'bare' kan gøre. Det kan da ikke være rigtigt, at man skal have en viceværtuddannelse for at være beboer i Århus Omegn?? Så kan man bestille en VVS'er. Det koster temmelig mange penge, og der vil nok være nogle, der enten ikke har råd eller vil udsætte operationen, fordi man ikke lige gider bruge penge på det. Og i så fald har vi misèren, for så er det, at der kan ske overløb ned gennem væggene til underboerne.

Jeg har selv to gange fået ordnet vægge, fordi der har været overløb hos en overbo - én gang maling af de berørte vægge i køkken/gang, én gang tapetsering og maling i køkken. Betalt af boligforeningen. Vil boligforeningen inden afstemningen redegøre for, hvem der i fremtiden skal betale regningen, hvis der sker overløb fra en overbos tilstoppede afløb, tak? Det må have indflydelse på folks beslutning, for hvis man i så fald skal til at jage overboen for at få denne til at betale, vil det da gå hårdt ud over naboskabet (for slet ikke at tale om de tilfælde, hvor det ikke er muligt at vriste penge ud af 'synderen' eller bevise, hvem synderen er). Alternativt, hvis følgeskader stadig skal dækkes af boligforeningen, vil denne post i budgettet sandsynligvis stige og sluge den besparelse, boligforeningen ellers forestiller sig at kunne opnå ved ikke længere at hjælpe med rens af afløb.

Altså: Større irritation og udgifter for beboerne og ingen besparelse på budgettet.

Alt i alt mener jeg, at det vil være en bedre forretning for alle, hvis det stadig er en vicevært opgave at ordne stoppede afløb, ikke blot for den, der står med et stoppet afløb, men potentielt også for vedkommendes underboer. Derfor foreslår jeg, at denne opgave igen skal være noget, man kan få boligforeningens hjælp til.

Århus Omegns bemærkninger

For alle afdelinger i Århus Omegn er der truffet beslutning om, at rensning af afløb er den enkelte beboers eget ansvar. Det er derfor ikke et forhold, den enkelte afdeling kan stemme om.

Afdelingen er velkommen til at drøfte emnet, men der kan altså ikke træffes beslutning om det på et afdelingsmøde.

Århus Omegns tekniske afdeling har noteret synspunktet, og overvejer løbende, hvordan opgaven med stoppede afløb løses bedst. Men som udgangspunkt skyldes et stoppet afløb beboeradfærd, og derfor er det vurderingen, at det er rimeligt, at den enkelte beboer selv renser sine afløb.

9.c - Grundejerforeningen

Nu jeg er i gang med grundejerforeningen.. Vores stisystemer her i Grøfthøjparken er efterhånden i en horribelt dårlig forfatning fyldt med huller, bukler, underliggende trærodder og jeg-skal-komme-efter-dig. En sag, der kræver nyrebælte, hvis man færdes på dem på cykel. Derfor vil jeg gerne foreslå, at boligforeningen pålægges at formå grundejerforeningen til at få ordnet belægningerne på de gennemgående og tværgående stier.

Århus Omegns bemærkninger

Afdelingsbestyrelsen har en plads i grundejerforeningens bestyrelse, så eventuelle udfordringer på grundejerforeningens arealer skal drøftes der.

Fuldmagt · afdelingsmøde 2020

Du kan i år stemme ved fuldmagt på årets afdelingsmøde. Det er omstændighederne omkring corona/covid-19, der udtagelsesvis giver den mulighed.

Hvordan stemmer jeg ved fuldmagt?

Har du ikke selv mulighed for at deltage i årets afdelingsmøde, kan du give fuldmagt til en anden beboer i din afdeling.

- Fuldmagten skal gives på dette brev for at kunne godkendes
- Du skal udfylde fuldmagten med navn og adresse på dig og den beboer, du giver fuldmagt til. Det er vigtigt, at du skriver dato på fuldmagten og underskriver den
- Tag en kopi af dit gule sundhedskort, overstreg de sidste fire cifre og giv kopien til den beboer, som du giver fuldmagten til.
Alternativt kan du tage et billede af dit sundhedskort og på billedet overstrege de sidste fire cifre og sende det til den beboer, som du giver fuldmagten til
- Fuldmagt og kopi af sundhedskort skal afleveres ved indgangen til afdelingsmødet

Hvor mange fuldmagter kan jeg medbringe på mødet?

Du må maksimalt medbringe to fuldmagter.

Navn

Adresse

Afdeling

giver hermed

Navn

Adresse

fuldmagt til at stemme på mine vegne på afdelingsmødet i afdeling 9, Grøfthøjparken den 3. september 2020

Den

2020

Underskrift