

AFDELINGSMØDE

Afdeling 9, Grøfthøjparken



Afdelingsmødet finder sted MANDAG DEN 18. SEPTEMBER 2023 kl. 19.00
i Lokalcenter Bøgeskovhus – Café ”Bøgen”, Skovlundgårdsvej 55-57, Viby J.

DAGSORDEN

Pkt. 1	Valg af dirigent	
Pkt. 2	Afdelingsbestyrelsens beretning	
Pkt. 3	Orientering om regnskabsåret 2022	Bilag
Pkt. 4	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2024 4a Ændring af vedligeholdelsesordning fra B- til A-ordning 4b Hundegård ved Grøfthøjparken 157DEF 4c Gelænder ved rampen Grøfthøjparken 157C	Bilag
Pkt. 5	Behandling af eventuelt indkomne forslag 5a Nedlæggelse af legeplads	Bilag
Pkt. 6	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Marna Høj Nielsen (modtager ikke genvalg) Pia Brill (modtager genvalg)	
Pkt. 7	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 8	Eventuelt 8a Kort orientering om kommende affaldssortering	

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.

FORPLEJNING OG TILMELDING

Afdelingsbestyrelsen byder på smørrebrød til mødet. Ønsker du at spise med, skal du udfylde og aflevere tilmeldingsblanket til afdelingsbestyrelsen senest den 10. september 2023 kl. 18.00.
Det er ikke nødvendigt med tilmelding for at deltage i mødet.

FULDMAGT

Det er ikke tilladt at stemme ved fuldmagt på afdelingsmødet.

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/omdeles senest: 11. september 2023

AFD 9 - TILMELDING TIL SPISNING TIL AFDELINGSMØDET DEN 18. SEPTEMBER

**Jeg tilmelder _____ person(er) til
smørrebrød**

Grøfthøjparken nr.: _____

Navn: _____

**Udfyldt tilmelding afleveres i postkassen ved
afdelingsbestyrelsens lokale i kælderen ved
Grøfthøjparken 149 senest søndag den 10. september 2023
kl. 18.00.**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Regnskab 2022	4
Antenneregnskab	8
Driftsbudget 2024	9
Forslag	20
Bilag 1	23

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2022 - 31.12.2022

Afdeling 9 - Grøfthøjparken





UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

ORDINÆRE UDGIFTER

101-105

Nettokapitaludgifter

4.019.111

4.019

4.019

Offentlige og andre faste udgifter

2.657.827

2.720

2.749

106

Ejendomsskatter

753.773

784

784

107

Vandafgifter

-

80

-

109

Renovation

318.062

295

321

110

Forsikringer

244.062

252

237

111

Afdelingens energiforbrug

444.143

411

422

112

Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

897.788

898

985

Variable udgifter

1.563.318

1.546

1.706

114

Renholdelse

1.270.535

1.239

996

115

Almindelig vedligeholdelse

28.934

75

110

116

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

1.037.766

2.583

5.495

2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser

-1.037.766

-

-2.583

-5.495

117

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

1 Afholdte udgifter

532.308

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-532.308

-

-

-

118

Særlige aktiviteter :

1 Drift af fællesvaskeri

207.930

2 Andel i fællesfaciliteters drift

3.000

3 Drift af møde- & selskabslokaler

11.352

222.283

164

187

119

Diverse udgifter

41.567

68

413

120-124

Henlæggelser

3.213.097

3.213

3.339

Samlede ordinære udgifter

11.453.352

11.498

11.813

5



UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

Ekstraordinære udgifter

3.084.534

1.619

1.794

125 Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.

271.093

272

271

126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

217.175

229

1.171

127 Ydelse vedr. lån til ombygning (303.3)

950.000

950

-

129 Tab ved lejeledighed m.v.

886

- Dækket af dispositionsfonden

-886

-

-

-

130 Tab ved fraflytninger

135.948

- Dækket af tidligere henlæggelser

-66.565

- Dækket af dispositionsfonden

-66.690

2.693

-

-

131-136 Andre ekstraordinære udgifter

1.643.573

168

352

Udgifter i alt

14.537.887

13.116

13.607

140 Årets overskud, der anvendes til :

Opsamlet resultat - konto 407

39.213

Årets overskud ialt

39.213

Udgifter og overskud i alt

14.577.099

13.116

13.607

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-14.576.820

-13.116

-13.607

201 Boligafgifter og lejer

-12.981.156

-12.992

-13.501

202 Renter

-1.474.938

-42

-

203 Andre ordinære indtægter:

2 Drift af fællesvaskeri

-113.176

4 Drift af møde- og selskabslokaler

-7.550

-120.726

-83

-106

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-279

-

-

206 Korrektion vedr. tidligere år

-279

-

-

209 Indtægter i alt

-14.577.099

-13.116

-13.607



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		118.576.164	119.511
301	Ejendommens anskaffelsessum kontantværdi 2022 kr. 314.000.000	77.327.883	77.328
302	heraf grundværdi kr. 62.118.500 Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	31.204.701	31.205
	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	108.532.584	108.533
303	Forbedringsarbejder	10.043.581	10.979
Omsætningsaktiver		22.953.563	20.866
305	Tilgodehavender	629.789	698
307	Likvide beholdninger	22.323.774	20.168
310	Aktiver i alt	141.529.727	140.377
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-24.984.760	-24.883
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-21.065.401	-21.082
403	Fælleskonto (B-ordning)	-432.958	-393
404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	-3.486.401	-3.371
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-	-37
407	Opsamlet resultat	371.703	498
417	Langfristet gæld	-115.583.968	-115.545
426	Kortfristet gæld	-1.332.703	-447
430	Passiver i alt	-141.529.727	-140.377

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

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



ANTENNEREGNSKAB 01.01.2022 - 31.12.2022

UDGIFTER

YouSee grundpakke	379.614
Ialt	<u>379.614</u>
Samlede udgifter	<u>379.614</u>

INDTÆGTER

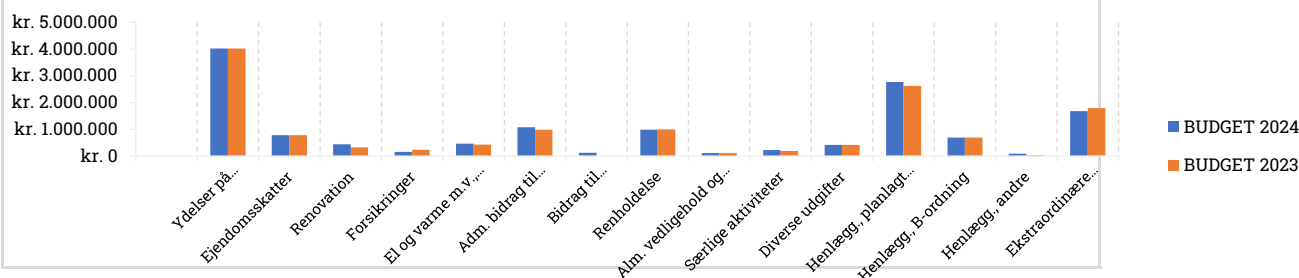
Antennebidrag	-372.400
Ialt	<u>-372.400</u>
Underskud	<u>-7.214</u>
Samlede indtægter	<u>-379.614</u>

Saldo primo	19.966
Årets underskud	<u>-7.214</u>
At overføre til næste års antenneregnskab.	<u><u>12.752</u></u>

Driftsbudget 2024

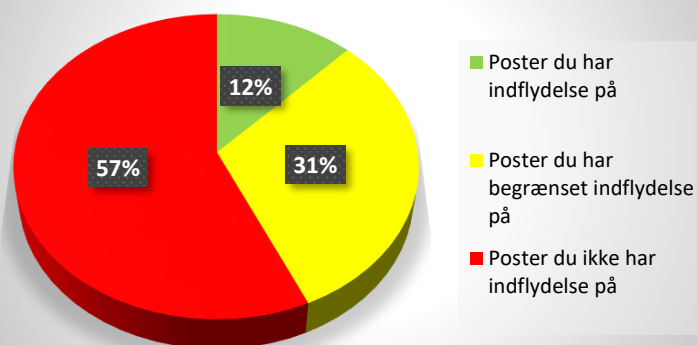
9 Grøfthøjparken

DRIFTSUDGIFTER

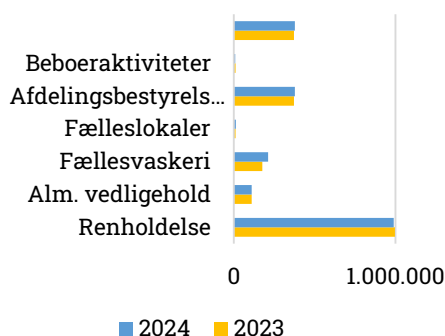


	UDGIFTER	BUDGET 2024	BUDGET 2023	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2022
101-105	Ydelser på prioritetsskatter	4.019.111	4.019.110	0%	4.019.111
106	Ejendomsskatter	784.000	784.000	0%	753.773
109	Renovation	436.000	321.000	36%	318.062
110	Forsikringer	151.000	237.000	-36%	244.062
111	El og varme m.v., fællesareal	459.000	422.000	9%	444.143
112.01	Adm. bidrag til foreningen	1.071.314	984.760	9%	897.788
112.02	Bidrag til dispositionsfond	125.324	0		0
114	Renholdelse	990.000	996.000	-1%	1.270.535
115	Alm. vedligehold og rep.	110.000	110.000	0%	28.934
118	Særlige aktiviteter	224.000	187.000	20%	222.283
119	Diverse udgifter	414.700	413.200	0%	41.567
120	Henlægg, planlagt vedligehold	2.766.971	2.621.619	6%	2.495.869
122	Henlægg, B-ordning	694.394	687.183	1%	687.228
123-124	Henlægg, andre	85.000	30.000	183%	30.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	1.674.482	1.794.110	-7%	3.084.534
140	Årets overskud	0	0		39.213
	Samlede udgifter	14.005.296	13.606.982		14.577.099

Poster du har indflydelse på



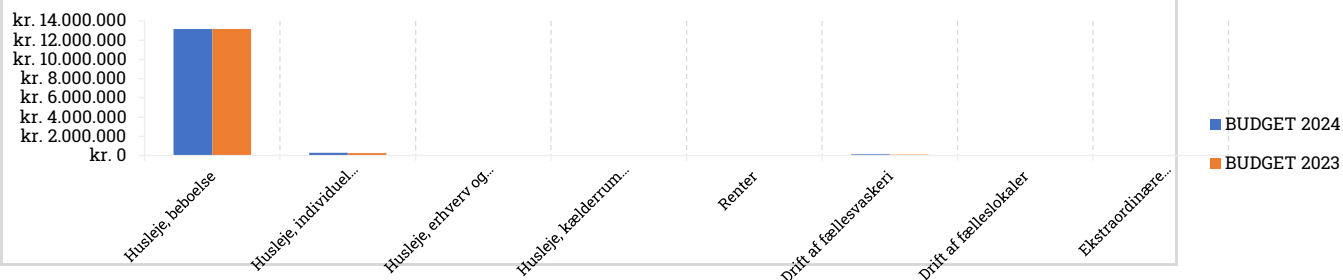
Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2024

9 Grøfthøjparken

DRIFTSINDTÆGTER



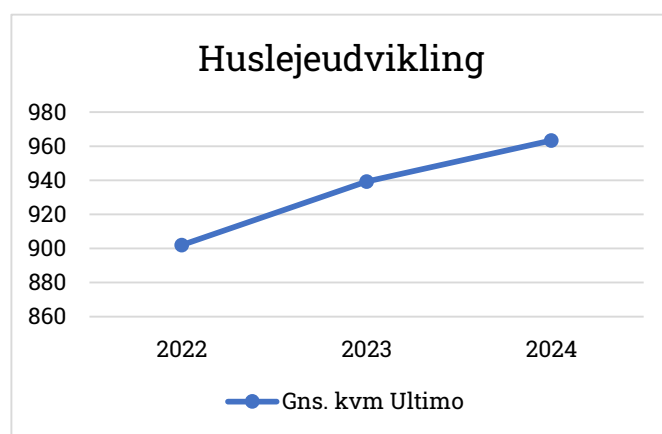
	INDTÆGTER	BUDGET 2024	BUDGET 2023	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2022
201	Husleje, beboelse	-13.156.200	-13.155.890	0%	-12.634.215
	Husleje, individuel tilvalg	-298.416	-266.688	12%	-268.037
	Husleje, erhverv og inst.	-48.852	-44.904	9%	-44.904
	Husleje, kælderrum m.v.	-34.000	-34.000	0%	-34.000
202	Renter	0	0		-1.474.938
203.2	Drift af fællesvaskeri	-124.000	-100.000	24%	-113.176
203.4	Drift af fælleslokaler	-6.500	-5.500		-7.550
204-208	Ekstraordinære indtægter	0	0		-279
	Samlede indtægter	-13.667.968	-13.606.982		-14.577.099

Nødvendig huslejeregulering

337.328 svarende til

2,56%

Antal m2 i alt	14.007
Nuvær.gns. leje/m2	939
Gns. ændring	24
Ny gns. leje/m2	963



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
1 rums bolig	44	3.410	87	3.497
2 rums bolig	67	5.110	131	5.241
3 rums bolig	82	6.345	163	6.508

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 337.328 svarende til 2,56%

Den væsentligste årsag hertil er øgede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

Herudover er der stigninger i udgifterne til især administrationsbidrag til foreningen og dispositionsfonden, renovation samt henlæggelse til tab ved fraflytning.

Mindre udgifter til negativ rente, forsikringer samt afvikling af underskud fra tidl. år er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter: Der er budgetteret med en uændret udgift i forhold til budget 2023.
109. Renovation: Der er budgetteret med en stigning på 36% i forhold til budget 2023.
Grundlag for stigning er 1 aconto 2023. Herudover er indarbejdet forventet stigning pga. ny affaldsordning (Kredsløb)
110. Forsikringer: Der er budgetteret med et fald på 36% i forhold til budget 2023.
Ny aftale om forsikringer indgået og har medført en stor besparelse.
111. El og varme m.v., fællesarealer: Der er budgetteret med en stigning på 9% på el og varme til fællesarealer.
112. Adm. bidrag til foreningen: Der er budgetteret med en stigning på 9% i administrationsbidrag til foreningen som skyldes følgende:
Fast bidrag pr. afdeling er forhøjet fra kr. 27.000 til kr. 28.000.
Administrationsbidraget til foreningen er forhøjet fra kr. 4.415 til kr. 4.856.
Administrationsbidraget til vand og varme er kr. 225
Afdelingens bidrag til dispositionsfonden kr. 646 pr. lejemålsenhed.
114. Renholdelse: Der er budgetteret med et fald på 1% i udgifterne til renholdelse, kontoen indeholder bl.a. udgiften til driftspersonalet, trappevask samt udgiften til udlicitering af grønne områder.
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.

118. Særlige aktiviteter:

Indeholder følgende poster:

118.01 - Drift af fællesvaskeri	kr.	212.000
118.03 - Drift af selskabslokaler	kr.	12.000
I alt	kr.	224.000

119. Diverse udgifter:

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	29.000
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	377.000
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	7.500
119.6 - Andre udgifter	kr.	1.200
I alt	kr.	414.700

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

Udgiften til afdelingsbestyrelsen består af følgende poster:

119.220 Licenser - abonnementer m.v.	kr.	1.000
119.250 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	kr.	9.000
119.261 Tilskud til klubber	kr.	2.000
119.262 Fester / udflugter	kr.	2.000
119.263 Diverse - klubber	kr.	1.000
119.270 Kontingent grundejerforening	kr.	362.000
I alt	kr.	377.000

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.	1.693.200
Varmeanlæg & automatik	kr.	19.652
Øvrige tekniske installationer	kr.	211.119
Andre henlæggelser - renovering/tag/vinduer etc.	kr.	843.000
I alt	kr.	2.766.971

122.1. Henlægg., B-ordning:

Henlæggelse til fælleskonto er forhøjet med 3% til kr. 17,67 pr. m² årligt.

122.2. Henlægg., B-ordning:

Henlæggelse til den enkelte boligs indvendige vedligeholdelse er uændret kr. 31,90 pr. m² årligt.

123-124. Henlægg., andre:

Indeholder henlæggelser til tab ved fraflytninger.

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

125. Ydelse realkreditlån til forbedringsarbejder	kr.	271.000
126. Afskrivning - køkkener/bad	kr.	212.000
126. Øvrige afskrivninger	kr.	996.168
131. Renter - køkkener/bad	kr.	82.000
133. Underskud fra tidl. år	kr.	113.314
I alt	kr.	1.674.482

Husleje, individuel tilvalg: Individuel råderet - køkken, bad m.v.

Renter: Afdelingens opsparede midler forrentes med en variabel rente, som på nuværende tidspunkt er fastsat til 0,00%.

Afd. 9 Grøftthøjparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEhold
i 2024 priser

KONTO	AKTIVITET	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	SUM 10 år
116110	Vinterbekæmpelse	47.520	47.520	47.520	47.520	47.520	47.520	47.520	47.520	47.520	47.520	475.200
116520	ADK, batteribackup, udskiftning			5.000			5.000			5.000		15.000
116120	Udskiftning af switche					162.330					162.330	324.660
116120	Serviceaftale med Bolignet-Aarhus	43.014	43.014	43.014	43.014	43.014	43.014	43.014	43.014	43.014	43.014	430.140
116120	Udskiftning af batteri-back-up	45.902				45.902				45.902		137.706
116120	Udskiftning af adgangskontrol		659.632									659.632
116130	Udskiftning af legeredskaber											
116130	Udskiftning af faldsand				32.788					32.788		65.576
116130	Vedligehold af legepladser	19.871	19.871	19.871	19.871	19.871	19.871	19.871	19.871	19.871	19.871	198.710
116130	Inspektion af legepladser	6.624	6.624	6.624	6.624	6.624	6.624	6.624	6.624	6.624	6.624	66.240
116130	Materielgård					85.393						85.393
116130	Affaldsstativer											
116130	Udskiftning af postkasser											
116140	Styning af træer			19.871					19.871			39.742
116140	Grønneområder	60.616	60.616	60.616	60.616	60.616	60.616	60.616	60.616	60.616	60.616	606.160
116260	Udskiftning af kælderdøre 27 stk				670.000							670.000
116260	Vinduer og døre, reparation og vedligehold	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	19.000	190.000
116410	Gulvi motionsrum									41.399		41.399
116410	Gulv i dartklub									79.594		79.594
116410	Gulve i selskabslokale								69.416			69.416
116310	Tømrer, arbejder i boliger mv. (15)	45.091	45.091	45.091	45.091	45.091	45.091	45.091	45.091	45.091	45.091	450.910
116310	Renovering af gulve i køkkener	20.706	20.706	20.706	20.706	20.706	20.706	20.706	20.706	20.706	20.706	207.060
116310	(FM) Indvendige arbejder, gulve		61.200									61.200
116310	Skimmelsanering	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	15.300	153.000
116220	Maling af kældergange		500.143									500.143
116220	Maling af vaskerum	39.519										39.519
116220	Maling af selskabslokale.	75.390										75.390
116220	Maling af opgange		1.282.260									1.282.260
116220	Istandsættelse af Natkassen + toiletet	13.248										13.248
116220	Maling af dartklubben		52.965					12.630.203				52.965
116230	Tag udskiftning											12.630.203
116230	Tag udskiftning på indgangspartier		290.777									290.777
116250	Reparation af belægninger, trapper og ramper			37.921			37.921			37.921		113.763

Afd. 9 Grøftthøjparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2024 priser

KONTO	AKTIVITET	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	SUM 10 år
116260	Vinduer & døre udskiftning											
116220	Kalfatringsfuger eftergæes							171.907				171.907
116220	Bløde fuger ved altaner							124.636				124.636
116220	Udskiftning af sælbænke										630.170	630.170
116220	Rengøring af facader					52.286						52.286
116220	Silikone og silikatbehandling							2.064.262				2.064.262
116220	Elastiske fuger i sokkel udskiftning										187.303	187.303
116310	Maler, arbejder i boliger mv. (15)	4.398	4.398	4.398	4.398	4.398	4.398	4.398	4.398	4.398	4.398	43.980
116310	Murer, arbejder i boliger mv. (15)	15.893	15.893	15.893	15.893	15.893	15.893	15.893	15.893	15.893	15.893	158.930
116580	ADK, Løbende vedligehold og rep. mv (15)	55.440	55.440	55.440	55.440	55.440	55.440	55.440	55.440	55.440	55.440	554.400
116510	Udskiftning af stigestreng											
116320	VVS, arbejder i bolig og teknikrum mv. (15)	173.185	173.185	173.185	173.185	173.185	173.185	173.185	173.185	173.185	173.185	1.731.850
116520	El tavler (efterspænde)				51.423					51.423		102.846
116320	EL, arbejder i boliger, teknikrum og terræn mv. (15)	56.391	56.391	56.391	56.391	56.391	56.391	56.391	56.391	56.391	56.391	563.910
116320	Vagudkald (15)	8.131	8.131	8.131	8.131	8.131	8.131	8.131	8.131	8.131	8.131	81.310
116580	Bolignet Århus, Arbejder i boliger og adk mv. (15)	19.959	19.959	19.959	19.959	19.959	19.959	19.959	19.959	19.959	19.959	199.590
116540	Kloakservice, arbejder i boliger mv. (15)	8.078	8.078	8.078	8.078	8.078	8.078	8.078	8.078	8.078	8.078	80.780
116320	Lager, blandingsbatterier, termostater mv. (15)	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	5.280	52.800
116550	Udskiftning af veksler									950.660		950.660
116550	Udskiftning af radiatorventiler											
116550	Udskiftning af cirkulationspumper							91.070				91.070
116550	Udskiftning af fjernvarmeautomatik							739.872				739.872
116550	Varmeanlæg udskiftning							14.903.204				14.903.204
116560	Inventar vaskeri											
116570	Udskiftning af ventilatorer, huse, kanaler m.v.		505.534									505.534
116570	Rensning af ventilationskanaler		98.796					98.796				197.592
116570	Ventilationsanlæg udskiftes							2.384.512				2.384.512
116310	Udskiftning af komfurer	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	1.300.000
116310	Udskiftning af emhætter	78.400	78.400	78.400	78.400	78.400	78.400	78.400	78.400	78.400	78.400	784.000
116310	Udskiftning af køle/fryseskabe	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	1.200.000
116310	Udskiftning af køle/fryseskabe i klubber										27.289	27.289
116320	Udskiftning af røgalarmer							19.200				19.200
116310	Udgifter i forbindelse med udskiftning af køkke	39.742	39.742	39.742	39.742	39.742	39.742	39.742	39.742	39.742	39.742	397.420

Afd. 9 Grøftøjparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2024 priser

KONTO	AKTIVITET	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	SUM 10 år
116410	inventar til beboerhus		149.473									149.473
116610	Udskiftning af bil og golfvogn			123.943								123.943
116610	Løbende vedligehold af maskinpark og materiel	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	120.000
116620	Udskiftning af løvsuger					21.195						21.195
116620	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	21.974	21.974	21.974	21.974	21.974	21.974	21.974	21.974	21.974	21.974	219.740
Planlagt vedligeholdelse i alt		1.200.672	4.627.393	1.213.348	1.780.824	1.393.719	1.069.534	34.254.275	1.115.900	2.271.300	2.033.705	50.960.670

Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
Hovedistandsættelse												
Varmeanlæg & automatik		771.634	3.480.225	749.005	1.440.424	1.053.319	729.134	3.066.218	706.084	980.240	1.666.016	14.642.299
Øvrige tekniske install.		429.038	1.147.168	464.343	340.400	340.400	340.400	830.942		950.660		1.781.602
Særlig vedligeholdelse								2.823.708	409.816	340.400	367.689	7.003.362
								27.533.407				27.533.407
I alt		1.200.672	4.627.393	1.213.348	1.780.824	1.393.719	1.069.534	34.254.275	1.115.900	2.271.300	2.033.705	50.960.670

Driftsbudget 2024

9 Grøfthøjparken

Specifikationer

		BUDGET 2024	BUDGET 2023	REGNSKAB 2022
101-105	Ydelser på prioritetslån	4.019.111	4.019.110	4.019.111
	Afviklede prioriteter	4.019.111	4.019.110	4.019.111
110	Forsikringer	151.000	237.000	244.062
	Forsikringspræmier	151.000	237.000	228.749
	Selvrisiko	0	0	15.313
111	Energiforbrug	459.000	422.000	444.143
	El & varme fællesarealer	354.000	322.000	347.416
	Målerpasning m.v.	105.000	100.000	96.727
112	Administrationsbidrag	1.196.638	984.760	897.788
	Afdelingsbidrag (Fast)	28.000	27.000	25.000
	Grundbidrag	942.064	856.510	771.538
	Bidrag varme	43.425	43.425	43.425
	Bidrag vand	43.425	43.425	43.425
	Bidrag antenne	14.400	14.400	14.400
	Bidrag til Dispositionsfond	125.324	0	0
114	Renholdelse	990.000	996.000	1.270.535
	Lønninger	672.000	684.000	682.643
	Trappevask m.v.	198.000	179.000	146.805
	Kontingent grundejerforening	0	0	328.551
	Anden renholdelse	120.000	133.000	112.536
115	Almindelig vedligehold	110.000	110.000	28.934
	Terræn	0	0	2.451
	Bygning/klimaskærm	0	0	0
	Bolig/erhverv	75.000	75.000	26.426
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	0
	Tekniske installationer	0	0	4.265
	Materiel	0	0	561
	Selvrisiko - forsikringssager	20.000	20.000	0
	Salg/hærværk	15.000	15.000	-4.769

Driftsbudget 2024

9 Grøfthøjparken

Specifikationer

BUDGET 2024

BUDGET 2023

REGNSKAB 2022

116	Planlagt vedligehold	0	0	0
	Terræn	223.547	788.374	138.928
	Bygning/klimaskærm	147.157	2.242.178	116.913
	Bolig/erhverv	712.517	420.836	372.523
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	26.911
	Tekniske installationer	83.477	2.000.584	341.369
	Materiel	33.974	43.125	41.122
	Planlagt vedligehold I alt	1.200.672	5.495.097	1.037.766
	Fra henlægg. Hovedstandsættelse	-771.634	-5.401.018	-999.701
	Fra henlægg. Varmeanlæg & automa	0	-35.354	-37.678
	Fra henlægg. Øvrige tekniske instal	-429.038	-58.725	-388
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
	Afdelingens andel B-ordning	0	0	200.529
	Fra henlæggelser B-ordning	0	0	-200.529
	Forbrug af indv. vedligehold	0	0	331.780
	Fra henlæggelser indv. vedligehold	0	0	-331.780
118	Særlige aktiviteter	224.000	187.000	222.283
	Vaskeri	212.000	176.000	207.930
	Fritidsaktiviteter	0	0	3.000
	Selskabslokale	12.000	11.000	11.352
119	Diverse udgifter	414.700	413.200	41.567
	Kontingent BL	29.000	29.000	28.656
	Afdelingsbestyrelsen	10.000	12.000	8.642
	Aktiviteter	5.000	7.000	0
	Kontingent grundejerforening	362.000	354.000	0
	Afdelingsmøder	7.500	10.000	2.675
	Andre udgifter	1.200	1.200	1.595

Driftsbudget 2024

9 Grøfthøjparken

Specifikationer

		BUDGET 2024	BUDGET 2023	REGNSKAB 2022
120	Henlæggelser planlagt vedligehold	2.766.971	2.621.619	2.495.869
	Henlægg. hovedstandsættelse	1.693.200	1.660.638	1.627.638
	Henlægg. varmeanlæg & automatik	19.652	20.800	20.400
	Henlægg. øvrige tekniske install.	211.119	186.391	183.420
	Trappehenlægg. tag	312.000	283.790	255.411
	Trappehenlægg. døre/vinduer	168.000	140.000	112.000
	Trappehenlægg. varmeanlæg	363.000	330.000	297.000
123-124	Henlæggelser andre	85.000	30.000	30.000
	Tab ved fraflytninger	85.000	30.000	30.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	1.674.482	1.794.110	3.084.534
	Realk.lån forbedr. arbejder	271.000	271.000	271.093
	Realk.lån renovering	0	0	950.000
	Afskrivninger forbedringsarbejder	996.168	991.193	31.270
	Afskrivning køkken/bad	212.000	180.000	185.905
	Renter forbedringsarbejder	82.000	87.000	82.132
	Negativ rente mellemregning	0	99.000	1.474.606
	Tab ved fraflytninger	0	0	2.693
	Afvikling af underskud fra tidl. år	113.314	165.917	86.835
204-208	Ekstraordinære indtægter	0	0	-279
	Korrektion vedr. tidl.år	0	0	-279

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 9, GRØFTHØJPARKEN

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

Der stemmes JA eller NEJ til ændring af vedligeholdelsesordning fra B- til A-ordning

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger: Såfremt forslaget vedtages, vil det træde i kraft den 1. januar 2024.

Fra den dato vil afdelingens beboere ikke længere indbetale til vedligeholdelseskontoen.

Den saldo, som står på boligens vedligeholdelseskonto pr. 1. januar 2024, kan nuværende lejer benytte til maling, tapetsering og gulvbehandling, indtil boligen opsiges.

Alle, der bor i afdelingen pr. 31. december 2023, vil fraflytte lejemålet som en B-ordning, uanset hvornår de fraflytter. Det vil sige, at nuværende beboere kun vil hæfte for eventuel mislighold ved fraflytning.

Nye beboere i afdelingen efter 1. januar 2024 vil være underlagt A-ordning.

Afdelingsmødet skal derfor vedtage et nyt vedligeholdelsesreglement.

Vedtages forslaget, vil det vedlagte vedligeholdelsesreglement (bilag 1) inkl. evt. ændringsforslag være gældende fra 1. januar 2024.

Forslaget vil medføre en huslejesbesparelse på 5 kr. pr. m² pr. år, svarende til:

	Boligleje pr. md.	B-ordning pr. md.	Boligleje inkl. B-ordning pr. md.	Nedsættelse pr. md.	Ny boligleje pr. md.
Boligtype 44 m ²	3.293 kr.	117 kr.	3.410 kr.	-18 kr.	3.392 kr.
Boligtype 67 m ²	4.932 kr.	178 kr.	5.110 kr.	-28 kr.	5.082 kr.
Boligtype 82 m ²	6.127 kr.	218 kr.	6.345 kr.	-34 kr.	6.311 kr.

Pkt. 4b Hundegård ved Grøfthøjparken 157DEF

Vi foreslår en hundegård ved/foran blok 157DEF.



Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger:

Der kan etableres en hundegård ud for Grøfthøjparken 157F på ca. 15x15 meter som vist på nedenstående billede.

Etableringsprisen for hundegården, nedtagelse og bortskaffelse af legeplads samt beskæring og bortskaffelse af beplantning er estimeret til 135.000 kr.



Hundegården vil som udgangspunkt være ulåst. Hvis det i fremtiden ønskes, at hundegården skal være aflåst, vil etablering af et adgangskontrolsystem medføre en merudgift på omkring 43.000 kr. Adgangskontrolsystemet er ikke indeholdt i projektets pris, men kan tilføjes via et ændringsforslag på afdelingsmødet.

Der gøres opmærksom på, at forslaget kan medføre gener fra hundenes gøen for beboerne i de to blokke. Dette vil Århus Omegn ikke have mulighed for at sanktionere.

Forslaget vil medføre en huslejestigning på 1,13 % i det første år til etablering af hundegården og yderligere henlæggelse til udskiftning, svarende til:

	Husleje pr. md.	Stigning 1. år (1,06%)	Stigning henlæggelser (0,07%)	Ny husleje pr. md. i år 1 (1,13%)
Boligtype 44 m ²	3.293 kr.	35 kr.	2 kr.	3.330 kr.
Boligtype 67 m ²	4.932 kr.	52 kr.	3 kr.	4.987 kr.
Boligtype 82 m ²	6.127 kr.	65 kr.	4 kr.	6.196 kr.

Huslejestigningen på 1,06% bortfalder i år 2, mens stigningen i henlæggelserne på 9.000 kr. årligt (svarende til huslejestigningen på 0,07%) fortsætter, indtil hundegården evt. nedlægges.

Pkt. 4c Gelænder ved rampe Grøfthøjparken 157C

Jeg stiller forslag om, at vi får et gelænder op ved rampen ved Grøfthøjparken 157C.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Der kan for ca. 30.000 kr. opsættes et gelænder i galvaniseret stål langs rampen ved Grøfthøjparken 157C.

Forslaget vil medføre en huslejestigning på 0,24% pr. måned i et år, svarende til:

	Husleje pr. md.	Stigning pr. md.	Ny husleje pr. md.
Boligtype 44 m ²	3.293 kr.	8 kr.	3.301 kr.
Boligtype 67 m ²	4.932 kr.	12 kr.	4.944 kr.
Boligtype 82 m ²	6.127 kr.	14 kr.	6.141 kr.

Pkt. 5a Nedlæggelse af legeplads

Legeplads mellem Grøfthøjparken 157DEF og 157GHK nedlægges.

Legetårn og fjedervippe fjernes, og der sås græs i stedet.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger: Fjedervippe og legetårn er i dårlig stand, og står snart til udskiftning.

Legetårn samt fjedervippe kan demonteres og bortskaffes, samt området reetableres med græs for 5.000 kr.

Forslaget kan afholdes indenfor det eksisterende driftsbudget, og vil derfor ikke have betydning for huslejen.

Bilag 1

VEDLIGEHOELDESESREGLEMENT

Boligforeningen Århus Omegn

Afdeling 9 Grøfthøjparken

A-ordning – kort fortalt

Mens du bor i boligen, skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal selv betale alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Det er dit ansvar at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindelig slid og ælde.

Når du flytter, sørger boligforeningen for en normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling, tapetsering af vægge og maling af lofter samt rengøring efter håndværkerne.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, hvis de ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.

Du skal betale udgifterne til normalistsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Du skal selv betale alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Dette vedligeholdelsesreglement er gældende fra den 1. januar 2024 og erstatter tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

1. Når du flytter ind i boligen, er den i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsat.

Syn ved indflytning

2. I løbet af de første 14 dage efter din indflytning foretager udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Du vil selv blive indkaldt til synet.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor du kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 14 dage efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

4. Hvis du ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal du senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse overfor udlejerens.
5. Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Du hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

3. Vedligeholdelse mens du bor i boligen

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Du er ansvarlig for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal betale alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindelig slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

2. a.

I vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 er det defineret, om du har ansvar for at vedligeholde og renholde nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

b.

Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med dig om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

c.

Det påhviler udlejeren at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af vinduer, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejer.

d.

Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

e.

Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 2c.

f.

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til udlejeren. Gør du ikke det, hæfter du for de eventuelle merudgifter, som skyldes den manglende anmeldelse.

4. Ved fraflytning

Normal istandsættelse ved fraflytning

1. a.

Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig:

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring

b.

Du skal betale alle udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift

med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse til lejemålets ophør. Når der er gået over 100 måneder, vil udlejeren helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

2. **a.**

Du skal betale alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

b.

Det er misligholdelse, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af forkert brug, forkert vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

3. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v. betragtes det også som misligholdelse.

Undladelse af normalistsandsættelse

4. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning

5. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

6. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal betales af udlejer, hvilke der udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 14 dage efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

7. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel fordelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

8. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad det har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentæles.

I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførsel

9. Udlejer igangsætter istandsættelsesarbejdet.

Istandsættelse ved bytning

10. Ved bytning af bolig gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5. Særlig udvendig vedligeholdelse

Trappevask etageboliger

Trappevask foretages af udlejer.

Lejemål med have

1. Græs og beplantning i og omkring haverne holdes af dig, og du skal sørge for, at haven fremtræder pæn og vel vedligeholdt. Hvis haven ikke fremstår vedligeholdt, vil der blive draget omsorg for, at dette sker på din regning. Ved fraflytning kan du medtage supplerende beplantning, som er plantet for din egen regning. Såfremt du ved fraflytning fjerner planter, skal der foretages nødvendig retablering af haven, således at haven afleveres i vel vedligeholdt stand.

Hækbeplantning og græs

2. Du har pligt til selv at klippe hækken indvendigt og i højden, og ligeledes slå græsset.
3. Århus Omegn klipper hækken udvendigt og i højden ud mod fællesarealerne.
4. Hækken skal klippes to gange om året (sommer og efterår).
5. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med dig om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der i øvrigt ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Stue, værelser og entré

1. a. Vægbehandling

Vægge er ved indflytningen malet, eller der er opsat rutex/glasvæv, og kan vedligeholdes med følgende:
Acrylplastmaling, glans 5-6.

b. Loftbehandling

Acrylplastmaling, brækket hvid glans 5-6.

c. Gulvbehandling

Inden gulvbehandling påbegyndes, skal gulvet som minimum mellemslibes med henblik på at binde lakeringen til underlaget.

Kun vandbaseret lak må anvendes.

Hvis der foretages fuldslibning, skal der anvendes 3 gange lak.

Køkken

2. a. Vægbehandling

Acrylplastmaling, glans 10

b. Loftbehandling

Acrylplastmaling brækket hvid glans 5-6

c. Gulvbehandling

Inden gulvbehandling påbegyndes, skal gulvet som minimum mellemslibes med henblik på at binde lakeringen til underlaget.

Kun vandbaseret lak må anvendes.

Hvis der foretages fuldslibning, skal der anvendes 3 gange lak.

Badeværelse

3. a. Vægbehandling

Acrylplastmaling, glans 25. (vådrumsmaling)

b. Loftbehandling

Acrylplastmaling brækket hvid glans 25. (vådrumsmaling)

Inventar/træværk

4. a. Malede overflader

Træværk, fodlister, gerigter males med acrylplastmaling glans 35-40 RAL 9010

b. Døre og skabslåger i naturtræ

Almindelig rengøring og afvaskning – eventuelt oliering med teaktræolie.

c. Malerbehandling af døre og skabslåger kontakt servicecenter.

Alternativt udføres behandlingen på et sprøjteværksted, efter aftale med driftsafdelingen.

Hængsler og lukkebeslag smøres med tynd syrefri olie.

d. Trævinduer males med Ral 9010.

e. Der må ikke bores i den gående (bevægelige) del af et vindue.

7. Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen.

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. a. Vægge og lofter

Ved din overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistsandsatte. Væggene kan være malet, eller der kan være opsat rutex (savsmuldstapet), glasvæv eller glat tapet.

b. Træværk, inventar og tekniske installationer vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

c. Gulve

Parketgulvene kan have farveforskelle på grund af solindfald eller f.eks. hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Gulve i køkken kan være parket, trægulv, vinyl eller linoleum.

Slid og ælde

2. a. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

3. a. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

- b.** Hvis der i lejligheden skal opsættes tapet, vil der blive opsat rutetapet (savsmuldstapet), som bliver malet 1 gang i farven S-0500N.
- c.** Hvis der i lejligheden er opsat rutetapet (savsmuldstapet), som fremtræder ubeskadiget, vil der blive malet 1 eller 2 gange i farven S-0500N. Vægge kan ligeledes fremstå vandskurede, pudsede eller kriderede.
- d.** Hvis lejligheden fremtræder med nyistandsatte vægge og lofter, vil der intet blive foretaget. Farvede vægge vil også blive godkendt, såfremt arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Udstyr og inventar

- 4. **a.** Badeværelse
 - 5. 4 stk. enkelte håndklædeholdere, 1 stk. holder til toiletpapir, 1 spejl, 2 hylder over toilet, 1 stang til bruseforhæng, stik til vaskemaskine og afløb til vaskemaskine. Lejligheden har bruser.
- b.** Køkken
 - 1 emhætte, 1 komfur, 1 køle/fryseskab
- c.** Entré
 - 1 ringeapparat