

AFDELINGSMØDE

Afdeling 9, Grøfthøjparken

Afdelingsmødet finder sted **onsdag den 18. september 2024 kl. 19.00** i
Lokalcenter Bøgeskovhus – Café ”Bøgen”, Skovlundgårdsvej 55-57, 8260 Viby J.



DAGSORDEN

Pkt. 1	Valg af dirigent	
Pkt. 2	Afdelingsbestyrelsens beretning	Bilag
Pkt. 3	Orientering om regnskabsåret 2023	Bilag
Pkt. 4	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2025 4a Fældning af store træer 4b Lås på branddøre i kældere 4c Ladeløsning til elscootere	Bilag
Pkt. 5	Behandling af eventuelt indkomne forslag 5a Ændringer til husorden	Bilag
Pkt. 6	Valg af formand til afdelingsbestyrelsen På valg er: Elsebeth Bjørnfeldt - modtager ikke genvalg	
Pkt. 7	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen På valg er: Mette Lindberg Grann - modtager ikke genvalg Michael Pedersen - modtager genvalg Karina Søgaard Thomsen og Simon Johan S. Falkentorp - udtræder To medlemmer skal vælges for ét år, og to medlemmer skal vælges for to år.	
Pkt. 8	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	
Pkt. 9	Eventuelt	

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 smørrebrød, sodavand eller øl under mødet. Ønsker du smørrebrød, skal du udfylde og aflevere den vedhæftede tilmeldingsblanket til afdelingsbestyrelsen senest tirsdag den 10. september 2024 kl. 18. Det er ikke nødvendigt at tilmelde sig mødet, hvis man ikke ønsker smørrebrød.

EFTER MØDET

På mødet udpeges en referent, der tager referat af mødet. Referatet sendes efterfølgende til Århus Omegn og offentliggøres på www.aarhusomegn.dk.

Efter afdelingsmødet skriver Århus Omegn en kort orientering om, hvordan mødet gik. Orienteringen finder du ligeledes på www.aarhusomegn.dk.

Har du ikke adgang til internet, kan du få et eksemplar af referat og orientering udleveret ved at rette henvendelse til administrationen.

Med venlig hilsen og vel mødt

Afdelingsbestyrelsen

Endelig dagsorden udsendes senest: 11. september 2024

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 tirsdag den 10. september 2024
kl. 18.00.**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Afdelingsbestyrelsens beretning	4
Regnskab 2023	5
Antenne	9
Driftsbudget 2025	10
Forslag	21
Bilag 1 – Husorden med ændringer	23

Årsberetning fra afdelingsbestyrelsen

- Vi droppede juletræsfest og fastelavnsfest, pga. tidligere manglende deltagelse. Vi har ikke modtaget reaktioner.
- Pop-up café er en stor succes.
- Klubberne lader til at være velfungerende.
- Skraldesortering fungerer ikke tilfredsstillende. Der bliver stadig efterladt storskrald ved containerne, og også f.eks. poser med restaffald.
- Vi har fået det nye dørtelefonsystem installeret. Men der er tilsyneladende ikke navne på felterne, hvilket giver problemer med, at folk ringer forkert.
- Legepladsen ved blok 157G til K er blevet nedlagt.
- Gelænderet ved rampen ved 157C er blevet rykket ind på midten.
- Efter flere år har grundejerforeningen stadig ikke sat en bom op ved parkeringspladsen, og vi oplever ofte, at folk parkerer biler ved opgangene. Vi håber på en snarlig løsning.
- Afdeling 9 har fået fast vicevært, og vi hører stor tilfredshed alle steder fra.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 9, Grøfthøjparken

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.01.2023 - 31.12.2023

Afdeling 9 - Grøfthøjparken




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

4.019.111

4.019

4.019

Offentlige og andre faste udgifter

2.672.542

2.749

3.027

106

Ejendomsskatter

753.773

784

784

109

Renovation

350.786

321

436

110

Forsikringer

147.466

237

151

111

Afdelingens energiforbrug

435.757

422

459

112

Bidrag til boligorganisationen

1 Administrationsbidrag

984.760

985

1.071

2 Dispositionsfond

-

-

125

Variable udgifter

1.690.330

1.706

1.769

114

Renholdelse

844.427

996

990

115

Almindelig vedligeholdelse

116.953

110

140

116

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :

1 Afholdte udgifter

1.092.576

5.495

1.201

2 Heraf dækket af tidligere henlæggelser

-1.092.576

-

-5.495

-1.201

117

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

1 Afholdte udgifter

721.397

2 Heraf dækkes af henlæggelser

-721.397

-

-

-

118

Særlige aktiviteter :

1 Drift af fællesvaskeri

250.871

3 Drift af møde- & selskabslokaler

5.256

256.126

187

224

119

Diverse udgifter

472.824

413

415

120-124

Henlæggelser

3.338.847

3.339

3.546

Samlede ordinære udgifter

11.720.830

11.813

12.361


RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN :
01.01.2023 - 31.12.2023
UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

	Ekstraordinære udgifter	2.658.793	1.794	1.674
125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	270.576	271	271
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	1.206.642	1.171	1.208
129	Tab ved lejeledighed m.v.	29.950		
	- Dækket af dispositionsfonden	-29.950	-	-
130	Tab ved fraflytninger	572.791		
	- Dækket af tidligere henlæggelser	-30.000		
	- Dækket af dispositionsfonden	-499.071	43.720	-
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	1.137.856	352	195

Udgifter i alt

14.379.622

13.607

14.035

140 Årets overskud, der anvendes til :

Afvikling af underfinansiering

406.904

Opsamlet resultat - konto 407

205.786

Årets overskud ialt

612.691

Udgifter og overskud i alt

14.992.313

13.607

14.035

INDTÆGTER
ORDINÆRE INDTÆGTER

-14.992.137

-13.607

-14.035

201 Boligafgifter og lejer

-13.536.312

-13.501

-13.905

202 Renter

-1.263.383

203 Andre ordinære indtægter:

2 Drift af fællesvaskeri

-151.543

3 Andel af fællesfaciliteters drift

-32.200

4 Drift af møde- og selskabslokaler

-8.700

-192.442

-106

-131

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-176

-
| 206 | Korrektion vedr. tidligere år | -176 | - | - |

209 Indtægter i alt

-14.992.313

-13.607

-14.035



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023.

A K T I V E R

Regnskab

Sidste år
1.000 kr.

Anlægsaktiver

116.959.006

118.576

301

Ejendommens anskaffelsessum

77.327.883

77.328

kontantværdi 2023

kr. 314.000.000

heraf grundværdi

kr. 62.118.500

302

Indeksregulering vedr. prioritetsgæld

31.204.701

31.205

Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering

108.532.584

108.533

303

Forbedringsarbejder

8.426.423

10.044

Omsætningsaktiver

27.274.454

22.954

305

Tilgodehavender

776.561

630

307

Likvide beholdninger

26.497.894

22.324

310

Aktiver i alt

144.233.461

141.530

P A S S I V E R

Henlæggelser (afdelingens opsparing)

-27.363.522

-24.985

401

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

-23.478.332

-21.065

403

Fælleskonto (B-ordning)

-258.656

-433

404

Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)

-3.626.535

-3.486

407

Opsamlet resultat

-

372

417

Langfristet gæld

-115.325.874

-115.584

426

Kortfristet gæld

-1.544.065

-1.333

430

Passiver i alt

-144.233.461

-141.530

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 01.01.2023 - 31.12.2023

UDGIFTER

YouSee grundpakke	418.291
Ialt	<u>418.291</u>
Samlede udgifter	<u>418.291</u>

INDTÆGTER

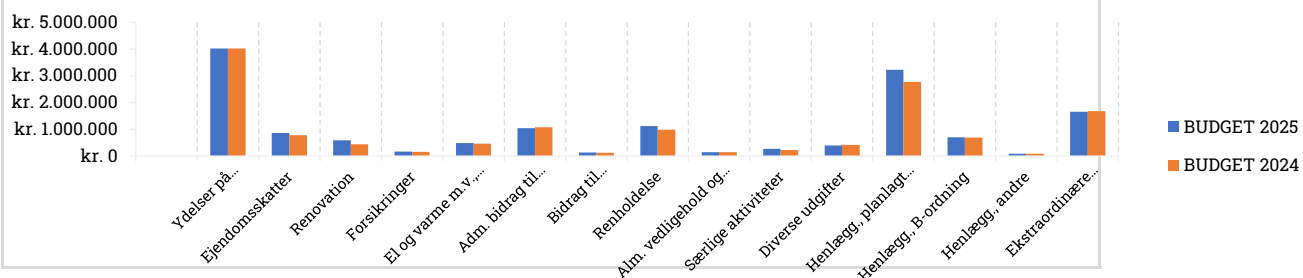
Antennebidrag	-406.824
Ialt	<u>-406.824</u>
Underskud	<u>-11.467</u>
Samlede indtægter	<u>-418.291</u>

Saldo primo	12.752
Årets underskud	<u>-11.467</u>
At overføre til næste års antenneregnskab.	<u><u>1.285</u></u>

Driftsbudget 2025

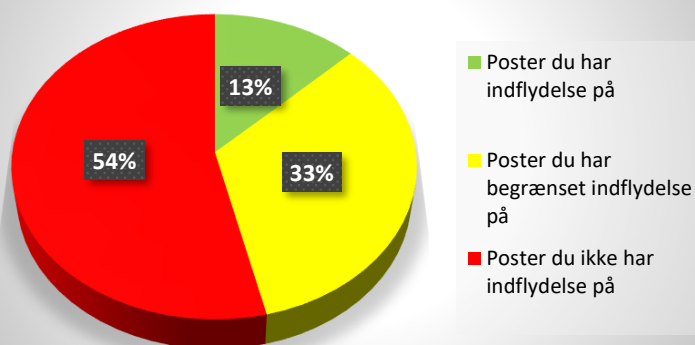
9 Grøfthøjparken

DRIFTSUDGIFTER

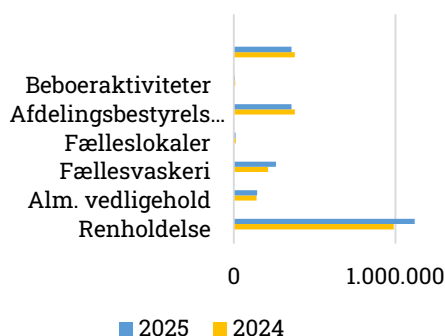


	UDGIFTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2023
101-105	Ydelser på prioritetsskatter	4.019.110	4.019.111	0%	4.019.111
106	Ejendomsskatter	865.000	784.000	10%	753.773
109	Renovation	586.000	436.000	34%	350.786
110	Forsikringer	163.000	151.000	8%	147.466
111	El og varme m.v., fællesareal	484.000	459.000	5%	435.757
112.01	Adm. bidrag til foreningen	1.042.214	1.071.314	-3%	984.760
112.02	Bidrag til dispositionsfond	133.278	125.324		0
114	Renholdelse	1.119.000	990.000	13%	844.427
115	Alm. vedligehold og rep.	145.000	140.000	4%	116.953
118	Særlige aktiviteter	271.000	224.000	21%	256.126
119	Diverse udgifter	396.700	414.700	-4%	472.824
120	Henlægg, planlagt vedligehold	3.220.000	2.766.971	16%	2.621.619
122	Henlægg, B-ordning	701.752	694.394	1%	687.228
123-124	Henlægg, andre	85.000	85.000	0%	30.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	1.652.000	1.674.482	-1%	2.658.793
140	Årets overskud	0	0		612.691
	Samlede udgifter	14.883.054	14.035.296		14.992.313

Poster du har indflydelse på



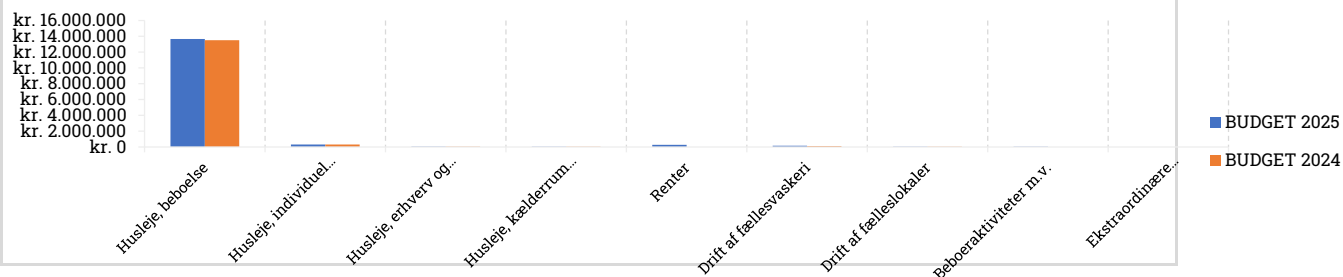
Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2025

9 Grøfthøjparken

DRIFTSINDTÆGTER



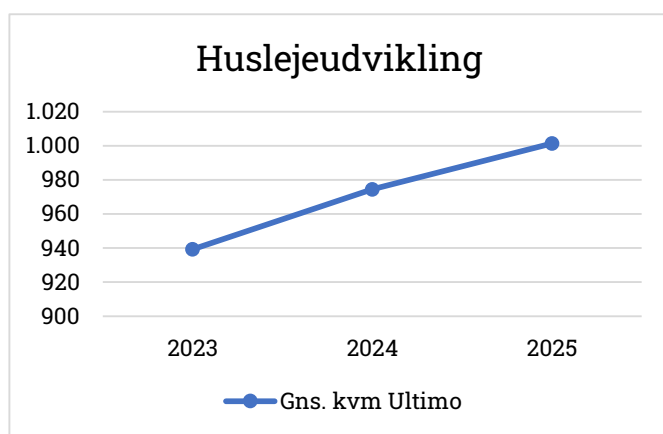
	INDTÆGTER	BUDGET 2025	BUDGET 2024	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2023
201	Husleje, beboelse	-13.650.616	-13.523.528	1%	-13.156.200
	Husleje, individuel tilvalg	-304.788	-298.416	2%	-296.221
	Husleje, erhverv og inst.	-50.592	-48.852	4%	-45.891
	Husleje, kælderrum m.v.	-38.000	-34.000	12%	-38.000
202	Renter	-268.000	0		-1.263.383
203.2	Drift af fællesvaskeri	-158.000	-124.000	27%	-151.543
203.4	Drift af fælleslokaler	-7.500	-6.500		-8.700
203.3	Beboeraktiviteter m.v.	-30.000	0		-32.200
204-208	Ekstraordinære indtægter	0	0		-176
210	Årets underskud	0	0		0
	Samlede indtægter	-14.507.496	-14.035.296		-14.992.313

Nødvendig huslejeregulering

375.558 svarende til

2,75%

Antal m2 i alt	14.007
Nuvær.gns. leje/m2	975
Gns. ændring	27
Ny gns. leje/m2	1.001



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
1 rums bolig	44	3.505	96	3.601
2 rums bolig	67	5.253	145	5.398
3 rums bolig	82	6.522	179	6.701

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 375.558 svarende til 2,75%
 Den væsentligste årsag hertil er øgede henlæggelser til planlagt vedligehold.
 Herudover er der stigninger i udgifterne til især renovation, renholdelse og ejendomsskatter.
 Flere udgifter til afskrivning på forbedringsarbejder (ADK) udlignes af flere indtægter på boligleje - varslet pr. 01.11.2024.
 Flere renteindtægter samt mindre udgifter til afvikling af underskud fra tidl. år er medvirkende til at mindske huslejestigningen.

Noter til enkeltposter:

106. Ejendomsskatter:	Ejendomsskatten er beregnet i forhold til nyeste opkrævning i 2024.
109. Renovation:	Der er budgetteret med en stigning på 3% i forhold til 1. termins opkrævning i 2024. Stigningen er stor pga. ny affaldsordning og vi er i gang med at følge op på antallet af containere/beholdere.
110. Forsikringer:	Udgiften til forsikringspræmier er forhøjet med 8%. 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 5% 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 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 13% i udgifter til renholdelse. Kontoen indeholder bl.a. udgiften til driftspersonalet, servicecenter, udlicitering af grønne områder samt trappevask
115. Almindelig vedligeholdelse:	Meget vedligeholdelsesarbejde er planlagt i drift og vedligeholdelsesbudgettet (konto 116) og budgettet er derfor fastsat i forhold til afdelingens udgiftsniveau. Indeholder budget vedr. forventet udgift til selvrisiko vedr. eventuelle forsikringssager.
116. Planlagt & periodisk 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 kr. 261.000
	118.03 - Drift af selskabslokaler kr. 10.000
	I alt kr. 271.000

119. Diverse udgifter:

Indeholder følgende poster:

119.1 - Kontingent BL	kr.	32.500
119.2 - Afdelingsbestyrelsen	kr.	358.000
119.4 - Afdelingsmøder	kr.	5.000
119.6 - Andre udgifter	kr.	1.200
I alt	kr.	396.700

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

Udgiften til afdelingsbestyrelsen består af følgende poster:

119.250 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	kr.	10.000
119.261 Tilskud til klubber	kr.	3.000
119.270 Kontingent grundejerforening	kr.	345.000
I alt	kr.	358.000

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.	2.288.000
Andre henlæggelser - renovering/tag/vinduer etc.	kr.	932.000
I alt	kr.	3.220.000

122.1. Henlægg., B-ordning: Henlæggelse til fælleskonto er forhøjet med 3% til kr. 18,20 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.	270.000
126. Afskrivning - køkkener/bad	kr.	220.000
126. Øvrige afskrivninger	kr.	1.077.000
131. Renter - køkkener/bad	kr.	85.000
I alt	kr.	1.652.000

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

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

Afd. 9 Grøfthøparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEhold
i 2025 priser

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116110	Vinterbekæmpelse	58.233	58.233	58.233	58.233	58.233	58.233	58.233	58.233	58.233	58.233	582.330
116110	Belægninger, udskiftning						720.000					720.000
116110	Belægninger, reparation og vedligehold											
116110	Trapper, ramper og støttemure, udskiftning											
116110	Trapper, ramper og støttemure, reparation og vedligehold						75.000					75.000
116111	Belægninger	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	75.000
116110	Belægninger, reparation og vedligehold	21.453	21.453	21.453	21.453	21.453	21.453	21.453	21.453	21.453	21.453	214.530
116520	ADK, batteribackup, udskiftning		5.075			5.075			5.075			15.225
116120	Brønde, udskiftning											
116120	Brønde, reparation og vedligehold						60.000					60.000
116120	Brønde, rensning	20.000					20.000					40.000
116121	Brønde	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
116120	Omfangsdræn, udskiftning											
116120	Regnvandsledninger, udskiftning											
116130	Regnvandsledninger, reparation og vedligehold						100.000					100.000
116110	Skadedyrsbekæmpelse, serviceaftale	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
116120	Rottespærre, udskiftning					20.000						20.000
116120	Rottespærre, service og vedligehold	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
116120	Spildevandsledninger, udskiftning											
116120	Spildevandsledninger, reparation og vedligehold						150.000					150.000
116120	Lamper i terræn, udskiftning											
116130	Lamper i terræn, reparation og vedligehold,	10.000					10.000					20.000
116124	Udendørs belysning	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	25.000
116130	Borde og bænke, udskiftning				25.000					25.000		50.000
116130	Legepladser, udskiftning											
116130	Legepladser, reparation og vedligehold	20.169	20.169	20.169	20.169	20.169	20.169	20.169	20.169	20.169	20.169	201.690
116130	Legepladser, serviceaftale	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	64.000
116130	Materielgård, udskiftning				123.452							123.452
116130	Postkasser, udskiftning						338.168					338.168
116120	Ladestander til elbiler, udskiftning									40.306		40.306
116120	Ladestander til elbiler, reparation og vedligehold	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
116140	Træer, beskæring	20.169					20.169					40.338
116140	Træer, beplantning og grønne arealer, vedligehold	29.452	29.452	29.452	29.452	29.452	29.452	29.452	29.452	29.452	29.452	294.520

Afd. 9 Grøfthøparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2025 priser

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116310	Trægulve, reparation og vedligehold	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	350.000
116260	Kælderdøre, udskiftning		35.000	680.050								680.050
116260	Vinduer og døre, reparation og vedligehold	25.285	25.285	25.285	25.285	25.285	25.285	25.285	25.285	25.285	25.285	252.850
116410	Gulv i motionsrum, udskiftning								35.373			35.373
116410	Gulv i dartklub, udskiftning								60.235			60.235
116410	Gulve i selskabslokale, udskiftning								70.457			70.457
116314	Tømrer, arbejder i boliger mv.	45.768	45.768	45.768	45.768	45.768	45.768	45.768	45.768	45.768	45.768	457.680
116310	Trægulve, udskiftning											
116310	Skimmelsanering	15.530	15.530	15.530	15.530	15.530	15.530	15.530	15.530	15.530	15.530	155.300
116220	Kældre, maling	423.645									40.112	423.645
116220	Vaskeri, maling										76.521	76.521
116220	Selvskabslokale, maling										100.000	400.000
116220	Facader, afrensning og algebehandling	100.000		100.000				100.000			100.000	400.000
116220	Trappeopgange, maling	1.171.494										1.171.494
116220	Istandsættelse af Natkassen + toiletet										13.446	13.446
116220	Dartklubben, maling		53.760									53.760
116230	Tagbelægning og konstruktion, udskiftning						12.819.656					12.819.656
116230	Tag på indgangspartier, udskiftning						295.139					295.139
116260	Vinduer og døre, omfugning											
116260	Vinduer & døre, udskiftning											
116260	Vinduer og døre, bløde fuger, gennemgang og vedligehold						174.485					174.485
116220	Altaner, bløde fuger, udskiftning						126.505					126.505
116220	Sålbænke, udskiftning											
116220	Facader, silikatbehandling						2.095.226					2.095.226
116220	Elastiske fuger i sokkel, udskiftning									190.112		190.112
116220	Bløde fuger i facader og fundamenter											
116520	ADK, reparation og vedligehold			17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	140.000
116510	Nedløbsrør, udskiftning	175.783	175.783	175.783	175.783	175.783	175.783	175.783	175.783	175.783	175.783	1.757.830
116325	VVS, reparationer											
116510	Faldstammer, udskiftning											
116520	Eltavler, termografering og reparation	17.500			17.500			17.500			17.500	70.000
116321	EL, reparationer	57.237	57.237	57.237	57.237	57.237	57.237	57.237	57.237	57.237	57.237	572.370
116328	Vagudkald	8.253	8.253	8.253	8.253	8.253	8.253	8.253	8.253	8.253	8.253	82.530

Afd. 9 Grøfthøjparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2025 priser

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116320	Elinstallationer i boliger, udskiftning											
116520	Elinstallation boliger, 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
116520	Belysning, udskiftning											
116520	Hovedtavler samt EL i kælder, udskiftning											
116580	Bolignet-Aarhus, serviceaftale	43.660	43.660	43.660	43.660	43.660	43.660	43.660	43.660	43.660	43.660	436.600
116580	UPS krydsfelter, udskiftning						40.000					40.000
116520	ADK, udskiftning											
116580	ADK, UPS, udskiftning		5.500			5.500			5.500			16.500
116580	Switche krydsfelter, udskiftning					110.000					110.000	220.000
116320	Vandmålere, udskiftning						576.000					576.000
116520	Strengreguleringsventiler (vand), udskiftning											
116540	Stigstreng, udskiftning											
116326	Kloakservice, arbejder i boliger	8.200	8.200	8.200	8.200	8.200	8.200	8.200	8.200	8.200	8.200	82.000
116320	Varmemåler, udskiftning						345.000					345.000
116320	Forbrugsmålere, service og vedligehold	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
116550	Varmestyring, reparation og vedligehold	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	75.000
116550	Blandekreds og veksler (fjernvarmeunit), udskif						1.200.000					1.200.000
116320	Radiatorventiler, udskiftning						820.000					820.000
116550	Strengreguleringsventiler (varme), udskiftning											
116550	Cirkulationspumper, udskiftning											
116550	Varmestyring, udskiftning											
116550	Varmerør, udskiftning						15.126.752					15.126.752
116550	Radiatorer, udskiftning						3.840.000					3.840.000
116550	Radiatorventiler og termostater, udskiftning											
116560	Inventar vaskeri, udskiftning											
116570	Ventilationsrør, kanalrens	100.278					100.278					200.556
116570	Ventilationsanlæg, udskiftning						5.040.000					5.040.000
116570	Automatisk brandventilation (ABV), udskiftning						120.000					120.000
116310	Komfur, ovn og kogeplader, udskiftning	131.950	131.950	131.950	131.950	131.950	131.950	131.950	131.950	131.950	131.950	1.319.500
116310	Emhætter, udskiftning	79.576	79.576	79.576	79.576	79.576	79.576	79.576	79.576	79.576	79.576	795.760
116310	Badeværelser, udskiftning						19.200.000					19.200.000
116310	Badeværelser, 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
116310	Køle/fryseskabe, udskiftning	121.800	121.800	121.800	121.800	121.800	121.800	121.800	121.800	121.800	121.800	1.218.000

Afd. 9 Grøfthøparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2025 priser

KONTO	AKTIVITET	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM 10 år
116320	Sanitet og armaturer, udskiftning	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000					120.000
116320	Udskiftning af røgalarmer						19.488					19.488
116310	Køkkener, reparation og vedligehold	22.340	22.340	22.340	22.340	22.340	22.340					134.040
116310	Køkkener, udskiftning						13.440.000					13.440.000
116410	Selskabslokale, service mm., udskiftning	20.000										20.000
116410	Selskabslokale, inventar, udskiftning				131.716							131.716
116610	Udskiftning af bil og golfvogn				125.802							125.802
116610	Løbende vedligehold af maskinpark og materiel	17.863	17.863	17.863	17.863	17.863	17.863	17.863	17.863	17.863	17.863	178.630
116610	Plæneklipper, udskiftning										8.000	8.000
116620	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	22.305	22.305	22.305	22.305	22.305	22.305	22.305	22.305	22.305	22.305	223.050
Planlagt vedligeholdelse i alt		2.958.843	1.140.092	1.773.307	1.616.727	1.233.832	78.445.123	1.168.417	1.227.557	1.306.335	1.416.496	92.286.729

Planlagt vedligeholdelse fordelt på:												
Hovedstandsættelse												
Varmeanlæg & automatik												
Øvrige tekniske install.		2.958.843	1.140.092	1.773.307	1.616.727	1.233.832	50.498.715	1.168.417	1.227.557	1.306.335	1.416.496	64.340.321
Særlig vedligeholdelse							27.946.408					27.946.408
I alt		2.958.843	1.140.092	1.773.307	1.616.727	1.233.832	78.445.123	1.168.417	1.227.557	1.306.335	1.416.496	92.286.729

Driftsbudget 2025

9 Grøfthøjparken

Specifikationer

		BUDGET 2025	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
101-105	Ydelser på prioritetslån	4.019.110	4.019.111	4.019.111
	Afviklede prioriteter	4.019.110	4.019.111	4.019.111
110	Forsikringer	163.000	151.000	147.466
	Forsikringspræmier	163.000	151.000	147.466
111	Energiforbrug	484.000	459.000	435.757
	El & varme fællesarealer	348.000	354.000	334.190
	Målerpasning m.v.	136.000	105.000	101.568
112	Administrationsbidrag	1.175.492	1.196.638	984.760
	Afdelingsbidrag (Fast)	28.000	28.000	27.000
	Grundbidrag	912.964	942.064	856.510
	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 Dispositionsfonden	133.278	125.324	0
114	Renholdelse	1.119.000	990.000	844.427
	Lønninger	777.000	672.000	567.494
	Trappevask m.v.	229.000	198.000	185.863
	Anden renholdelse	113.000	120.000	91.069
115	Almindelig vedligehold	145.000	140.000	116.953
	Terræn	0	0	0
	Bygning/klimaskærm	0	0	0
	Bolig/erhverv	105.000	105.000	31.040
	Overflader/belægn./beklædn.	0	0	0
	Tekniske installationer	0	0	11.450
	Materiel	0	0	0
	Selvrisiko - forsikringssager	25.000	20.000	30.177
	Salg/hærværk	15.000	15.000	44.286

Driftsbudget 2025

9 Grøfthøjparken

Specifikationer

	BUDGET 2025	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
116	Planlagt vedligehold	0	0
	Terræn	212.876	184.917
	Bygning/klimaskærm	1.720.424	42.049
	Bolig/erhverv	771.437	321.739
	Overflader/belægn./beklædn.	20.000	33.640
	Tekniske installationer	193.938	468.267
	Materiel	40.168	41.964
	Planlagt vedligehold I alt	2.958.843	1.092.576
	Fra henlægg. Hovedstandsættelse	-2.958.843	-1.065.098
	Fra henlægg. Varmeanlæg & automa	0	-25.762
	Fra henlægg. Øvrige tekniske instal	0	-1.716
117	Istandsættelse ved fraflytning	0	0
	Afdelingens andel B-ordning	0	414.663
	Fra henlæggelser B-ordning	0	-414.663
	Forbrug af indv. vedligehold	0	306.734
	Fra henlæggelser indv. vedligehold	0	-306.734
118	Særlige aktiviteter	271.000	256.126
	Vaskeri	261.000	250.871
	Selskabslokale	10.000	5.256
119	Diverse udgifter	396.700	472.824
	Kontingent BL	32.500	30.677
	Afdelingsbestyrelsen	10.000	1.588
	Aktiviteter	3.000	0
	Kontingent grundejerforening	345.000	332.324
	Afdelingsmøder	5.000	3.589
	Andre udgifter	1.200	104.645

Driftsbudget 2025

9 Grøfthøjparken

Specifikationer

		BUDGET 2025	BUDGET 2024	REGNSKAB 2023
120	Henlæggelser planlagt vedligehold	3.220.000	2.766.971	2.621.619
	Henlægg. hovedstandsættelse	2.288.000	1.923.971	1.660.638
	Henlægg. varmeanlæg & automatik	0	0	20.800
	Henlægg. øvrige tekniske install.	0	0	186.391
	Trappehenlægg. tag	340.000	312.000	283.790
	Trappehenlægg. døre/vinduer	196.000	168.000	140.000
	Trappehenlægg. varmeanlæg	396.000	363.000	330.000
123-124	Henlæggelser andre	85.000	85.000	30.000
	Tab ved fraflytninger	85.000	85.000	30.000
125-136	Ekstraordinære udgifter	1.652.000	1.674.482	2.658.793
	Realk.lån forbedr. arbejder	270.000	271.000	270.576
	Afskrivninger forbedringsarbejder	1.077.000	996.168	997.472
	Afskrivning køkken/bad	220.000	212.000	209.170
	Renter forbedringsarbejder	85.000	82.000	87.051
	Negativ rente mellemregning	0	0	883.888
	Tab ved fraflytninger	0	0	43.720
	Afvikling af underskud fra tidl. år	0	113.314	165.917
	Korrektion tidl. år	0	0	1.000
204-208	Ekstraordinære indtægter	0	0	-176
	Korrektion vedr. tidl.år	0	0	-176

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 9

Pkt. 4a Fældning af store træer

Jeg vil gerne stille forslag om at få fældet alle de store træer uden for opgangene.

Forslagsstiller: En beboer

Århus Omegns bemærkninger: Træerne kan fældes for 81.000 kr. inkl. moms.

Arbejdet indeholder fældning, stubfræsning og bortkørsel af affald.

I første omgang vil der ikke blive plantet nye træer. Dette kan evt. aftales på en kommende markvandring med afdelingsbestyrelsen.

Forslaget vil medføre en huslejestigning på 0,68% i et år svarende til:

	Stigning pr. md.
Boligtype 44 m ²	21 kr.
Boligtype 67 m ²	31 kr.
Boligtype 82 m ²	39 kr.

Pkt. 4b Lås på branddøre i kældere

Vi gerne vil stille forslag om, at der igen sættes låse på branddøre i kældrene mellem gangene i cykelkældrene og ind til tremmerummene. Så der bliver et ekstra lag af sikkerhed mod tyveri.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger: Der kan etableres systemlås på de ni døre til depotrummene for 60.500 kr.

Alle beboere vil få udleveret særskilte nøgler, som kun passer til disse rum.

Forslaget vil medføre en huslejestigning på 0,46 % i et år, svarende til:

	Stigning pr. md.
Boligtype 44 m ²	16 kr.
Boligtype 67 m ²	23 kr.
Boligtype 82 m ²	29 kr.

Pkt. 4c Ladeløsning til elscootere

Vi foreslår, at der bliver opsat to ladepladser til elscootere to steder i afdelingen. Opladning skal foregå med brugerbetaling, så det kun er muligt at oplade via udtage med en adgangsbrik, som aktiverer opladningen. Her tænker vi, at en løsning gennem Nortec, der administrerer vaskeriet, vil give mening. Så vil der kunne oplades ved brug af vaskebrikken, og betalingen kan blive trukket over huslejen.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger: Der kan etableres en 230 V ladeløsning til elscootere m.m. igennem firmaet Nortec, som har vaskeriet. Aftalen kan laves for ét ladeudtag to steder i afdelingen.

Det er en abonnementsløsning med binding på 10 år. Der er ingen etableringsudgifter, og Nortec står for alt drift og administration.

Prisen er 1.320 kr. pr. måned inkl. moms. Prisen pr. kWh fastsættes af Århus Omegn, og brugerne bliver trukket via huslejen. Alle indtægter fra opladning vil blive tilført afdelingens driftsbudget.

Såfremt forslaget vedtages, vil stikkontakter på fællesarealer i kælderen blive blændet af.

Forslaget medfører en huslejestigning på 0,12 % indtil aftalen bliver opsagt, dog i min. 10 år svarende til:

	Stigning pr. md.
Boligtype 44 m ²	4 kr.
Boligtype 67 m ²	6 kr.
Boligtype 82 m ²	8 kr.

Pkt. 5a Ændring af husorden

Vi stiller forslag om ændringer og tilføjelser til afdelingens husorden – se *Bilag 1*.

De foreslåede ændringer og tilføjelser er markeret med rødt i *Bilag 1*.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger: Såfremt forslaget bliver vedtaget, vil de foreslåede ændringer og tilføjelser blive tilført afdelingens husorden.

Bilag 1

Husorden

Afd. 9 Grøfthøjparken

Det er hver enkelt beboers pligt til at sørge for, at det lejede holdes i bedst mulig stand, samt at alle fællesfaciliteter – både i de enkelte boligblokke og på udearealer – behandles under hensyn til, at der her er tale om fællesgoder, som alle har krav på at nyde godt af.

Af forhold, der i særlig grad skal tages hensyn til, kan nævnes:

Hensyn til andre beboere

1)

Det er ikke tilladt at rengøre tæpper, måtter, sengetøj eller lignende på altanerne.

2)

Det er ikke tilladt at bruge kulgrill på altanen eller i stuelejlighedernes haver.

3)

Det er ikke tilladt at stille fodtøj, legetøj, barnevogne eller lignende i opgangen/indgangspartiet.

4)

Børns leg og ophold på ~~trapper og i kældre~~ er ikke tilladt.

5)

Børn må ikke under ingen omstændigheder opholde sig i vaskerierne med mindre de er under konstant opsyn og ansvar af voksne. Hunde må ikke være i vaskeriet, undtaget er servicehunde.

6)

Det er ikke tilladt at ryge i kældre, vaskerier, tørrerum, opgange og hvor der ellers måtte være "offentlig adgang".

7)

På altaner fra 1. sal og op, skal altankasser hænge på indersiden af rækværket.

Intern færdsel og trafik

~~7)~~8)

Det er ikke tilladt at køre på cykel, knallert, motorcykel eller lignende på gangstier og i det hele taget på området, hvor der færdes fodgængere.

~~8)~~9)

Parkering udenfor de anlagte parkeringspladser er ikke tilladt.

~~9)~~10)

Parkering af motorkøretøjer over 3.500 kg er ikke tilladt. ~~Her henvises til de af Århus Kommune specielt anlagte parkeringspladser.~~

~~10)-11)~~

Det er ikke tilladt at parkere motorkøretøjer uden nummerplader.

~~11)-12)~~

Henstilling af indregistrerede campingvogne må kun finde sted på det anviste område bag blok 157G, 157H og 157K efter forudgående aftale med ~~afdelingsbestyrelsen eller varmestemesteren driftsafdelingen~~. Uindregistrerede campingvogne eller trailere må ikke henstilles på områderne.

Have- og parkanlæg

Have- og parkanlæg står til beboernes frie afbenyttelse, men da parkanlæggene også tjener som friområder for børn og voksne, vil det være nødvendigt at følgende forbud overholdes:

~~12)-13)~~

Fodboldspil er kun tilladt på de dertil indrettede baner.

~~13)-14)~~

Overnatning i telte eller i campingvogne må ikke finde sted på fællesarealer og parkeringspladser.

~~14)-15)~~

Ved husdyrhold er det husdyrholderens pligt at sørge for, at husdyret ikke besørger på legepladserne, ~~men på de anviste steder~~.

Er uheldet ude, forventer vi, at du har en pose i lommen så dyrets efter-ladenskaber fjernes.

~~15)-16)~~

Legepladserne og legeredskaberne skal behandles så skånsomt som muligt. Det er ikke tilladt for voksne at benytte legeredskaberne.

~~16)-17)~~

Al motorkørsel på fællesarealerne er forbudt. Dette gælder også ved til- og fraflytning.

~~17)-18)~~

Træer og buske i småhaverne må ikke være til gene for naboen. Træer og buske må aldrig komme over 1. sals vinduessålbænk. Hække må have en højde på maksimum 1.80 meter.

Benyttelse af fællesanlæg

~~18)-19)~~

Samtlige lejligheder er forsynet med stik til fællesantenneanlæg for modtagelse af radio- og tvprogrammer.

Det er ikke tilladt at foretage indgreb i stikdåserne eller at bruge uoriginale ledninger der vil kunne genere signalet for andre beboere.

I sådanne tilfælde vil beboeren komme til at betale disse udgifter ved fejlfinding.

~~19)~~20)

Opsætning af udvendige antenner er ikke tilladt.

~~20)~~21)

Ved benyttelse af vaskeriet skal de opsatte regler og brugsanvisninger overholdes.

Efter endt brug skal det benyttede afleveres i rengjort stand.

Det er ikke tilladt at vaske for personer, der ikke er tilknyttet den daglige husstand.

Husdyrhold

~~21)~~22)

Det er tilladt at holde enten to hunde eller to katte eller én hund og én kat. Katte skal holdes indenfor eller i egen have. Kun efter at der er givet en skriftlig tilladelse fra Boligforeningen Århus Omegn.

Overtrædelse af de opstillede vilkår for husdyrholdet kan medføre, at tilladelsen inddrages.

I særlige tilfælde - herunder hold af husdyr uden tilladelse - kan lejemålet opsiges.

Det er ikke tilladt at anskaffe rovdyr, rovfugle, slanger, insekter, edderkopper eller krybdyr.

Forbud mod hold/besøg af kamphunde/muskelhunde samt blandinger heraf (se hunderace i Beboervejledning).

Ved anskaffelse af hund, skal der indsendes en dyrlægeattest, som dokumentation for, at der ikke indgår kamphund eller muskelhund i hunden.

Hunde skal altid føres i snor på afdelingens område.

Almene forhold

~~22)~~23)

Det er enhver beboers pligt at sørge for, at husstandens benyttelse af det lejede sker uden ulemper for andre beboere.

Der skal i særlig grad tages hensyn til, at benyttelse af tv- og musikanlæg og musikinstrumenter ikke virker generende for andre.

Efter kl. 23.00 skal brugen af boligen ske yderligere afdæmpet, og sådan at det ikke virker generende for eventuelt sovende beboere.

~~23)~~24)

Brug af boremaskine og banken på vægge m.v. må kun finde sted på hverdage mellem kl. 7.00-19.00 og på lørdage mell. kl. 10.00-14.00.

Det er ikke tilladt at foretage de nævnte ting på søn- og helligdage.

~~24)~~25)

Ved brug af privat vaskemaskine og tørretumbler skal sidste vask/tørring være afsluttet senest kl. 21.00.

~~25)~~26)

Fritidslokalerne skal være rømmet senest kl. 22.30.

~~26)~~27)

Reparation af knallerter/motorcykler er ikke tilladt i kældrene.

28)

Cykler og andre ejendele må ikke stilles i barnevognsrum, der alene er forbeholdt barnevogne og hjælpemidler, som rolatorer og lignende.

29)

Det er ikke tilladt at fodre fugle eller andre dyr på afdelingens område, da fodring bl.a. kan tiltrække måger, duer og rotter.

Forbuddet gælder også fodring af fugle med fuglekugler eller andre foderforanstaltninger på vinduer, i altankasser og på altaner.

I tilfælde af overtrædelse af denne husorden vil bestemmelserne i boligkontrakten og "Lov om leje af almene boliger" komme i anvendelse.

19. juni 2017

Husorden senest ændret efter afdelingsmødet den 18. september 2024