

AFDELINGSMØDE AFD. 19, Elevparken

DAGSORDEN

Afdelingsmødet finder sted **MANDAG DEN 9. SEPTEMBER 2019 KL. 19.00**
i selskabslokalet Majsmarken 8, Lystrup.

DAGSORDEN

- | | | |
|---------|--|-----------------------|
| Pkt. 1. | Valg af dirigent | |
| Pkt. 2. | Afdelingsbestyrelsens beretning | |
| Pkt. 3. | Orientering om regnskabsåret 2017/2018 | Bilag |
| Pkt. 4. | Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2020 | Bilag |
| Pkt. 5. | Behandling af eventuelt indkomne forslag | Bilag |
| | a. Hegn | |
| | b. Forslag nr. 1 ændring af råderetskataloget | |
| | c. Forslag nr. 2 ændring af råderetskataloget | |
| | d. Forslag nr. 3 ændring af råderetskataloget | |
| Pkt. 6. | Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen | |
| | Frederik Nygaard Svendsen | Modtager ikke genvalg |
| Pkt. 7. | Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen | |
| Pkt. 8. | Eventuelt | |

HVEM KAN DELTAGE I MØDET?

Alle medlemmer af husstanden over 18 år kan deltage i afdelingsmødet.
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.

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: mandag den 2. september 2019

INDHOLD

Regnskab 2017/2018.....	3
Regnskabsforklaring.....	7
Antenneregnskab.....	9
Budget 2020.....	10
Forslag.....	16

ÅRSREGNSKAB

FOR REGNSKABSÅRET 01.10.2017 - 31.12.2018

Afdeling 19 - Elevparken

Afdelingsmøde afholdes mandag den 9. september 2019 kl. 19.00
i selskabslokalet, Majsmarken 8





UDGIFTER		Regnskab	Budget 1.000 kr.	Nyt budget 1.000 kr.
ORDINÆRE UDGIFTER				
101-105	Nettokapitaludgifter	3.005.798	3.027	2.411
Offentlige og andre faste udgifter		577.065	576	493
106	Ejendomsskatter	206.868	209	169
109	Renovation	71.809	75	62
110	Forsikringer	53.213	39	43
111	Afdelingens energiforbrug	-	8	7
112	Bidrag til boligorganisationen			
	1 Administrationsbidrag	245.175	245	212
Variable udgifter		420.265	364	371
114	Renholdelse	256.551	176	216
115	Almindelig vedligeholdelse	132.912	160	130
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser :			
	1 Afholdte udgifter	255.269	289	233
	2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-255.269	-	-233
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. : (B-ordning)			
	1 Afholdte udgifter	148.875		
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-148.875	-	-
118	Særlige aktiviteter :			
	2 Andel i fællesfaciliteters drift	456		
	3 Drift af møde- & selskabslokaler	12.480		
119	Diverse Udgifter	17.866	20	16
120-124	Henlæggelser	711.389	711	568
Samlede ordinære udgifter		4.714.516	4.679	3.843



UDGIFTER

Regnskab

Budget
1.000 kr.

Nyt budget
1.000 kr.

Ekstraordinære udgifter

14.220

36

47

126 Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.

9.525

10

43

129 Tab ved lejeledighed m.v.

23.833

- Dækket af dispositionsfonden

-23.833

-

-

-

131-136 Andre ekstraordinære udgifter

4.695

27

4

Udgifter i alt

4.728.736

4.715

3.890

INDTÆGTER

ORDINÆRE INDTÆGTER

-4.724.989

-4.715

-3.890

201 Boligafgifter og lejer

-4.689.585

-4.690

-3.871

202 Renter

-35.404

-25

-19

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

-72

-

-

206 Korrektion vedr. tidligere år

-72

-

-

209 Indtægter i alt

-4.725.061

-4.715

-3.890

210 Årets underskud

-3.675

220 Indtægter og underskud i alt

-4.728.736

-4.715

-3.890



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018.

A K T I V E R		Regnskab	Sidste år 1.000 kr.
Anlægsaktiver		78.300.982	77.873
301	Ejendommens anskaffelsessum	77.186.000	77.186
	kontantværdi 2018 kr. 34.000.000		
	heraf grundværdi kr. 11.770.800		
303	Forbedringsarbejder	1.114.982	687
Omsætningsaktiver		1.876.396	1.119
305	Tilgodehavender	161.545	181
307	Likvide beholdninger	1.714.851	938
310	Aktiver i alt	80.177.378	78.992
P A S S I V E R			
Henlæggelser (afdelingens opsparing)		-1.791.085	-1.484
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-1.405.229	-1.068
402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	-363.453	-387
403	Fælleskonto (B-ordning)	-	-11
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	-22.404	-17
407	Opsamlet resultat	3.675	-
417	Langfristet gæld	-77.302.020	-77.312
426	Kortfristet gæld	-1.087.948	-196
430	Passiver i alt	-80.177.378	-78.992

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.

Forklaringer til de væsentligste afvigelser i regnskabet for 2017/18 (15 mdr.)

Årets underskud : kr. 3.675,31

- | | |
|-----|--|
| 101 | Ydelsesstøtten er større end forventet, dette har medført en besparelse på kr. 21.200. |
| 110 | Stigning i udgiften til terminer og flere skader, har medvirket til en overskridelse på kr. 14.200. |
| 111 | El afregnes på konto 118 - fælleshus. |
| 114 | Flere udgifter til lønninger herunder glatførebekæmpelse, men besparelse på anden renholdelse, har medført en samlet overskridelse på kr. 80.600. Udgiften til lønninger fordeles i forhold til antal lejemål i område Nord. |
| 115 | Mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse, har ført til en besparelse på kr. 27.100. |
| 133 | Underskud fra tidligere år er udlignet, dette har medført en besparelse på kr. 22.000. |
| 202 | Bedre fondsresultat i foreningen, har medført øgede renteindtægter af afdelingens opsparede midler. |

ANTENNEREGNSKAB 01.10.2017 - 31.12.2018

UDGIFTER

YouSee grundpakke	73.716
Ialt	<u>73.716</u>
Overskud	164
Samlede udgifter	<u>73.880</u>

INDTÆGTER

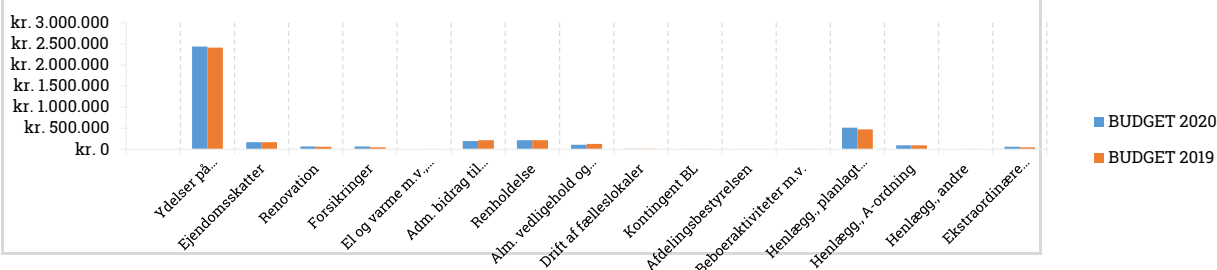
Antennebidrag	-73.880
Ialt	<u>-73.880</u>
Samlede indtægter	<u>-73.880</u>

Saldo primo	-1.362
Årets overskud	164
At overføre til næste års antenneregnskab.	<u><u>-1.198</u></u>

Driftsbudget 2020

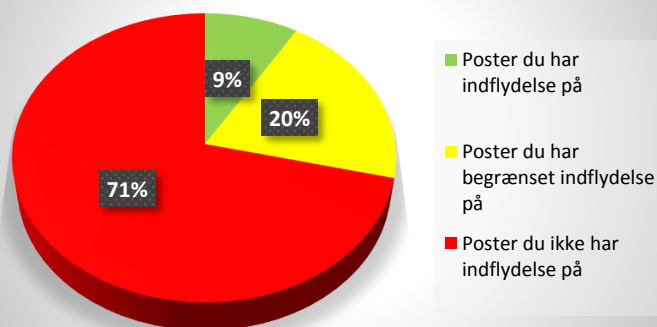
19 Elevparken

DRIFTSUDGIFTER

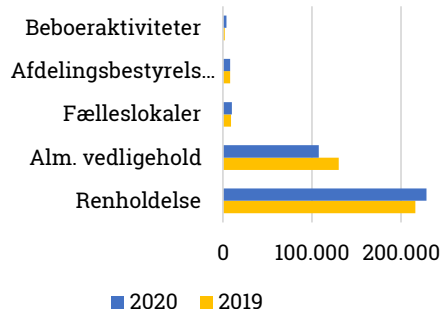


STATUS	UDGIFTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2018 (15 mdr)
101-105	▲ Ydelse på prioritetslån	2.438.000	2.410.964	1%	3.005.798
106	■ Ejendomsskatter	169.000	169.000	0%	206.868
109	▲ Renovation	64.000	62.000	3%	71.809
110	▲ Forsikringer	63.000	43.000	47%	53.213
111	■ El og varme m.v., fællesareal	0	7.000	-100%	0
112	▼ Adm. bidrag til foreningen	196.486	212.404	-7%	245.175
114	■ Renholdelse	211.500	216.235	-2%	256.551
115	▼ Alm. vedligehold og rep.	107.500	130.000	-17%	132.912
118.3	▲ Drift af fælleslokaler	10.000	9.000	11%	12.480
119.1	▼ Kontingent BL	5.700	6.000	-5%	5.544
119.2	■ Afdelingsbestyrelsen	8.000	8.000	0%	11.010
119.4	▲ Beboeraktiviteter m.v.	4.000	2.000	100%	1.769
120	▲ Henlægg, planlagt vedligeh.	514.804	468.984	10%	592.688
121	▼ Henlægg, A-ordning	93.677	93.690	0%	113.701
123-124	■ Henlægg, andre	0	5.000	-100%	5.000
125-136	▲ Ekstraordinære udgifter	56.867	46.627	22%	14.220
	Samlede udgifter	3.942.534	3.889.904		4.728.736

Poster du har indflydelse på

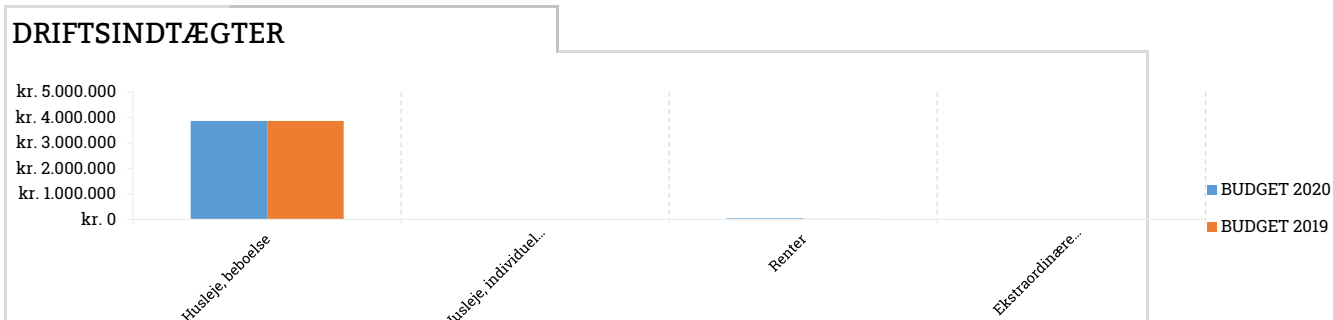


Udvikling i påvirkelige poster



Driftsbudget 2020

19 Elevparken



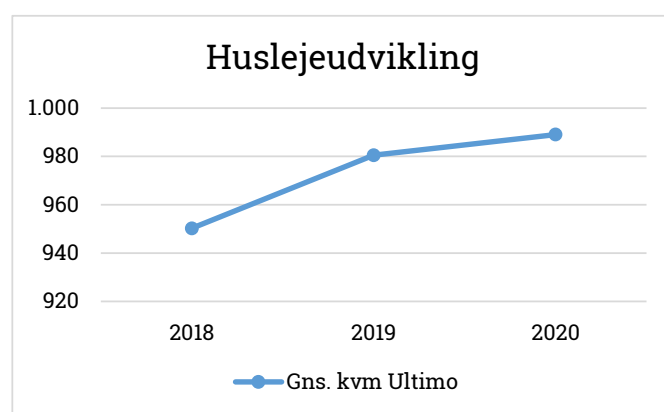
	STATUS	INDTÆGTER	BUDGET 2020	BUDGET 2019	DIFFERENCE (%)	REGNSKAB 2018 (15 mdr.)
201	▼	Husleje, beboelse	-3.858.696	-3.859.528	0%	-4.675.365
	■	Husleje, individuel tilvalg	-11.376	-11.376	0%	-14.220
202	▲	Renter	-38.300	-19.000	102%	-35.404
204-208		Ekstraordinære indtægter	0	0		-72
210		Årets underskud	0			-3.675
	▲	Samlede indtægter	-3.908.372	-3.889.904		-4.728.736

Nødvendig huslejeregulering

34.162 svarende til

0,89%

Antal m2 i alt	3.936
Nuvær.gns. leje/m2	981
Gns. ændring	9
Ny gns. leje/m2	989



Eksempler på huslejeændringer - udregnet ud fra anførte m2

Antal rum	m2	nuvær. leje	regulering	ny leje
2 rums bolig	73	6.554	58	6.612
3 rums bolig	92	7.526	67	7.593
4 rums bolig	112	8.668	77	8.745

Generelt:

Budgettet for 2020 omfatter 12 mdr. og kan således sammenlignes med budgettet for 2019.

Ønsker man imidlertid at sammenligne budgettet med regnskabet for 2017/18 som er 15 mdr., skal regnskabstallene divideres med 1,25 for at få omregnet disse til 12 mdr.

Vi arbejder fortsat på at opnå de besparelser, som er besluttet i effektiviseringsaftalen der er indgået mellem Regeringen, Kommunernes Landsforening samt Boligselskabernes Landsforening. I dette budget er indarbejdet en del besparelser på områder vi løbende har arbejdet med, og vi er fortsat i gang med at implementere besparelser på flere nye områder. Ifølge effektiviseringsaftalen skal effekten opnås inden udgangen af 2021.

Det skal dog fremhæves, at besparelserne i nogle tilfælde kan blive udhulet som følge af særlige forhold/hændelser - såsom ekstraordinære henlæggelser til forestående eller afsluttede renoveringer samt driftsudgifter til nye formål.

Sammenfatning:

Budgetforslaget indebærer en huslejeregulering på kr. 34.162 svarende til 0,89%

Den væsentligste årsag hertil er stigning i henlæggelser til planlagt vedligeholdelse samt øgede ydelser på prioritetslån.

Herudover er stigninger i udgifterne til især forsikringer, samt afskrivninger på forbedringsarbejder.

Mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse og rep., administrationsbidrag til foreningen, renholdelse, andre henlæggelser samt højere renteindtægter er medvirkende til at mindske huslestigningen.

Noter til enkeltposter:

Ejendomsskatter:	Ejendomsskatten forventes at stige med 2%, i forhold til den seneste opkrævning for 2019.
Renovation:	Stigningen i budgettet skyldes øgede kommunale udgifter.
Forsikringer:	Udgiften til forsikring er steget betydeligt fra 2019 til 2020 som følge af mange dyre forsikringsbegivenheder de seneste år. Selvrisko er uændret kr. 5.000.
Adm. bidrag til foreningen:	Administrationsbidraget er nedsat med knap 9% fra kr. 4.387 til kr. 4.008 som følge af effektivisering i administrationen samt nybyggeri.
	Fast bidrag pr. afdeling kr. 25.000 (uændret).
	Administrationsbidrag til antenne kr. 75 pr. lejemål (uændret).
Renholdelse:	Der er budgetteret med en stigning på 1,5% i forhold til aktuelle lønninger og forventet bemanding i afdelingen i 2020. Indeholder endvidere udgiften til drift af servicecenter samt udliciteret grønne områder.
Alm. vedligehold og rep.	Der er budgetteret med en besparelse som følge af effektiviseringer i driften.
Planlagt & periodisk vedligehold:	Der er planlagt udført <i>opgaver i det kommende år</i> jfr. vedlagte 10års vedligeholdelsesplaner. Udgifterne tages fra afdelingens opsparede midler og påvirker ikke budgettet.
Beboeraktiviteter m.v.:	Indeholder udgiften til beboerarrangementer samt afdelingsmøde.
Afdelingsbestyrelsen:	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb indeholder udgifter til møder, 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.	320.307
	Varmeanlæg & automatik	kr.	10.000
	Øvrige tekniske installationer	kr.	174.997
	Tag (trappehenlæggelser)	kr.	9.500
	I alt	kr.	514.804
Henlægg., A-ordning:	Henlæggelse til A-ordning er uændret kr. 23,80 pr. m ² årligt.		
Henlægg., andre:	Henlæggelser til tab ved fraflytninger er udgået som følge af tilstrækkelig opsparede midler.		
Ekstraordinære udgifter:	Indeholder ydelser på lån til følgende forbedringsarbejder:		
	Afskrivning - køkkener/bad	kr.	7.620
	Renter - køkkener/bad	kr.	3.800
	Underskud fra tidl. år	kr.	3.675
	Affaldscontainere m.v.	kr.	41.772
	I alt	kr.	56.867
Husleje, individuel tilvalg:	Individuel råderet - Badeværelsesskabe m.v.		
Renter:	Afdelingens opsparede midler forentes med en variabel rente som på nuværende tidspunkt er fastsat til 1,2%.		

Afd. 19 Elevparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD
i 2020 priser

KONTO	AKTIVITET	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SUM 10 år
116110	Kantsten											
116110	Betonfliser											
116110	Nyt asfalt											
116110	Sokkelaffugtere											
116130	Nyt Affaldssystem											
116130	Nye Postkasser					54.106						54.106
116130	Udskiftning af legepladser					43.285						43.285
116130	Legepladsinspektion			8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	64.000
116130	Lette facader på skure											
116130	Nyt tag på skure											
116230	Nyt tag											
116230	Murkroner, sølbænke og inddækninger											
116230	Nedløb											
116230	Gennemgang og vedligehold af tage	5.253	5.253	5.253	5.253	5.253	5.253	5.253	5.253	5.253	5.253	52.530
116240	Stålværn og glas på terrasser og trapper											
116240	Gulve på terrasser											
116260	Låsesystemer											
116210	Vedligehold af sokkelpuds		21.642					21.642				43.284
116220	Facadepuds gennemgang og maling		324.635								324.635	649.270
116220	Algebehandling		54.106				54.106				54.106	162.318
116260	Hejseport fællesbygning											
116260	Eftergåelse af vinduer og døre		39.398		39.398		39.398		39.398		39.398	196.990
116260	Udskiftning af vinduer og døre											
116520	Udskiftning af el-installationer i boliger											
116540	Eftergåelse af solvarmeanlæg	27.053	27.053	27.053	27.053	27.053	27.053	27.053	27.053	27.053	27.053	270.530
116540	Udskiftning af solvarmeanlæg											
116550	Udskiftning af radiatorer											
116570	Eftergåelse af ventilationsanlæg	91.981	91.981	91.981	91.981	91.981	91.981	91.981	91.981	91.981	91.981	919.810
116570	Udskiftning ventilationsanlæg											
116310	Eseebase (Digitale bygningsmodeller)	4.463	4.463	4.463	4.463	4.463	4.463	4.463	4.463	4.463	4.463	44.630
116110	Vinterbekæmpelse	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	400.000
116110	Skadedyrsbekæmpelse	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
116310	Udskiftning af ovne					151.497						151.497

Afd. 19 Elevparken

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD

KONTO	AKTIVITET	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	SUM 10 år
116310	Udskiftning af kogesektioner					97.391						97.391
116310	Udskiftning af emfang					151.497						151.497
116610	Vedligeholdelse af bil (afd. 19 andel)	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	80.000
	Planlagt vedligeholdelse i alt	186.750	626.531	194.750	234.148	692.526	288.254	216.392	234.148	194.750	612.889	3.481.138

Planlagt vedligeholdelse fordelt på:

Hovedstandsættelse Varmeanlæg & automatik Øvrige tekniske install. Særlig vedligeholdelse	94.769	534.550	102.769	142.167	200.160	196.273	124.411	142.167	102.769	520.908	2.160.943
	91.981	91.981	91.981	91.981	492.366	91.981	91.981	91.981	91.981	91.981	1.320.195
I alt	186.750	626.531	194.750	234.148	692.526	288.254	216.392	234.148	194.750	612.889	3.481.138

FORSLAG AFDELINGSMØDE AFDELING 19

Pkt. 5.a– Hegn

Jeg vil foreslå, at hegn skal være tilladt.

Forslagsstiller: Rikki Greenfield, Engelstoft 51.

Århus Omegns bemærkninger:

Såfremt forslaget bliver vedtaget, skal det godkendes af hovedbestyrelsen jf. driftsbekendtgørelsens § 85, stk. 3, inden det træder i kraft.

Pkt. 5. b – Forslag nr. 1 til ændring af råderetskataloget

Det foreslås at genindføre type 1 med følgende ændring:

For så vidt angår type 1: Indsættes efter ”ønske”. ”Dog må der ikke lukkes af mod fællesarealerne, hverken med beplantning, plankeværk eller læhegn” slettes. I stedet indsættes:

”Der må etableres beplantning ud til nærmeste fælles bed og/eller 1,5 meter fra andre bygninger i henhold til vedlagte bilag.

Ved haver uden fællesbede kan der beplantes ud til 0,5 meter fra skel i henhold til vedlagte bilag.

Landskabelige skråninger må dog ikke inddrages til have eller beplantes.”

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger:

Såfremt forslaget bliver vedtaget, skal det godkendes af hovedbestyrelsen jf. driftsbekendtgørelsens § 85, stk. 3, inden det træder i kraft.

Pkt. 5.c – Forslag nr. 2 til ændring af råderetskataloget (se bilag A)

Det foreslås, at det tillades at opsætte trådnet:

”Det er tilladt at etablere trådnets hegn i sort eller grønt. Max højde 80 cm.”

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger:

Såfremt forslaget bliver vedtaget, skal det godkendes af hovedbestyrelsen jf. driftsbekendtgørelsens § 85, stk. 3, inden det træder i kraft.

Pkt. 5.d – Forslag nr. 3 til ændring af råderetskataloget (se bilag B)

”Det er tilladt at etablere et "Skagen" forhavehegn max højde 80 cm. Hegnet skal dog males sort inden 6 måneder efter opsættelse.”



Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Århus Omegns bemærkninger:

Såfremt forslaget bliver vedtaget, skal det godkendes af hovedbestyrelsen jf. driftsbekendtgørelsens § 85, stk. 3, inden det træder i kraft.

VEJLEDNING FOR INDRETNING AF HAVER

Beboerne på Engelstøften kan selv etablere terrasse og have, såfremt de ønsker. I den forbindelse, skal beboerne følge særlige anvisninger, som skal sikre en effektiv drift af området, samtidig med at holde områdets æstetik på et højt niveau.

- Placering af trådhegn
- Mulighed for beplantning i henhold til råderetskataloget planteliste
- Eksist. fælles bede



VEJLEDNING FOR HEGN I FORHAVER

Beboerne på Engelstøften kan selv etablere hegn i forhaver, såfremt de ønsker. I den forbindelse, skal beboerne følge særlige anvisninger, som skal sikre en effektiv drift af området, samtidig med at holde områdets æstetik på et højt niveau. Hegn skal etableres vinkelret og parralelt med bygninger som tegningen angiver. Hegnspæle skal stå lodret og være i lod. Laves der huller i eksisterende belægningssten skal disse udskiftes ved fralægning.

Overkant hegn skal være vandret og i lod.

— Hegn forhaver



Kender du vores SMS-service?

SMS-service er en hurtig måde for os at komme i kontakt med dig som beboer på.

Vi benytter SMS-service til akutte servicemeddelelser og relevante informationer i afdelingerne.

Alle kendte mobilnumre, der hos teleselskaberne er registreret på en af vores adresser, er automatisk tilmeldt servicen.

Det gælder dog ikke, hvis du har **hemmeligt nummer**, **taletidskort** eller **firmamobil**. I de tilfælde skal du selv tilmelde nummeret på vores hjemmeside.

Her kan du også afmelde dit nummer, hvis du ikke ønsker at modtage SMS'er fra os.