

Beboermøde

I henhold til boligforeningens vedtægter indkaldes hermed til afdelingsmøde vedr. regnskab, valg og budget for 2022.

Tirsdag, den 21. september 2021 kl. 19.00

i selskabslokalet i 245.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Beretninger.
 - a. Afdelingsbestyrelsens beretning til godkendelse.
 - b. Foreningsbestyrelsens beretning til forelæggelse.
3. Regnskaber
 - a. afdelingens regnskab for 2019 til godkendelse
 - b. afdelingens regnskab for 2020 til godkendelse
4. Afdelingens budget for 2022 til godkendelse.
5. Indkomne forslag.
 - a. Forslag om medlemskab af Hasle Fællesråd.
 - b. Forslag om bevillingsprocedure konto 119
 - c. Forslag om ændring af ordensreglementet.
 - d. 3 Forslag om ændring af vedligeholdelsesreglementet.
 - e. Forslag om ændring af råderetskatalog
 - f. 2 Forslag om ændring af husdyrsreglementet
 - g. Forslag om parkeringskontrol
 - h. 3 forslag fra Niels Jen sen
6. Valg.
 - a. Valg af 7 afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
 - b. Valg af 1 repræsentant til FAS og 1 suppleant
 - c. Valg af 1 repræsentant til Skræppebladet og 1 suppleant
7. Event.

Vedr. Valg.

Hele afdelingsbestyrelsen er på valg, idet der ikke er afholdt beboermøder med valg i foråret i både 2020 og 2021. Valgmetode fremgår af beretningens afsnit om "valg til afdelingsbestyrelsen".

Der vil være kaffe, te og vand under mødet. Brød, øl og vin serveres efter punkt 6. Beboermødet er røgfrit med indlagte rygepauser. Rygning foregår uden for lokalet.

På vegne af afdelingsbestyrelsen
Edvin Jubl

Afdelingsbestyrelsens beretning

efteråret 2021

Afdeling 6

Holmstrup

Afdelingsbestyrelsens beretning efteråret 2021.

Forord

Vores beboermøde i september vil på nogle måder være noget anderledes end de normale møder tidligere. Beretningen til efterårets møde bliver også noget mere anderledes end hidtil. Dels har vi ikke udsendt beretning i et år, og dels har vi været nødsaget til at aflyse 3 beboermøder på grund af covid-19 restriktioner. Alle 7 medlemmer af afdelingsbestyrelsen er på valg. Der er en del ting, som skal opsummeres. Noget er dog mest historie.

Vi skulle have haft beboermøder henholdsvis den 23.04.2020 og 26.04.2021 med valg til afdelingsbestyrelsen og godkendelse af henholdsvis regnskaberne for 2019 og 2020. Regnskaberne for 2019 og 2020 er i henhold til boligministerens bekendtgørelser allerede godkendt af afdelingsbestyrelse og foreningsbestyrelse og indsendt til godkendelse i kommunens tilsyn inden den 1. juni, dog med det forbehold at de også bliver godkendt på vores beboermøde. Du kan se regnskaberne under "afdelingsdokumenter" på boligforeningens hjemmeside. Af hensyn til mængden af papir vil regnskaberne ikke blive udsendt sammen med dagsorden.

Vi skulle også have haft beboermøde den 14.09.2020 om budgettet for 2021. Da det blev aflyst, blev der indkaldt til urafstemning den 23. og 24.09.2020. Budgettet blev godkendt ved urafstemning med 60 stemmer for og 30 imod. Budgettet for 2021 blev udsendt sammen med indkaldelse til urafstemning og du kan se det under "afdelingsdokumenter" på boligforeningens hjemmeside.

Valg til afdelingsbestyrelsen

Valg til afdelingsbestyrelsen sker på beboermødet i foråret. Da forårsmøderne i både 2020 og 2021 blev aflyst, skal valg til afdelingsbestyrelsen afholdes på det førstkommende beboermøde. Valgperioden vil fortsat være til foråret.

Da der ikke er afholdt valg i 2 år, vil alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter være på valg på det kommende beboermøde. Der skal vælges 4 medlemmer for "2 år", som vil være på valg igen i foråret 2023. Og 3 medlemmer og suppleanter for "1 år", som vil være på valg igen i foråret 2022. Suppleanter vil være på valg igen til foråret 2022. Valgperioderne bliver derfor forkortet.

I Holmstrup har vi for mange år siden vedtaget at anvende de normale foreningsretslige valgeregler om "bunkevalg". Det vil sige, at man skal stemme på det antal personer, som skal vælges. Den metode blev også brugt ved valg til foreningsbestyrelsen på repræsentantskabsmødet i august.

Da vi har valg af 7 afdelingsbestyrelsesmedlemmer i samme valghandling, skal der stemmes på 7 kandidater. De 4 med flest stemmer bliver valgt for "2 år" og de næste 3 for "1 år". Herefter følger suppleanter i forhold til modtagne stemmer. I tilfælde af stemmelighed trækkes der lod. Hvis der kun er 7 opstillede kandidater, er alle valgt, og valgperioden afgøres ved lodtrækning. Det er dirigenten, som forestår afviklingen af valghandlingen.

Aktuelle opgaver

Vi opsummerer lige, hvad vi arbejder med. Og et par nye emner.

Vinduer og ventilation -vi har for flere år siden lavet forsøg med balanceret ventilation og nye vinduer. Sagen har nu ligget så længe i teknisk afdeling i boligforeningen, at vi nok må se i øjnene, at den valgte vinduestype er uddateret. Så vi skal nok på den igen. Balanceret ventilation er opgivet pga. både tekniske problemer og udgiften.

Varme -vi har flere opgaver, som vedrører vores varmeudgifter. Vi har fået skiftet varmemålere i løbet af 2019 og 2020. Vi har fået lavet en analyse af tilstanden af rørene til vand og varme. De er ikke i orden.

Grønne områder-vi har fået et nyt oplæg til vedligeholdelse af grønne områder, som skal implementeres.

Legepladser - Der foreligger en plan som tilføjer legepladserne flere aktiviteter til store og små. En svævebane, en rutsjebane i øst, karrusel, roterende sandbord og drejekar bliver opstillet hen over efterår og forår. Borde, bænke og hængekøjer til børn og ledsagende voksne, er også med i planen.

Reglementer -vi har lavet et installations- og råderetskatalog, som der skal rettes lidt i.

Kloaker - vi er i gang med at langtidssikre vores kloaker og dermed undgå rotter. Arbejdet forventes først færdigt i 2022.

Facader og altaner - skal renoveres igen.

Fælles driftscentre

Holmstrup har i en del år haft fælles drift med Thorsbjerg, Odinsgård og ungdomsboligerne på Bronzealdervænget. Vi har også udført vedligehold af grønne områder for grundejerforeningen Bifrost indtil udgangen af 2020.

I efteråret 2018 blev Peter Aagaard ansat som serviceleder på servicecenter Holmstrup Mark. Peter blev kort efter også vikar som serviceleder i afdeling 3. Efter et års tid blev Peter ansat som serviceschef i boligforeningen.

Der er ansat en ny serviceleder, John Højsholt på Holmstrup Mark fra 1. oktober 2019. John har i både 2020 og 2021 måttet kæmpe med både udskudte opgaver og covid-19 restriktioner. Det har han trods alle vanskelighederne klaret fint.

Vi skulle have holdt møde i den forgangne periode angående driftsplaner om vedligehold af grønne områder, men de er blevet udskudt et par gange. Vi er i gang med på en revidering af "årshjulet"/SLA, som er de opgaver, som driften tager sig af løbende hen over året. Driftsplanerne er pt. udskudt på ubestemt tid, idet serviceschefen har opsagt sin stilling.

Kontrakten mellem driftssamarbejdet for Holmstrup Mark og grundejerforeningen Bifrost er opsagt med virkning fra udløbet af 2020. En almen boligafdeling må ikke udføre arbejde for en privat grundejerforening .

Vi kunne i 2019 konstatere, at vores drift langt fra kørte optimalt på grund af manglende mandskab. Det medførte blandt andet, at vi var nødt til at lukke vore legepladser på grund af manglende vedligehold. Det har taget lang tid at rette op på.

Syn af lejligheder

Repræsentantskabet har vedtaget, at der skal foretages vedligeholdelsessyn af lejlighederne i de gamle afdelinger. Dels er der meget store afskrivninger på tab ved fraflytning, idet nogle lejemål er meget nedslidte. Her har afdeling 6 bidraget med meget store udgifter.

Dels er der i forbindelse med den nye synsafdeling konstateret, at syn tidligere ikke blev afholdt ens i afdelingerne. Og dels er det ved syn konstateret, at der er givet tilladelse til lejlighedsændringer, hvor der mangler tegninger og bevillingsskrivelser i beboermapperne. Her bidrager vi også med en del sager. Man bør der tjekke, at tilladelse til ændring af ens lejlighed forefindes i ens beboermappe "Min side" på boligforeningens hjemmeside.

Der er således flere gode grunde til, at der nu tilbydes vedligeholdelsessyn. Det nye vedligeholdelsessyn startede op i oktober 2018, og Holmstrup blev udset til at være første afdeling som prøvemodell for ordningen.

Synsteamet har i 2019 og 2020 besøgt en del lejligheder i Holmstrup. Vedligeholdelsessyn blev stoppet i foråret 2020 i forbindelse med covid-19, som så meget andet. Vedligeholdelsessyn har givet anledning til en del kritik fra beboere. Derfor er der afholdt cafemøder i afdelingen for at fortælle om forløbet af et vedligeholdelsessyn.

Som det ser ud nu er der gennemgået ca. 50 % af lejlighederne. Der er fortsat en del at arbejde med. Når covid-19 situationen igen tillader det, vil synene blive genoptaget. Der vil også komme cafemøde inden.

Når vedligeholdelsessyn genoptages vil det kun ske i de tilfælde, hvor beboeren ønsker at få afholdt et syn. Har man lavet lejlighedsændring er det derfor en god ide at tage imod tilbuddet.

Varmemåling

Vi har i 2020 fået monteret målere af varme i 13 fællesrum. Og implementeringen af nye målere er også afsluttet og alt er opdateret i afregningssystemet.

De nye målere gør os uafhængige af et bestemt fabrikat eller serviceaftale, da systemet laves med en såkaldt "åben protokol", hvor vi selv ejer data - og tilvejebringelsen heraf. Det havde vi ikke på det gamle system.

Med det nye målersystem bliver alle data overført til en server, som kan tilgås af både administration til brug for afregning af forbrug og af den enkelte beboer til aflæsning af eget forbrug. Det er muligt at aflæse ens eget forbrug på boligforeningens hjemmeside under "Min side". Det har ikke været muligt at overføre de gamle data til det nye system på grund af systemmæssige forskelle. Du kan derfor ikke sammenligne dit forbrug fra før og nu efter nyt system.

I Holmstrup har vi et "rumapparat" i entreen til styring af varmesænkning og aflæsning af forbrug. De statistiske oplysninger er begrænsede. Rumapparatet kan ikke længere bruges til at opsamle data fra det nye system, da det er 2 forskellige systemer. Det er heller ikke muligt at konvertere data fra det nye system, som kan aflæses i rumapparatet.

Rumapparatet vil fortsat kunne bruges til at styre hævnning og sænkning af varmen i lejligheden. Foreløbigt vil vi kunne udskifte de apparater, som går i stykker. Når det slutter, skal vi have kigget på, om der kan findes en anden løsning. Man kan altid sætte rumapparatet på fuld gennemløb og regulere varmen på radiatoren, hvilket mange beboere benytter sig af.

Rumapparatet styrer **ikke** gulvvarmen i badeværelset. Termostaten til gulvvarmen sidder under køkkenvasken og man skal manuelt indstille gulvvarmen der. Lukker du ikke for gulvvarmen om sommeren, vil du fortsat have et varmeforbrug, selvom du har lukket for varmen på rumapparatet og alle radiatorer.

Vi har tidligere snakket om, at vi ville have et nyt rumapparat, der både kan styre varmen og modtage data af ens forbrug. De findes i mange udgaver både med sort/hvid skærm eller farve med touchskærm. Det vil imidlertid være meget dyrt, at få et nyt rumapparat. De modeller vi har kunnet finde koster fra et par tusinde kroner og opefter - plus installation og udstyr til at levere data. Den billigste løsning vil løbe op i et par millioner kroner samlet. Og de penge har vi ikke lige på bankbogen.

Vi har i afdelingsbestyrelsen tidligere lovet, at udskiftningen af rumapparater kommer med som forslag på et beboermøde. **Det har vi skiftet mening om.** Set i lyset af de udgifter, som vi får i de kommende år til vedligehold, er det vores opfattelse, at det er der ikke penge til. Vi tvivler på, at der er flertal blandt beboerne på, at bruge mellem 5 -10.000 kr. pr. lejlighed for at få en funktion, som kan aflæses på "Min side" på boligforeningens hjemmeside.

Så derfor kommer vi ikke med et forslag til beboermøde om udskiftning af rumapparatet til en nutidig udgave. Vil du have det til afstemning, må du selv stille et forslag.

Vand- og varmerør

Vi har i 2019 fået lavet en tilstandsrapport på vores rørføringer, så vi kan se, om de er ordentligt isolerede, samt vi har fået vurderet restlevetiden. Hvis noget trænger til udskiftning, skal vi have det med i planlagt vedligehold.

Anden halvdel af denne opgave er at få omsat analysen til driftsopgaver og lagt ind i planlagt vedligehold. Det fik administrationen lavet færdigt i august 2020 til budget 2021- altså for et år siden. Det er ikke munter læsning. Vi skal have meget udskiftet.

En del af vores rørføringer er helt tilbage fra byggeriets start. I 1998 fik vi lavet et 2-strengsanlæg på vores varmesystem, men det var kun de rør, som direkte var forbundet hermed, som blev udskiftet. Derfor er en del af vores rør fra starten af 70'erne - og en del er fra 1998. Nogle er altså over 40 år gamle, og resten er over 20 år.

Analysen viser, at vi har en hel del rør og især samlinger, som trænger til udskiftning indenfor de næste par år. Det kommer til at koste flere millioner kroner, som vi ikke havde afsat fuldt ud tidligere i budgettet på planlagt vedligehold. Analysen anbefaler også, at vi får totaludskiftet alt teknik i vores teknikrum, da der er lavet løsning på løsning gennem årene. Driftsstyringen er derfor ikke optimal. Det vil "blot" koste endnu flere millioner kroner, som vi heller ikke har afsat.

Planlagt vedligehold (den økonomiske del)

På planlagt vedligehold har vi nogle voldsomme udfordringer. Alt det, der blev lavet ved renoveringen i 1997/1998 er sat til 40 års udskiftning. Vi har også en del ikke budgetsatte opgaver, som vi skal have lavet. Det betyder, at vores henlæggelser vil stige voldsomt fremover. For 2021 har vi aftalt med administrationen, at der kun afsættes 6 millioner, idet dette svarer til smertegrænsen for en huslejestigning. I budgetforslaget for 2022 er der afsat en forhøjelse på 838.000 kr.

Vi har fået lavet en analyse af restlevetiden på hele byggeriet, idet dette er et krav i forbindelse med den tidligere regerings forslag om begrænsning af udgifterne i den almene sektor. Det er ikke morsom læsning.

De store punkter er som følgende:

1. Bygningsrenoveringen, som vi fik udført i 1997 holder ikke længere. Vi har hele tiden vidst, at der løbende ville blive vedligehold af facadepudset, hvilket der også har været afsat midler til og udført ca. hvert 5. år. Det kommende vedligehold angives som ret dyr, da der flere steder er trængt vand ind ved zinkafdækninger af altanvangerne. Teknikerne anbefaler derfor en helt ny løsning på facaderne til ca. 17 millioner kroner.
2. Det andet helt store problem er, at membranen under fliserne på de åbne altaner vurderes til at skulle udskiftes. Vi har de sidste par år renoveret 6 altaner, hvor der trængte vand ned. Vi havde den opfattelse, at det var enkeltstående skader på grund af slitage ved friktion mellem altankumme og underlag. Det er generelt, at membranerne ikke holder. Levetiden var i sin tid opgivet til 40 år.
3. Opgaver, som der ikke er henlagt midler til, da vores økonomi ikke har været hertil. Det gælder f.eks. renovering af kloak, udskiftning af vand og varmerør og renovering af teknikum.

Det var oprindeligt vurderet, at membranerne kunne holde i 40 år, men det ses nu, at de efter knap 25 år skal udskiftes. Teknikerne anbefaler samme løsning med tagpap, som vi har lavet på de 6 altaner. Det medfører, at betonkummerne bliver fjernet og erstattet af løse plantekummer. Det vil koste ca. 20 millioner kroner, som vi ikke har afsat.

Administrationen har lavet et oplæg til, hvordan vores vedligehold skal se ud de næste 20 år, når alt er medtaget. Vores udgifter til planlagt vedligehold vil stige fra ca. 5 millioner kroner årligt tidligere til 14 millioner kroner årligt. Det blev til 6 millioner i 2021 og 6.838.000 kr. i 2022. Det har vi meddelt, at det er helt urealistisk i forhold til huslejen. 8 millioner kroner (fra 6 mio. i 2021 til 14 mio. i 2027) svarer til ca. 250 kr. pr. m² årligt.

Vi har været igennem nogle år, hvor der ikke er udført de vedligeholdelses arbejder, som der var afsat på planlagt vedligehold. Det er der 2 årsager til. Dels har vi selv udskudt udvendig maling af vinduer, idet vi har haft planer om at udskifte alle vinduespartier. Det gav derfor ikke mening at male vinduerne, når de alligevel skulle skiftes. Det bliver vi nødt til i løbet af de kommende år, da udsigten til nye vinduer ikke lige bliver i nær fremtid.

Den anden årsag skal ses i alle de personalerokeringer, der har været i boligforeningen. Dels omorganiseringen af inspektørerne, som havde opgaven med at tage tilbud hjem og stå for opgaven. Dels har vi fået ny serviceleder 2 gange indenfor 2 år. Der har således ikke været nogen til tage sig af alle opgaverne. De store renoveringsopgaver bliver heller ikke lige foreløbigt, idet boligforeningens tekniske chef, der var tovholder på de opgaver, har opsagt sin stilling. Der skal først ansættes en ny, før vi kommer videre med den del.

Det har medført, at vi har haft ubrugte midler på henlæggelserne, hvor vi ad flere omgange har brugt en del heraf til finansiering af opgaver, der ikke var afsat penge til. Her kan nævnes delvis finansiering af nedgravet affald, analyse af vand og varmerør, udskiftning af blandesløjfer på varmt forbrugsvand og nu kloakreparation. Pengene er altså blot brugt på andre nødvendige ting.

Nogen vil muligvis mene, at brugen af ubrugte midler på henlæggelseskontoen vil svare til, at "tisse i bukserne for at holde varmen". Nu mangler vi disse midler til de kommende opgaver. Hvis vi ikke havde brugt disse midler, så skulle vi alle have betalt en del mere i husleje de sidste 5 års tid. Og vi får fortsat ikke brugt de afsatte midler til planlagt vedligehold.

Administrationen har også argumenteret flere gange for, at afdelingen ikke henlægger tilstrækkeligt til de kommende års udfordringer. Det har vi i afdelingsbestyrelsen ikke samme holdning til. Vores husleje i

Holmstrup er hvert år (på nær et enkelt) steget med 1½ til 2 procent og nogle gange lidt til. Det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at det er, hvad beboerne har kunnet tåle. Sammenligner vi Holmstrups huslejestigninger med andre afdelinger i boligforeningen, er vores husleje steget mere end de andres i gennemsnit. Det stemmer meget godt med resultatet af urafstemningen om budgettet.

Vi har aftalt med administrationen, at vi skal have en handleplan for de helt tunge opgaver, som skal forelægges for Landsbyggefonden til finansiering. Slitage og vedligehold skal dog fremgå af vores planer for Drift og Vedligehold. En del af renoveringsopgaverne er muligvis omfattet af reglerne om finansiering af forbedringer, og skal derfor først lånefinansieres efter opgaverne er udført. Det kan medføre, at vi skal afsætte mindre på planlagt vedligehold.

Vi laver kloakkerne (er allerede godt i gang) og udskifter rør til vand og varme, hvor det er absolut nødvendigt de næste par år. Vi får også sat tætningslister på alle altandøre, der ikke er under glasoverdækning. Når arbejdet ellers kan udføres på grund af covid-19 restriktioner.

Vi aftalte med administrationen, at vi forhøjede afsætning til planlagt vedligehold til 6 millioner i 2021. Det medførte en huslejestigning samlet på 2,6 % i 2021, som vi mener, er smertegrænsen for vores husleje. Vi og administrationen er helt klar over, at dette langt fra er nok til at dække de kommende udgifter.

Vi har nu et budgetforslag for 2022, som udviser en samlet huslejestigning på 2,3 %, som stort set skyldes 2 forhold - den årlige aftrapning af driftssikringen og de forøgede henlæggelser til planlagt vedligehold.

Tætninger ved åbne altaner

Vi har i en del år været i gang med at først finde en løsning på tætning af altaner og dernæst få udbedret de altaner, som er utætte. Det er en ikke helt nem opgave, idet utætheden ikke er ens alle steder. Den gamle membran er fjernet og erstattes med tagpap. Løsningen indebærer, at den store blomsterkumme for enden af altanen fjernes, idet den er for dyr at løfte op og genmontere. Der monteres derfor en let væg på fronten. Det er den model vi kører videre med.

Der er ved de sidste 2 renoveringer fundet nogle kummer i fiberbeton, som virker tilfredsstillende, dette til erstatning af den store kumme. Rumindholdet på nye kummer er noget mindre, hvorfor der ikke vil kunne gro store træer. Planter og træer må i øvrigt ikke være så store, at de når op over overboens kant på altanen.

Vi har i 2020 fået en udmelding fra vore ingeniører på, at levetiden på vore altaner er udløbet, og vi har afsat økonomi til 4 altaner pr år, dette vil blive opgraderet. Vi skrev i 2017, at der var problemer med utætte altaner, så det giver god mening med at levetiden er ved at være udløbet.

Men vi har nu den tekniske løsning på plads ved de 6 altaner der pt. er udført efter den nye model.

Utætte altandøre

Vi har fået lavet forsøg med tætning af altandøre og dette virker som en fornuftig løsning, indtil der bliver skiftet facadepartier.

Vi monterer lister ved alle altandøre, hvor der er åbne altan'er. Monteringen har været stillet i bero pga. covid-19 restriktioner, dog har flyttelejligheder fået monteret lister i denne periode, men den generelle montering vil blive genoptaget, når det er muligt.

Bolig teknisk udvalg BTU

BTU bliver kun brugt i de perioder, hvor der er så mange tekniske arbejder igangsat, at vores normale møder bliver fyldt op - eller møderne bliver meget lange. Der er i 2021 afholdt 1 møde med synsteamet. Derudover skulle vi have afholdt et om ladestandere til elbiler, men det blev slået sammen med det seneste møde i afdelingsbestyrelsen.

Genbrugspladsen

I vores overdækning mellem de 2 containere, som skulle anvendes til effekter, der kunne genanvendes, er dette ikke rigtig lykkedes. Der har været perioder, hvor det har været mere affald end genbrugseffekter, der var deponeret i overdækningen - og her i efteråret 2021, er det ikke blevet meget bedre.

Det kræver, at der er nogle der rydder op og sætter ting på plads, men pt. har vi ikke nogen til at udføre dette.

I 2020 fik vi udført en overdækning, hvor der er stillet bokse ind til elektronik affald, malerrester mv. Det fungerer rigtig fint, og nu står det ikke og flyder på pladsen.

Der mangler nogle skilte med orientering om, hvor effekterne skal afleveres, men der er kontakt til Aarhus Kommune angående skilte, da vi skal følge kommunens sorteringsplaner. Når de korrekte skilte er på plads, vil de blive monteret.

Kloakker

I 2019 gik vi i gang med at gennemgå vores kloakker og få dem fremtidssikret. Vores kloakker er over 40 år gamle og de har det ikke godt. Utætte kloakker medfører, at kloakker stopper til og er gode levesteder for rottet.

Vi fik i 2018 lavet en fotoundersøgelse af kloakkernes tilstand. Efterfølgende viste det sig, at det kun var den indre del af kloaksystemet, som vi havde fået fotograferet. Første bud lød på ca. 3,5 millioner kroner for opretning. Altså for den indre del. Men ved licitationen viste det sig, at det kunne laves for ca. 1,5 millioner, da det er begrænset, hvor meget der skal graves op. Det meste kunne laves ved strømpeforing af rør. Og da nogle af ledningerne er kommunens, skal de betale deres del.

Første fase med reparation fra kommunens hovedledning til brønde under carportdækket er allerede overstået. Næste fase var at få lavet kloakken fra de indre brønde under carporten ud til brønden i haverne i A-blokkene. Den del er nu også færdig i både vest- og østsiden.

Vi skal nu i gang med de 2 hovedledninger mellem Bog C-blokke. Vi ved pt. ikke, hvordan det ser ud, men vi forventer, at det ser ud som det, der allerede er lavet. At der skal rettes en del rør op, og at alle rør skal strømpes. Der er pt. ved at blive indhentet tilbud.

Da hovedledningerne mellem Bog C-blokke ligger meget tæt på nogle af vores legepladser, har vi udskudt renovering af legepladserne til vi ved, hvad og hvordan kloakken skal laves.

Et foreløbigt skøn på de samlede udgifter er mellem 4 og 5 millioner kroner. De penge har vi ikke haft afsat på vedligehold, men vi har hentet pengene der, idet der var ubrugte midler. Problemerne med kloakkerne er så alvorlige, at vi ikke har kunnet udskyde det.

Antenne anlægget

Afdelingen fik ny leverandør af bredbånd og TV-signaler med virkning pr. 1. marts 2021, hvor vi skiftede fra Stofa til IN-TV vedtaget ved urafstemning.

I beretningen til efterårsmødet i 2019 skrev vi lidt om de tekniske vanskeligheder, som der havde været i forbindelse med overgangen til DocSis 3.1 i 2018.

I denne omgang skal vi i gang med et nyt og større problem i forhold til Stofa og aftalen om bredbånd. I beretningen til det aflyste beboermøde den 27. oktober 2020 og oplægget til urafstemningen, der blev afholdt den 26. november 2020 og 3. december 2020, skrev vi om, hvorfor afdelingen skulle tage stilling til ny leverandør. Den del vil vi ikke gentage her, men der er en del forhold, som vi vil følge op på. Overgangen fra Stofa til IN-TV gik ikke helt som forventet.

Men først lidt historie. Vi ejer vores eget kabelnet, som er opbygget med coaxial kabler. Kablerne blev udskiftet i 1996, hvor Stofa stod for opgaven. Vi betalte for udskiftningen ved at indgå en 10-årig bindingsperiode om levering af TV og bredbånd fra Stofa gennem Aarhus Antenneforening. Der er, på grund af pladsforhold i rørkanaler, ikke de samme kabler i dele af østsiden som i resten af byggeriet. Derfor er der også forskel på elektronikken.

I 2017 indgik vi en aftale med Stofa om opgradering af vores kabelnet til DocSis 3.1 platformen for, at det blev muligt at levere 1000 Mb internet og 4K og 8K TV signaler. Betalingen for opgraderingen var en 4 årig bindingsperiode til Stofa fra 1. januar 2018 til 31. december 2021. Opgraderingen skulle ske i løbet af 2018.

Aftalen indeholdt også en løsning af løse antennedåser i væggene rundt i byggeriet. Stofa foreslog, at de ved samme lejlighed kunne tilbyde at lave ekstra stik i alle lejligheder mod en længere bindingsperiode. Derfor var Stofa rundt i nogle lejligheder for at lave løsningsforslag. Det blev ved den lejlighed aftalt, at i de tilfælde, hvor der sidder filtre i antennedåserne, skulle disse først udskiftes, når antennedåserne blev lavet.

Opgraderingen af forstærkerne til DocSis 3.1 blev færdig i oktober 2018, men i nogle opgange var anlægget ikke justeret korrekt i forhold til kabellængder. Det blev rettet i starten af 2019.

Der er imidlertid nogle ting, som Stofa ikke har fortalt ret meget om i forhold til opgraderingen. Og det har skabt problemer i forhold til overgangen til IN-TV.

Antennedåser: vi er godt nok blevet orienteret om, at de løse antennedåser kan medføre dårlig kontakt og deraf forringelser på signaler. Men Stofa har ikke fortalt, at det er kritisk i forhold til at kunne levere 1000 Mb og 4K signaler i en korrekt kvalitet. Derfor har IN-TV skiftet/repareret antennedåser i alle de lejligheder, hvor der er bestilt 1000 Mb. Og det indgår ikke i aftalen med IN-TV, at de skulle stå for. Derfor er der et problem i forhold til udgiften. IN-TV har altså udført en opgave, som der var aftale med Stofa om.

Betalingsfiltre: for hver lejlighed sidder der et betalingsfilter i krydsfelterne, som bestemmer hvilken TV-pakke, som den enkelte lejlighed kan modtage. Betalingsfiltrene er ikke afdelingens ejendom, men tilhører leverandøren. Stofa hævder, at vi har indgået en aftale med dem om, at de kunne vente med at skifte disse betalingsfiltre, til der blev bestilt 1000 Mb af den enkelte beboer.

Problemet i dette er, at betalingsfiltre skal leve op til DocSis 3.1 standard for at anlægget lever op til standarden. Når man ikke skifter betalingsfiltre, er det heller ikke muligt for leverandøren at kunne få on-

line kontakt med lejlighedens modem. Man kan derfor ikke servicere via nettet, hvilket var en del af aftalen med Stofa. De gamle filtre kan maksimalt håndtere 600 Mb internet.

Da IN-IV afgav tilbud, fik de oplyst, at hele vores anlæg var opgraderet til DocSis 3.1 i 2018. IN-TV havde de første par uger store problemer med at få anlægget til at fungere i forhold til deres teknik. IN-IV skiftede betalingsfiltrene i slutningen af marts måned. Mange af startproblemerne skyldes derfor Stofa og ikke IN-IV.

Stofa har derfor ikke levet op til den aftale, der blev indgået i 2017, idet der rent teknisk ikke har kunnet leveres signaler, som levede op til aftalen.

Strøm til krydsfelter: IN-IV har gjort os opmærksom på, at vi har interferens problemer i vores krydsfelter, idet strømforsyningen sidder inde i boksen til krydsfeltet. Det har Stofa ikke syntes, at de skulle fortælle os om. I så fald skulle de jo have flyttet strømforsyningen. De har muligvis ikke opdaget problemet, idet de aldrig har levet op til den signalkvalitet, som blev aftalt i 2017 ved opgraderingen til DocSis 3.1.

Vi har fortsat nogle problemer i forhold til antenneanlægget, som vi skal have løst, men det er indiskutabelt, at vi i dag har en bedre signalkvalitet end da Stofa var leverandør. Vi har også en bedre service. Programindholdet kan vi ikke gøre så meget ved.

Vi er i afdelingsbestyrelsen helt klar over, at der blandt beboerne er delte meninger om IN-IV. Det var der også før i tiden om Stofa.

Vi er også klar over, at der er beboere, som gerne ser, at afdelingen får fiberteknik og valgfri mulighed for valg af leverandør. Fiberteknik kræver, at vi enten selv betaler for en installering, som vil koste omkring en million kroner. Alternativt kan man indgå en aftale med en leverandør med en bindingsperiode på 10 år. Så er det leverandøren, der ejer anlægget. Og vi hænger på den leverandør ud i al fremtid.

Valgfrihed til selv at vælge sin leverandør, kan blive en mulighed, når der engang kommer et forsynings net i lighed med elnettet. Et sådant fibernet vil formodentligt blive ejet af de store aktører på markedet (YouSee, Norlys osv.), som vil få ret til at opkræve en forsyningsafgift oveni ens IV-abonnement. Og så vil valgfrihed nok fortsat have sine begrænsninger.

Bolig politisk udvalg

Vi optager kontakt til Aarhus Kommune Veje og Trafik angående til og frakørsels forhold til Holmstrup.

Sidst vi havde kontakt, blev det afvist, at der kunne blive udført trafikregulering ved indkørsel til Holmstrup. Det, vi vil prøve nu, er at få lavet overhalingsforbud fra busstoppestedet til indkørslen til Holmstrup i retning ud af Jernaldervej. Det vil forhindre overhaling af bussen til gene for dem, der er på vej ud af indkørslen fra Holmstrup.

Der blev ved sidste kontakt anbefalet, at kontakte Hasle eller Tilst lokalråd og forelægge problematikken.

Afdelingsbestyrelsen agter derfor at melde afdelingen ind i Hasle Lokalråd. Det kræver en godkendelse på et beboermøde. Derfor er punktet sat på under forslag. Det koster kun 250 kr. årligt.

Reglementer

Vi har i flere år været i gang med en revision af vore Ordens- og vedligeholdelsesreglementer, samt godkendelse af et råderetskatalog. Reglementer skal forelægges et beboermøde til godkendelse.

Kort tid efter vort beboermøde i foråret 2019 meddelte administrationen, at de ønskede en del tekstmæssige ændringer i vort råderetskatalog, da ting har fået andre navne. Administrationen har også på et foreningsrådsmøde i 2020 varslet, at reglerne for råderetskøkkener skal ændres, hvor der stilles nogle minimumskrav om produktkvalitet.

Disse minimumskrav indebar færre valgfrie muligheder af leverandør og en opjustering af krav til kvalitet. Vi er i afdelingsbestyrelsen ikke uenige i, at der skal stilles krav til kvalitet af produkterne og deres levetid, men der er nogle detaljer om vore køleskabe, hvor vi i Holmstrup bruger et køleskab, der har et mål på 60 X 200 cm. I vore øjne har det ikke noget med produktkvalitet at gøre, men et valg om størrelse på køleskab. Vi har også protesteret over, at der er indført et gebyr på 3.000 kr., når man skal have et nyt køkken efter råderetsreglerne.

Vi har i de sidste 2 år haft en større konflikt med administrationen om notatet med "Minimumskrav for råderetskøkkener", som foreningsbestyrelsen godkendte den 17. juni 2019. Her følger en gennemgang af forløbet fra sommeren 2017 og frem til nu.

Tilblivelsen af et råderetskatalog med udskiftning af køkkener efter bestemmelserne om kollektiv råderet har været mange år undervejs. Allerede i 2011 forsøgte vi at få boligforeningens administration i tale for at lave et råderetskatalog. Det lykkedes i 2018, hvor vi lavede et fælles forslag til råderetskatalog, som blev godkendt på afdelingsmødet den 17.09.2018. Vi havde nogle ændringer, som blev godkendt den 24.04.2019. Alt i råderetskataloget er forud godkendt af administrationen.

På foreningsbestyrelsesmødet den 17.06.2019 forelå en indstilling fra administrationen om "Minimumskrav for råderetskøkkener", som blev godkendt. Bestyrelsen betingede, at minimumskravene ikke måtte medføre begrænsninger i producentvalget. Det var imidlertid konsekvensen af minimumskravene, at leverandørvalget blev begrænset til Svane og Rotpunkt, idet disse 2 køkkenfirmaer var de eneste, der havde tilkendegivet, at de ville leve op til minimumskravene om produktgaranti og suppleringskrav til løsdele.

Afdelingsbestyrelsen fik minimumskravene tilsendt den 25.06.2019 på mail. Administrationen tilkendegav, at de ønskede at komme i dialog med afdelingsbestyrelsen, for at de nye minimumskrav kunne blive godkendt på et afdelingsmøde i afdelingen.

Af minimumskravene fremgik det også, at lån til finansiering af råderetskøkkener skulle forrentes med 5 %, og der skulle betales et administrationsgebyr på 3.000 kr. Disse 2 punkter var de første, som vi stillede spørgsmål til, idet dette ville blive en fordyrelse af et nyt køkken. Vi bad om dokumentation for, at administrationen havde en reel udgift, som svarede til gebyret, idet der i en almen boligforening kun må opkræves gebyrer, som dækker de faktiske udgifter. Det fik vi nogle generelle svar på, men aldrig en konkret opgørelse af tidsforbrug og udgifter. Det er fortsat vores opfattelse, at der ikke er omkostninger svarende til gebyret.

Da vi ikke var enige, ville vi ikke sætte et forslag på afdelingsmøde om godkendelse af minimumskravene.

Det næste problem vi blev bekendt med var, at nogle beboere i 2020 rettede henvendelse til afdelingsbestyrelsen, idet de ikke kunne forstå, at de af administrationen blev henvist til kun at hjemtage tilbud ved Svane og Rotpunkt, når der fremgik andre leverandører af køkkener i vort råderetsreglement. På den måde fandt vi ud af, at administrationen allerede fra juni 2019 havde indført minimumskravene i forhold til råderetskøkkener, selvom hverken vi i afdelingsbestyrelsen eller et afdelingsmøde havde godkendt det.

I efteråret 2020 spørger vi ind til, hvorfor minimumskrav er indført i Holmstrup, når de ikke er godkendt på et afdelingsmøde. Administrationen svarer: "*Aarhus Kommune indskærpede i 2018 overfor boligforeningen, at der skulle strammes op på proceduren for råderetskøkkener. På baggrund heraf indledte man et større arbejde med at få oplyst nogle minimumskriterier for at sikre, at levetiden og kvaliteten af køkkenerne.*"

Aarhus Kommune udsendte et notat den 25.01.2018, hvoraf det fremgår: *"Kollektiv råderetforudsætter vedtagelse på afdelingsmødet og vedtagelse af en positivliste (hvilke arbejder) samt maksimum for hvad de enkelte forbedringer må koste"*.

Vi har skrevet til foreningsbestyrelsen om vores protester og oplevelser, men de anmodede administrationen om at besvare vores henvendelse.

Vi holdt møde med administrationen den 05.07.2021, hvor vi bl.a. snakkede om råderetsreglerne. Administrationen ville på det tidspunkt ikke ændre i minimum skraverne.

Edvin Juhl stillede et forslag til repræsentantskabsmødet i august om at pålægge foreningsbestyrelsen, at minimumskraverne blev trukket tilbage og der sammen med afdelingsbestyrelserne skulle laves nogle nye krav. Op til mødet udsendte administrationen et notat, hvoraf det fremgik, at man havde revideret kravene. Det som administrationen i juli pure havde afvist, kunne nu lade sig gøre. Forslaget fra Edvin Juhl blev ikke vedtaget.

Administrationen her efterfølgende lagt de ændrede minimumskrav op på foreningens hjemmeside som de gældende regler.

Forløbet af denne sag viser med al tydelighed, at vi har en administration og en foreningsbestyrelse, for hvem beboerdemokrati og afdelingsbestyrelsernes indflydelse ingen betydning har.

Vi har til dette beboermøde fremsat et forslag til ændring af vores råderet skatalog, som præciserer, at der ved råderetskøkkener skal afsættes plads til et køle/fryseskab på 60 x 200 cm.

Vaskeri

Vi har det seneste års tid haft en del reparationer på maskinerne i fællesvaskeriet i 215. Fejl og reparationer er nu så omfattende, at vi skal til at skifte maskinerne ud. Det var ikke forventet, idet de ikke er så gamle. Sliddet kommer ikke så meget af antallet af starter.

Sliddet skyldes, at maskinerne som oftest er fyldt godt op. Der vaskes også ofte tæpper i maskinerne. Det slider ligeså meget på maskinerne som mange starte r.

Vi har derfor indhentet tilbud fra 2 leverandører på nye maskiner. Dels fra vores nuværende leverandør Nortec og dels fra Electrolux . Vi har fået både tilbud på køb af nye maskiner og leasing.

En leasing aftale er klart at foretrække. Vi slipper for vedligehold og opsparring til nye maskiner igen om 10 - 12 år. Sammenligning af priser på at eje og lease viser også, at leasing er billigere over tid.

Leasing ved Nortec sker som en forbrugsbetaling i forhold til starter, hvor Electrolux er en ren fastpris aftale. I forhold til det forbrug, som vi har haft de senere år, er det billigst med fastpris aftalen fra Electrolux.

Det vil blive annonceret, når vaskeriet vil være lukket for at skifte maskinerne ud.

Udskiftningen af maskiner får ikke indflydelse på vaskeripriserne . Selvom vi får færre udgifter, kan vaskeriindtægterne ikke dække samtlige udgifter. Ifølge en gammel beboermødebeslutning skal vaskeriindtægterne dække driftsudgifter men ikke henlæggelse. I 2020 gav vaskeriet et samlet underskud på 71.000 kr. før henlæggelser.

Regnskabet for 2019

Afdelingens regnskab for 2019 viser et overskud på 521.754 kr., som er anvendt til underfinansiering af forbedringsarbejder (restafskrivning) med 292.590 kr. - se konto 303.1 og 229.164 kr. er overført til overskudskonto (se note 29).

Der er ikke ret mange poster, hvor budgettet ikke har kunnet holdes. Her en kort gennemgang af de poster, hvor der er ændringer i forhold til budgettet for 2019:

Konto 110 forsikringer er steget i 2018 med 85.000 kr.

Konto 119 diverse udgifter. Det er brugt 140.000 kr. mindre end budgetteret, som primært stammer fra et mindre forbrug på aktiviteter og diverse. Vi har ikke strammet bevillingsproceduren - der er bare ikke søgt om midler til aktiviteter.

Konto 202 renteindtægter. Vi har fået 250.000 kr. mere end budgetteret.

Regnskabet skal formelt godkendes på et beboermøde, selvom der for længst er indsendt til Aarhus Kommunes Tilsyn til godkendelse.

Regnskabet for 2020

Afdelingens regnskab for 2020 viser et overskud på 826.035 kr., som er overført til overskudskonto (se note 29).

Der er ikke ret mange poster, hvor budgettet ikke har kunnet holdes. Her en kort gennemgang af de poster, hvor der er ændringer i forhold til budgettet for 2020:

Konto 114 Renholdelse er faldet med ca. 300.000 kr.

Konto 119 diverse udgifter. Det er brugt 218.000 kr. mindre end budgetteret, som primært stammer fra et mindre forbrug på aktiviteter, hvor en del skyldes aflysning af arrangementer pga. covid-19 restriktioner.

Konto 202 renteindtægter. Vi har fået ca. 270.000 kr. mere end budgetteret.

Regnskabet skal formelt godkendes på et beboermøde, selvom det for længst er indsendt til Aarhus Kommunes Tilsyn til godkendelse .

Budgetfor2022

Afdelingens regnskab for 2020 viser et overskud på 826.035 kr., som er overført til overskudskonto.

Afdelingsbestyrelsen og administrationen er kommet frem til et budget udkast for 2022, som udviser en huslejestigning på 586.982 kr., svarende til 2,3 %. (se afsnit om planlagt vedligehold "den økonomiske del").

Her en kort gennemgang af de poster, hvor der er de største ændringer:

Konto 114 Renholdelse er faldet med ca. 288.000 kr.

Konto 120 planlagt vedligehold stiger med 1.038.000kr. som følge af opsparing til kommende udgift er. (se afsnit om planlagt vedligehold)

Konto 119 diverse udgifter budgetteres med stort set samme udgift som 2020. Vi forventer, at det mindre forbrug er af midlertidig karakter.

Konto 203 Overført fra resultatkonto . Indtægtsføring af 500.700 kr. = 1/3 af saldoen på overskudskonto pr. 31.12.2020 fratrukket det anvendte i 2021, som reelt medfører, at vi dækker en huslejudgift på 10 kr. pr. m2. Beløbet var 338.100 kr. i 2021.

Konto 204 driftssikring falder med ca. 161.000 kr., på grund af den årlige aftrapning.

Overskudskontoen

Ifølge lovgivningen skal et overskud eller underskud overføres til overskudskontoen. Forbrug af kontoen skal godkendes på beboermødet . Som udgangspunkt skal et opsamlet overskud eller underskud afvikles over de næste 3 budgetår.

Overskudskontoen udgjorde den 31.12.2019 1.406.820 kr. Ved udgangen af 2020 udgør kontoen 1.840.255 kr. Overskuddet for 2020 skal som udgangspunkt indtægtsføres med 1/3 pr. år i perioden 2022 til 2024. I 2022 indtægtsføres der 500.700 kr. Udregnes som en 1/3 af saldo minus budget indeværende år.

Forslag til beboermødet - dagsordenens punkt 5.

a.Forslag om medlemskab af Hasle Fællesråd (årligt kontingent 250 kr.)

Afdelingsbestyrelsen ønsker beboermødets godkendelse (det er lovpligtigt) af, at afdelingen tegner et medlemskab i Hasle Fællesråd, idet afdelingen derved bliver høringsberettiget i forbindelse med omlægningen af Viborgvej. Det årlige kontingent er i øjeblikket 250 kr.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

b. Forslag om bevillinger konto 119

Forslag til retningslinjer til aktivitetsstøtte i afd. 6 Holmstrup

1. Afdelingsmødet afsætter hvert år i budgettet en pulje til aktivitetsstøtte til gavn for beboere i afdelingen. Puljen fremgår som et underpunkt til konto 119 og oplyses på efterårets afdelingsmøde.
2. Afdelingsbestyrelsen kan fordele aktivitetspuljen efter disse retningslinjer.
3. For at der kan gives støtte til en forening, skal foreningen have et sæt vedtægter, der kan godkendes af afdelingsbestyrelsen. Ligeledes skal foreningen have en ansvarlig bestyrelse.
4. For at en forening kan godkendes og evt. støttes, så skal mindst 2/3 af medlemmerne være bosiddende i afd. 6 Holmstrup.
5. Der gives ikke generel støtte til foreninger. Til godkendte foreningers enkelte aktiviteter kan der mod regning gives støtte.
6. Afdelingsbestyrelsen kan ligeledes give støtte til inventar i lokaler, der er stillet til rådighed for en eller flere godkendte foreninger. Er der tale om udlejede lokaler, skal foreningen selv dække inventar.
7. Afdelingsbestyrelsen kan af samme pulje bevilge midler mod regning til afholdelse af fastelavn, Skt. Hans, sommerfest og juletræsfest.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

c. Forslag til ændringer af ordensreglementet.

På genbrugspladsen I de tydeligt mærkede containere skal deponeres følgende:

- Papkasser/stykker i papcontainer
- Skrald i stort brand bart
- Brugbare møbler sættes i depotrum
- Metaller i metalcontainer
- Haveaffald-hækkclip-jord og sten i den grønne container
- ***Elektronikaffald-malingrester mv stilles ved container***
- ***Tøj og sko lægges i container først for til venstre***

Ændres til:

- Elektronikaffald og malingrester afleveres i trådkurve ved overdækning
- Tøj og sko lægges i særlig container på pladsen eller afleveres til Genbrugsen i nr. 215.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

d. Forslag til ændringer af vedligeholdelsesreglementet.

2.5 Materiale og behandling

Badeværelse:

Nuværende tekst

Loftbehandling: Akrylplast

Ændres til:

Loftbehandling: Vådrumsmaling (glans 20-25)

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

3.2 Haver

Nuværende tekst:

Hække kan være op til 180 cm høje og skal klippes efter ydre skel, som enten er tilnærmet vægflugt, vandrende eller 6 m fra murkant ved små haver og 9 m fra murkant ved store haver.

Tilføjelse til dette punkt:

Såfremt lejereren ikke sørger for at klippe hækken i overensstemmelse med ovenstående, vil udlejer fremsende en påmindelse til lejer og give en frist på 14 dage til at klippe hækken. Hvis lejer ikke indenfor denne frist sørger for at klippe hækken i overensstemmelse med ovenstående, er der tale om misligholdelse af lejemålet og udlejer vil sørge for at klippe hækken for lejers regning. Udgiften hertil vil blive opkrævet over huslejen og anses som pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Nuværende tekst

Græstæppet kan erstattes af nøddesten eller fliser, der dog skal være udlagt håndværksmæssigt korrekt.

Ændres til

*Græstæppet kan erstattes af nøddesten, granitskærver eller fliser, der dog skal være udlagt håndværksmæssigt korrekt.
Nøddesten og granitskærver skal udlægges påfiberdug.*

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

e. Forslag om ændring af afdelingens råderetskatalog

5. Kollektiv råderet - Køkken

Nuværende tekst:

Placeringen af køkkenet skal være inden for det område, hvor det eksisterende køkken er monteret, da det vil være meget dyrt at ændre på installationer for afløb og vand. Beløbet for kollektiv råderet i Holmstrup for renovering af køkkener er 665 kr. pr. m² i 2018. For en 85 m²-bolig vil beløbet være 56.525 kr. Beløbet vil blive indeksreguleret hvert år.

Ændres til:

Placeringen af køkkenet skal være inden for det område, hvor det eksisterende køkken er monteret, da det vil være meget dyrt at ændre på installationer for afløb og vand.

Det er et krav, at der afsættes plads til et køle/fryseskab pA minimum 60 x 200 cm. Alternativt et indbygningsskab til køleskab, som minimum skal have et skabskorpus pA 633 mm og indbygningshøjde pA 2000 mm plus luft afstand.

Beløbet for kollektiv råderet i Holmstrup for renovering af køkkener er 665 kr. pr. m² i 2018. For en 85 m²-bolig vil beløbet være 56.525 kr. Beløbet vil blive indeksreguleret hvert år.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

f. Forslag om ændring af afdelingens ordensreglement for husdyr

Nuværende tekst:

1. Husdyr generelt

a. Som husdyr betragtes hund og kat samt kæledyr: kanin, marsvin, akvariefisk, stuefugle og lignende.

b. Det er ikke tilladt at holde dyr ud over de i punkt a. nævnte. Bekendtgørelsen om forbud mod hold af særlige dyr skal til enhver tid overholdes. Læs hvilke dyr lovgivningen indbefatter her. (retsinformation.dk - bekendtgørelse om forbud mod hold af særlige dyr).

Under punkt a. indsættes:

Der må holdes to hunde og to katte pr. husstand.

Forslagsstiller: Holmstrup Dyreklub, v/ Ragnhild Jensen

Nuværende tekst:

4. Regler for hund og kat

a. Ingen må holde hund/kat, uden dyret registreres i Brabrand Boligforening. Registreringen skal foretages ved servicelederen senest 3 uger efter indflytning.

Ændres til:

a. Ingen må holde hund/kat, uden dyret registreres i Brabrand Boligforening. Registreringen skal foretages ved servicelederen senest 3 uger efter indflytning ***eller efter dyrets anskaffelse.***

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

g. Forslag om parkeringskontrol

Der stilles forslag om indførelse af parkeringskontrol i Holmstrup.

Der har gennem flere år været problemer med parkering, forstået på den måde, at ikke alle kan finde ud af at parkere i de afmærkede båse. Der parkeres på vejen nede gennem byggeriet, på vendepladsen og på stier. Både vejen, vendepladsen og stierne skal holdes frie for parkering, da der i tilfælde af brand skal være plads til udrykningskøretøjer og deres materiel. Herudover parkeres der også under halvtaget ud for cykelskure.

Afdelingsbestyrelsen har haft kontakt til et parkeringskontrollfirma, som gerne vil påtage sig opgaven. De sørger for nye skilte og alt hvad der hører sig til, så det kommer som udgangspunkt ikke til at koste Holmstrup noget.

Ved indførelse af parkeringskontrol, vil det forhåbentlig kunne påvirke beboerne til at parkering inden for de afmærkede båse.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

h. Forslag fra Niels Jensen

1:

Der indkøbes en selvstændig stang til vores juletræ, så vores fælles kommunikationsmiddel ved flagning eks om dødsfald vil kunne lade sig gøre mens juletræet er tændt.

2:

Der indkøbes et væghængt puslebord som monteres i forrummet ind mod selskabslokalet.

3:

Der indkøbes nye havemøbler til vores beboerlejlighed 245. 2 sæt af ca. pris 5500 pr. sæt. udgift ca. 8-11.000 kr.

Begrundelse: De nuværende der er 20 år gammel og er ved at falde fra hinanden

Udtalelse: Som ønskes til afstemning.

Den nyvalgte bestyrelse bør så vidt muligt undgå overskud på konto 119 i regnskabsåret 2021.

Begrundelse:

Efter et stort overskud på konto 119 i regnskabsåret 2020. Så bør vi 2021 investere i fællesskabet og undgå overskud.

Eks indkøb af el skinner til loft lys i beboer lejlighed 245. Nye havemøbler til terrassen i 245 eks fliser i vores bænke skur. Pt. sidder brugerne endnu i asken fra det gamle skur der brændte Og der helt sikkert andre steder der kan Bruges penge på fællesskabet.

Forslagsstiller :

Niels Peter Jensen

Huslejeforhøjelse

2,3 %

Budget 2022 - (1/1 - 31/12 2022)

Fakta om afdelingen :

Lejemålstyper

Familieboliger

Ungdomsboliger

Budgettet viser en lejeændring på kr.

Dette svare til en lejeændring på %

Gennemsnitlig leje pr. m2 familiebolig

Regulering pr. m2

Ny gennemsnitlig leje pr. m2 familiebolig

I alt m2

32.272

586.982

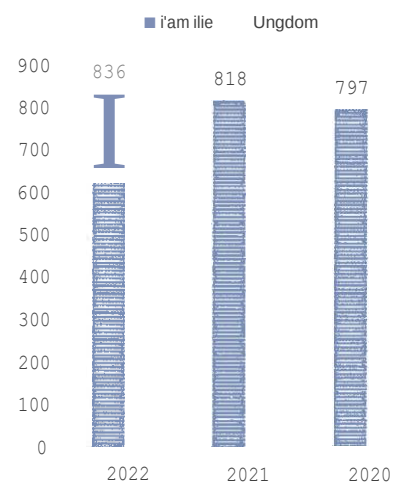
2,3

818

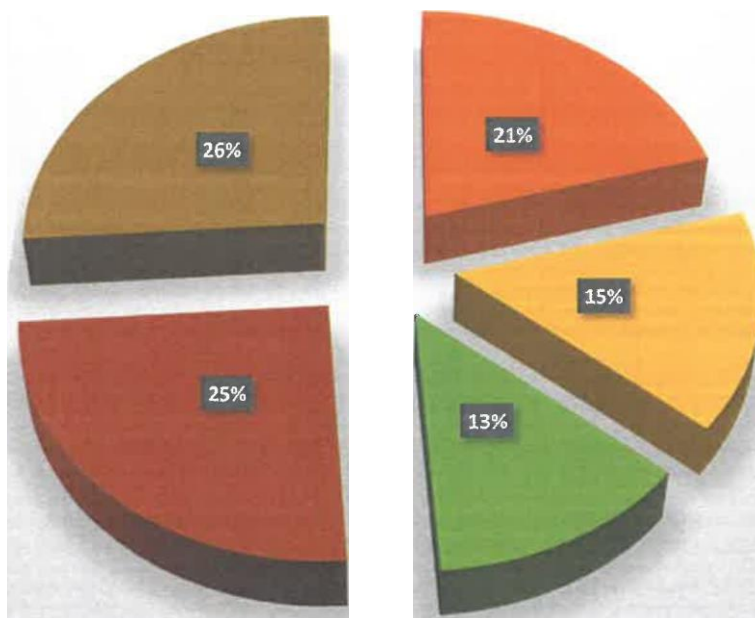
18

836

Gennemsnitlig huslejeudvikling seneste 3 ar :



Sådan bruges 100 huslejekroner :



Nettokapitaludg.

Offentlige/faste udg.

Variable udg.

Henlæggelser

Ekstraordinære udg.

BUDGET for året 2022

Kto.nr.	Udgifter	Budget 2022	Budget 2021	Regnskab 2020
105	Nettoka italud ifter rioritets delser	6.811.674	6.811.674	6.822.512
	Offentlige og andre faste udgifter:			
106	Ejendomsskat	1.321.600	1.407.500	1.321.566
107	Vandafgift	80.000	65.000	78.420
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0
109	Renovation	495.000	486.000	487.322
110	Forsikring	407.900	367.400	361.997
111.1	El og varme til fællesarealer	560.000	630.000	556.399
111.3	Målerpasning	70.200	34.300	101.495
112.1	Administrationsbidrag per lejemålsenhed	1.898.000	1.865.240	1.873.700
112.1	Tillægsydeiser	246.000	260.470	260.070
112.2	Dispositionsfondsbidrag	0	0	0
113	A- og G-indskud	0	0	0
	Offentlige og andre faste ud ifter i alt	5.078.700	5.115.910	5.040.969
	Variable udgifter:			
114	Renholdelse	1.870.600	2.158.260	2.044.247
115	Almindelig vedligeholdelse	1.422.500	1.372.500	1.798.383
116	Planlagt vedligeholdelse	9.462.237	10.625.022	3.784.567
116	Heraf opsparet af henlæggelser	-9.462.237	-10.625.022	-3.784.567
117	Istandsættelse ved fraflytning	1.000.000	900.000	1.028.699
117	Heraf o eiser	-1.000.000	-900.000	-1.028.699
118	Særlige aktiviteter	332.100	334.700	342.269
119	Diverse ud ifter	631.550	630.050	412.718
	Variable ud ifter i alt	4.256.750	4.495.510	4.597.617
	Henlæggelser:			
120	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser	6.838.000	6.000.000	4.939.200
121	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	0	0	0
122.1	Henlæggelse fælleskonto	600.000	500.000	500.000
122.2	Henlæggelse indvendig vedligeholdelse	678.000	678.000	676.442
123	Henlæggelse til tab ved fraflytninger	136.000	134.500	135.531
124	Andre henlæggelser	0	0	0
	Henlæggelser i alt	8.252.000	7.312.500	6.251.173
	Samlede ordinære ud ifter i alt	24.399.124	23.735.594	22.712.271
	Ekstraordinære udgifter:			
125	Ydelse lån forbedringsarbejder	0	0	0
126	Afskrivning på forbedringsarbejder, bygningsren.	553.000	506.000	488.351
127	Ydelse lån på bygningsrenovering	8.051.745	8.064.631	7.987.077
129.1	Tab ved lejeledighed	0	0	211.891
129.2	Dækket af dispositionsfonden	0	0	-211.891
130.1	Tab ved fraflytninger	0	0	270.656
130.2	Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	-135.531
130.3	Dækket af dispositionsfonden	0	0	-135.125
131.3	Andre renter	0	0	123.270
132	Ydelser vedr. driftsstøttelån	0	0	0
133	Afvikling underskud tidl. år	0	0	0
134	Korrektion tidlige år	0	0	0
	Ekstraordinære ud ifter i alt	8.604.745	8.570.631	8.598.698
	Ud ifter i alt	33.003.869	32.306.225	31.310.969
140	Årets nedsættelse Overskud	0	0	826.035
	Ud ifter o evt. overskud i alt	33.003.869	32.306.225	32.137.004

Påvirkelige udgifter

A færdsafhængige udgifter

Upåvirkelige udgifter

BUDGET for året 2022

	Kto.nr.	Indtægter	Budget 2022	Budget 2021	Regnskab 2020
		Lejeindtægt:			
	201.1	Beboelsesleje	25.723.100	25.722.748	25.058.700
	201.1	B-ordning hensættelse almene familieboliger	676.840	676.840	676.442
	201.2	Ungdomsboliger	0	0	0
	201.2	B-ordning hensættelse almene ungdomsboliger	0	0	0
	201.2	Værelsesleje	0	0	0
	201.2	B-ordning hensættelse enkeltværelser	0	0	0
	201.3	Ældreboliger	0	0	0
	201.4	Erhvervsleje	166.600	152.400	156.972
	201.5	Institutionsleje	0	0	0
	201.6	Kælder-/ pulterrum	17.000	16.800	14.950
	201.6	Husdyrhold	35.000	31.000	32.510
	201.7	Garageleje	0	0	0
	201.8	Særlig lejeforhøjelse	553.000	506.000	488.351
	201.9	Merleje	0	0	0
		Lejeindtægt i alt	27.171.540	27.105.788	26.427.925
		Andre ordinære indtægter:			
	202.1	Renter af tilgodehavende foreningen	158.100	118.330	431.821
	202.2	Renter bank	0	0	0
	202.3	Andre renter	131.000	131.000	126.611
	203.1	Tilskud fra foreningen	0	0	0
	203.2	Drift af fællesvaskeri	150.000	150.000	141.535
	203.3	Andel af fællesfaciliteters drift	57.000	52.100	46.900
	203.4	Drift af møde og selskabslokaler	32.000	33.000	12.500
	203.4	Drift af gæsteværelser	0	0	0
	203.4	Indtægter selskabslokaler andre afdelinger	0	0	0
	203.5	Indeksoverskud	0	0	0
	203.6	Overført fra resultatkonto	500.700	338.100	392.600
	203.9	Diverse indtægter	0	0	5
		Andre ordinære indtægter i alt	1.028.800	822.530	1.151.972
		Ekstraordinære Indtægter:			
	204	Driftssikring/rentesikring	4.216.547	4.377.907	4.539.267
	206	Korrektion tidligere år	0	0	17.841
	208	Ekstraordinære Indtægter	0	0	0
		Ekstraordinære indtægter i alt	4.216.547	4.377.907	4.557.108
		Indtægter i alt	32.416.887	32.306.225	32.137.004
	210	8.rets forhøjelse/ Underskud	586.982	0	0
		Indtægter og evt. underskud i alt	33.003.869	32.306.225	32.137.004

Noter til budget for året 2022

	Kto.nr.	Udafter	Budget 2022	Budget 2021	Regnskab 2020
	114	Renholdelse:			
		Løn - g rdmænd, varmemester, rengøring og synstimer	1.622.700	1.872.900	1.706.110
		Pensionsbidrag	157.400	184.500	190.744
		Feriepenge	9.800	10.600	97.925
		Sociale personaleudgifter og ATP	56.500	62.300	41.849
		Kørsel	500	500	0
		Refusion dagpenge, pensioner mm.	-9.400	-9.400	-17.299
		Eksterne udgifter renholdelse, trappevask og vinduespolering	0	0	9.000
		Rottebekæmpelse	7.100	6.960	6.759
		Øvrige renholdelsesudgifter	26.000	29.900	9.159
		Renholdelse i alt	1.870.600	2.158.260	2.044.247
	116	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser:			
		Terræn	1.251.537	728.493	2.304.388
		Bygning klimaskærm	3.513.692	3.708.337	804.307
		Bygning bolig	1.192.847	973.379	403.788
		Bygning fælles indvendig	569.231	81.107	16.044
		Bygning tekniske installationer	2.824.770	4.940.693	256.040
		Materiel	110.160	193.013	0
		Dækket af tidligere henlæggelser	-9.462.237	-10.625.022	-3.784.567
		Planlagt vedligeholdelse og fornyelser i alt	0	0	0
	118.1	Drift af fællesvaskeri:			
		Rengøring løn	0	0	0
		Kørsel	0	0	0
		Vaskemidler	60.000	70.500	43.205
		Forbrug	120.000	120.000	117.652
		Ekstern rengøring	35.000	30.000	40.138
		Diverse udgifter	10.000	5.000	12.063
		Udgifter i alt	225.000	225.500	213.058
		Vaskeri indtægt	-150.000	-150.000	-141.535
		Nettoudgift vaskeri i alt	75.000	75.500	71.522
	118.2	Drift af fællesfaciliteter			
		Rengøring, løn	0	0	0
		Kørsel	0	0	0
		Omkostninger ifm. drift af servicekontor	19.900	17.000	19.287
		Forbrug	9.100	8.800	8.794
		Rengøring, ekstern	0	5.000	0
		Afdelingens andel vedr. driftssamarbejde	32.100	29.300	26.400
		Udgifter i alt	61.100	60.100	54.481
		Overførsel fra afdelinger	57.000	52.100	46.900
		Nettoudgift fællesfaciliteter i alt	4.100	8.000	7.581
	118.3	Drift af møde- og selskabslokaler:			
		Rengøring, løn	0	0	0
		Kørsel	0	0	0
		Forbrug	2.000	3.100	0
		Rengøring, ekstern	30.000	32.000	15.225
		Diverse udgifter	14.000	14.000	59.505
		Udgifter i alt	46.000	49.100	74.730
		Leie indtægt	-32.000	-33.000	-12.500
		Nettoudgift lokaler i alt	14.000	16.100	62.230

Noter til budget for året 2022

	Kto.nr.	Udaifter	Budget 2022	Budget 2021	Regnskab 2020
	119	Diverse udgifter:			
		Kontingent BL	57.200	55.700	54.916
		Kontigent antenne	0	0	0
		Lønninger drift af beboerhus	0	0	0
		Telefoni og IT	20.000	20.000	11.372
		Afdelingsbestyrelsen (kontorhold, kurser m.v.)	55.000	55.000	18.732
		Beboeraktiviteter	145.000	145.000	12.160
		Beboerrådet	0	0	147
		Beboermøder	15.000	15.000	16.650
		Bevillinger foreninger	30.000	30.000	14.662
		Tabt arbejdsfortjeneste og befordring	0	0	0
		Beboerrådgivning	168.350	168.350	169.000
		Udgifter ifm. Beboerrådgivning	0	0	0
		Medfinansiering boligsocial Helhedsplan	0	0	0
		Gaver, jubilæer m.v.	0	0	7.949
		Diverse udaifter	141.000	141.000	107.131
		Diverse udaifter i alt	631.550	630.050	412.718