



AFDELINGSMØDE

Afdeling 11 – Holbergsgade

Tirsdag den 13. september 2016 kl. 17.30

I fælleslokalet, Frederiks Allé 110 B

FORRETNINGSORDEN FOR AFDELINGSMØDE

1. Alle beboere fremviser dagsorden ved indgangen, hvorefter stemmesedler udleveres.
2. Afdelingsmødet vælger en dirigent, der skal lede forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påse, at vedtægterne overholdes.
3. Boligselskabets administration udfærdiger referat af mødet med det nøjagtige resultat af afstemningerne. Referatet udsendes til samtlige beboere eller indrykkes som indlæg i beboerbladet.
4. Afdelingsmødet vælger et stemmeudvalg bestående af mindst to personer, der bistår dirigenten ved afstemninger.
5. Begæring af ordet til forhandlingerne sker ved personlig henvendelse til dirigenten med oplysning om navn og adresse.
Dirigenten kan fastsætte en begrænsning af taletiden.
Indlæg og forslag til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes, efter debatten om det pågældende punkt er afsluttet.
6. Bortset fra valg afgør afdelingsmødet alle spørgsmål ved almindeligt stemmeflertal blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.
7. Ved personvalg foretages skriftlig afstemning. Ved andre spørgsmål afgør dirigenten afstemningsformen.
8. Ved valg gælder, at der skal stemmes på det antal repræsentanter, der skal vælges. Stemmesedler der indeholder flere eller færre navne eller navne på personer, der ikke er bragt i forslag, er ugyldige. Personer, der opstiller, skrives på tavle eller lignende i den rækkefølge, de foreslås.
9. Valg af formand

Såfremt kun én kandidat foreslås, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning. Såfremt to kandidater foreslås, vælges den, der ved skriftlig afstemning opnår flest stemmer.
Såfremt mere end to kandidater foreslås, og ingen kandidat ved første skriftlige afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages ny skriftlig afstemning mellem de to kandidater, der ved første afstemning har opnået flest stemmer.
10. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Såfremt flere end det nødvendige antal kandidater foreslås, vælges de, der opnår flest stemmer.
Dirigenten kan forud for valget få forsamlingens tilslutning til, at kandidater, som ikke vælges til bestyrelsen, indtræder som suppleanter i forhold til stemmetal.
11. Enhver deltager kan begære debatten om et enkelt punkt eller sag afsluttet. Såfremt forsamlingen træffer beslutning om afslutning af et punkt eller en sag, skal der gives deltagerne mulighed for optagelse på talerlisten. Herefter kan kun de indtegnede talere få ordet til dette punkt eller denne sag og er forpligtet til at tage hensyn hertil.

Dagsorden		
1	Velkomst ved afdelingsbestyrelsen.	
2	Valg af dirigent.	Der skal vælges dirigent til at styre mødet
3	Valg af stemmeudvalg.	Der skal vælges stemmeudvalg til at tælle stemmer
4	Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning	Afdelingsbestyrelsen fremlægger beretningen
5	Behandling af indkomne forslag	Der er ingen forslag til behandling
6	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.	Afdelingens budget for 2017 gennemgås.
7	a. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Pia Olesen Og der skal vælges suppleanter
8	Eventuelt	Ordet er frit ...

Budget for perioden 01. Januar 2017 - 31. december 2017

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017	Afvigelser
ORDINÆRE UDGIFTER							
105.9	*	NETTOKAPITALUDGIFTER (beboerbetalning)	550.833,50	551.069	552.352	557.872	5.520
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER							
106		Ejendomsskatter	44.111,27	44.359	47.199	50.499	3.300
107		Vandafgift	4.605,21	5.000	5.000	5.048	48
109		Renovation	14.063,96	6.864	15.300	15.300	0
110		Forsikringer	18.321,28	17.976	18.875	14.274	-4.601
111		Afdelingens energiforbrug:					
		1. El og varme til fællesarealer	29.074,57	28.000	28.000	28.276	276
		2. El og varme til ungdomsboliger	0,00	0	0	0	0
		3. Målerpasning m.v.	7.343,48	6.392	6.528	6.588	60
112		Bidrag til foreningen:					
		1. Administrationsbidrag	65.299,00	65.299	65.296	65.296	0
		Tillægsydelse	0,00	0	0	0	0
		2. Dispositionsfond	8.864,00	8.864	8.928	9.012	84
113		Afd. pligtmæssige bidrag til byggefonden:					
		1. A-indskud	0,00	0	0	0	0
		2. G-indskud	0,00	0	0	0	0
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER IALT	191.682,77	182.754	195.126	194.293	-833
VARIABLE UDGIFTER							
114	*	Renholdelse	32.666,38	55.519	29.371	30.350	979
115	*	Almindelig vedligeholdelse	42.508,05	39.000	44.000	44.000	0
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:					
		1. Afholdte udgifter	0,00	0	65.000	2.000	-63.000
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0,00	0	-65.000	-2.000	63.000
117		Fælleskonto A-ordning					
		1. Afholdte udgifter	0,00	0	0	0	0
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	0,00	0	0	0	0
		Fælleskonto B-ordning					
		1. Afholdte udgifter	7.590,75	3.656	3.656	2.337	-1.319
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-7.590,75	-3.656	-3.656	-2.337	1.319
		Istandsæt. ved fraflyt. m.v.: (B-ordning)					
		1. Afholdte udgifter	46.108,51	15.628	12.503	20.094	7.591
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-46.108,51	-15.628	-12.503	-20.094	-7.591
118	*	Særlige aktiviteter:					
		1. Drift af fællesvaskeri	12.110,55	17.500	17.500	17.656	156
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	7.531,00	6.846	6.846	6.906	60
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	0,00	0	0	0	0
119		Diverse udgifter					
		1. Advokatombkostninger	0,00	500	500	500	0
		2. Afdelingsmøder og fester m.v	148,60	200	200	200	0
		3. Beboeraktiviteter	0,00	0	0	0	0
		4. Afdelingsbestyrelsen	0,00	1.000	1.000	1.000	0
		5. Beboerblad	0,00	0	0	0	0
		6. Kontingent til BL	2.011,26	2.007	2.045	2.087	42
		7. Kursus afdelingsbetyrelsen	0,00	4.000	5.000	5.000	0
		8. EDB udgifter	915,29	1.018	920	920	0
		9. Telefonudgifter	342,36	2.000	2.000	2.000	0
		10. Div udgifter ifm ejendomsfunkt.	677,30	1.000	2.000	2.000	0
		11. Diverse udgifter afdelingsbestyrelsen	0,00	0	0	0	0
		12. RKI	0,00	0	0	0	0
		13. Repræsentantskabskursus	146,36	9.300	7.650	7.650	0
		14. Boligsociale aktiviteter	0,00	0	0	0	0
		15. Diverse udgifter	173,66	300	150	150	0
119.9		VARIABLE UDGIFTER IALT	99.230,81	140.190	119.182	120.419	1.237

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017	Afvigelser
		HENLÆGGELSER					
120		Planl. og periodisk vedl. og forny. (kt. 401)	70.000,00	70.000	90.000	90.000	0
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning: (kt. 402)	0,00	0	0	0	0
122		Fælleskonto B-ordning: (kt. 403)	8.000,00	8.000	9.000	9.000	0
122		Indvendig vedligeholdelse B-ordning: (kt. 404)	28.632,00	28.632	28.632	28.632	0
123		Tab ved frafl. (konto 405)	0,00	0	0	0	0
124		Andre henlæggelser (konto 406)	0,00	0	0	0	0
124.8		HENLÆGGELSER IALT	106.632,00	106.632	127.632	127.632	0
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER IALT	948.379,08	980.645	994.292	1.000.216	5.924
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.:					
		1. Afdrag (konto 303.1)	0,00	0	0	0	0
		2. Renter m.v.	0,00	0	0	0	0
	÷	3. Heraf dækket ved løb. off. Tilskud	0,00	0	0	0	0
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.					
		1. (konto 303.1)	0,00	0	0	0	0
127		Ydelse vedr. realkreditlån til bygn.skader:					
		1. Afdrag (konto 303.2)	0,00	0	0	0	0
		2. Renter m.v.	0,00	0	0	0	0
		3. Rentebidrag	0,00	0	0	0	0
		4. Ydelsesstøtte	0,00	0	0	0	0
129		Tab ved lejeledighed m.v.					
		1. Årets udgift	0,00	0	0	0	0
	÷	2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	0,00	0	0	0	0
130		Tab ved fraflytninger					
		1. Årets udgift	0,00	0	0	0	0
	÷	2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	0,00	0	0	0	0
131		Andre renter:					
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	0,00	0	0	0	0
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse	0,00	0	0	0	0
		3. Diverse renter	0,00	0	0	0	0
132		Ydelser vedr. driftsstøtte:					
		1. Driftstabslån	0,00	0	0	0	0
		2. Midlertidige driftslån	0,00	0	0	0	0
		3. Beboerindskudslån	0,00	0	0	0	0
		4. Særstøttelån	0,00	0	0	0	0
		5. Andre driftstøttelån	0,00	0	0	0	0
133		Afvikling af:					
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)	4.761,35	4.761	0	0	0
		2. Underfinansiering (konto 411/412)	0,00	0	0	0	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	7.611,82	0	0	0	0
136		Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.	0,00	0	0	0	0
137.9		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	12.373,17	4.761	0	0	0
139.9		UDGIFTER IALT	960.752,25	985.406	994.292	1.000.216	5.924
140		Årets overskud, der anvendes til:					
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00	0	0	0	0
		2. Overført til opsamlet resultat	12.040,99	0	0	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	972.793,24	985.406	994.292	1.000.216	5.924

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017	Afviselser
		ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og lejer:					
		1. Almene familieboliger	-937.344,00	-937.355	-912.176	-912.180	-4
		1. Almene ældreboliger	0,00	0	0	0	0
		1. Private familieboliger	0,00	0	0	0	0
		2. Almene ungdomsboliger	0,00	0	0	0	0
		3. Erhverv	0,00	0	0	0	0
		4. Institutioner	0,00	0	0	0	0
		4. Institutioner	0,00	0	0	0	0
		5. Kælderrum m.v.	0,00	0	0	0	0
		6. Garager	0,00	0	0	0	0
		8. Indvendig vedligeholdelse B-ordning	-28.632,00	-28.632	-28.632	-28.632	0
		9. Istandsættelse køkken og bad	0,00	0	0	0	0
		10. Individuel modernisering	0,00	0	0	0	0
		11. Hund og kat	0,00	0	0	0	0
		12. Andre lejeindtægter	0,00	0	0	0	0
202	*	Renter					0
		Renter mellemregning med boligorganisation	-5.073,00	-19.419	-24.302	-18.735	5.567
		Renter individuel modernisering m.m.	0,00	0	0	0	0
		Andre renteindtægter	0,00	0	0	0	0
203		Andre ordinære indtægter:					
		1. Tilskud fra boligorganisationen	0,00	0	0	0	0
		2. Drift af fællesvaskeri	0,00	0	0	0	0
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	0,00	0	0	0	0
		5. Indeksoverskud	0,00	0	0	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	0,00	0	-29.182	-30.239	-1.057
		7. Bidrag merinvestering solcelleanlæg	0,00	0	0	0	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	-971.049,00	-985.406	-994.292	-989.786	4.506
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204		Driftsikring og anden løb. særlig driftstøtte	-1.744,24	0	0	0	0
205		Ydelse vedr. beboerindskudslån	0,00	0	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0,00	0	0	0	0
208		Ekstraordinære indtægter	0,00	0	0	0	0
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER IALT	-1.744,24	0	0	0	0
		INDTÆGTER IALT	-972.793,24	-985.406	-994.292	-989.786	4.506
210		Nødvendig merindtægt/underskud	0,00	0	0	-10.430	-10.430
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-972.793,24	-985.406	-994.292	-1.000.216	-5.924

Huslejberegning for boliglejemål

Areal boliglejemål	1.141
--------------------	-------

Huslejeændring m2	Nyt budget	Nuværende	Ændring
Nettohusleje pr. kvm. pr. år.	808,60	799,46	9,14
B-ordning pr. m2. pr. år.	25,00	25,00	0,00
Gennemsnitlig husleje incl. B-ordning	833,60	824,46	9,14
Nettohuslejeændring i %			1,14

Huslejberegning		Nuværende leje	Stigning	Ny leje	Ændring af husleje hvis budgettet stiger 1.000 kr.
1 lejemål på 56,0 m2		3.680	42	3.722	4,09
1 lejemål på 60,0 m2		4.980	57	5.037	4,38
1 lejemål på 63,0 m2		4.143	47	4.190	4,60
3 lejemål på 65,0 m2		4.271	49	4.320	4,75
3 lejemål på 66,0 m2		4.338	50	4.388	4,82
3 lejemål på 79,0 m2		5.191	59	5.250	5,77
1 lejemål på 80,0 m2		5.258	60	5.318	5,84
3 lejemål på 84,0 m2		5.518	63	5.581	6,13

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017	Afviselser
	Noter til resultatopgørelsen					
	Nettokapitaludgifter					
	Prioritering ved nominallån:					
101.1	Henlæg. svarende til prioritetsafdrag	437.921,25	551.069	552.352	557.872	5.520
101.2	Prioritetsrenter	399.464,83	0	0	0	0
101.3	Aministrationsbidrag	19.234,27	0	0	0	0
102.3	÷ Ydelsesstøtte fra staten	0,00	0	0	0	0
103,1	÷ Reservefondsandel	0,00	0	0	0	0
104.1	÷ Afdragsbidrag	-39.205,88	0	0	0	0
104.2	÷ Rentebidrag	0,00	0	0	0	0
104.3	÷ Ydelsesstøtte	-167.146,14	0	0	0	0
104.4	÷ Ungdomsboligbidrag	0,00	0	0	0	0
105.1	+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omp.	0,00	0	0	0	0
105.2	+ Ydelser vedr. afviklede prio. (Indbetales til LBF.)	0,00	0	0	0	0
105.3	+ Ydelser vedr. negativ ydelsesstøtte(LBF Nybyggeri)	0,00	0	0	0	0
	Nettokapitaludgifter i alt	650.268,33	551.069	552.352	557.872	5.520
114	Renholdelse					
	.1 Løn ejendomsfunktionærer	25.453,02	50.437	24.121	25.235	1.114
	.2 Trappevask/vinduespolering m.v	7.213,36	5.000	5.250	5.115	-135
	.3 Grønneområder/vinterforanstaltninger	0,00	0	0	0	0
	Renholdelse i alt	32.666,38	55.437	29.371	30.350	979
115	Almindelig vedligeholdelse					
	.1 Terræn	1.272,19	6.000	6.000	6.000	0
	.2 Bygning, klimaskærm	8.491,29	10.000	10.000	10.000	0
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	18.456,15	0	10.000	10.000	0
	.4 Bygning, fælles indvendig	1.480,28	0	0	0	0
	.5 Bygning, tekniske installationer	9.633,74	21.000	17.000	17.000	0
	.6 Materiel	3.174,40	2.000	1.000	1.000	0
	Almindelig vedligeholdelse i alt	42.508,05	39.000	44.000	44.000	0
116	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser					
	.1 Terræn	0,00	0	0	0	0
	.2 Bygning, klimaskærm	0,00	0	50.000	0	-50.000
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0,00	0	0	0	0
	.4 Bygning, fælles indvendig	0,00	0	0	0	0
	.5 Bygning, tekniske installationer	0,00	0	15.000	2.000	-13.000
	.6 Materiel	0,00	0	0	0	0
	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser i alt	0,00	0	65.000	2.000	-63.000

Faste noter

Konto	Specifikation Noter til resultatopgørelsen	Regnskab	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017	Afviselser
118/203	Særlige aktiviteter					
	1. Drift af fællesvaskeri	12.110,55	17.500	17.500	17.656	156
	Indtægt af fællesvaskeri	0,00	0	0	0	0
	Netto udgift	12.110,55	17.500	17.500	17.656	156
	2. Andel i fællesfaciliteters drift	7.531,00	6.846	6.846	6.906	60
	Indtægt fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
	Netto udgift	7.531,00	6.846	6.846	6.906	60
	3. Drift af møde og selskabslokaler	0,00	0	0	0	0
	Indtægt af møde og selskabslokaler	0,00	0	0	0	0
	Netto udgift	0,00	0	0	0	0
	Nettoudgift af særlige aktiviteter i alt	19.641,55	24.346	24.346	24.562	216
202	Renter mellemregning - sats i procent	0,54	2,50	3,00	2,00	-1,00
	Henlæggelser pr. 31/12-2015	Regnskab				
401	Planlagt periodisk vedligeholdelse	-296.624,57				
402	A-ordning	0,00				
403	B-ordning fælleskonto	-35.055,48				
404	B-ordning lejlighedskonti					
405	Tab på flyttere	-157.150,09				
407	Resultatkonto	Regnskab				
	1. Saldo Primo 2015	-75.969,36				
	Årets underskud 2015 (konto 210)	0,00				
	Årets overskud 2015 (konto 140)	-12.040,99				
	Budgetmæssigafv. af underskud 2015 (kt 133.1)	-4.761,35				
	Overført til drift 2015 (konto 203.6)	0,00				
	2. Ultimo saldo 2015	-92.771,70				

LANGTIDSPLAN 2017 - AFD. 11 Holbergsgade

Budgetperiode: 01.01.2017 - 31.12.2017 Bygningsareal: 1141 m2

Alle beløb er i dkk 1.000

Konto	Tekst	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
116220	Facade															
116220	Facademaling								100							
116220	Udbedring af revner i murværk		50													
116230	Tag															
116260	Vinduer og døre									465						
116310	Køleskabe/komfurer/lemh.				150											
116510	Afløb															
116520	Ei															
116540	Vandmåler		15							18						
116550	Varme															200
116550	Energimåler									35						
116560	Vaskeri						80									
116570	Ventilation/service filter			2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Arenes totale forbrug		65	2	2	2	152	82	2	2	55	567	2	2	2	202	2
Årets henlæggelse		70	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Primosaldo konto 401		227														
Ultimo henlæggelse		297	322	410	498	436	444	532	620	655	178	266	354	442	330	418
Anden kap. pr. m2																

Terræn
 Klimaskærm
 Boliger
 Fællesarealer
 Tekniske anlæg
 Materiel

LANGTIDSPLAN 2017 - AFD. 11 Holbergsgade

Budgetperiode: 01.01.2017 - 31.12.2017 Bygningsareal: 1141 m²

Alle beløb er i dkk 1.000

Konto	Tekst	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116220	Facade			100										100		
116220	Facademaling															
116220	Udbedring af revner i murværk															
116230	Tag											500				
116260	Vinduer og døre															
116310	Køleskabe/komfurer/emh.		150													
116510	Afløb				150											
116520	EI								150							
116540	Vandmåler	18							18							18
116550	Varme															
116550	Energimåler	35							35							35
116560	Vaskeri			90												
116570	Ventilation/service filer	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Arenes totale forbrug		55	152	192	2	2	2	152	55	152	2	502	2	102	2	55
Arets henlæggelse		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Primosaldo konto 401																
Ultimo henlæggelse		453	391	289	377	465	553	491	526	464	552	140	228	216	304	339
Anden kap. pr. m ²																

	Terræn	
	Klimaskærm	
	Boliger	
	Fællesarealer	
	Tekniske anlæg	
	Materiel	

Referat af afdelingsmøde i afdeling 11 - Holbergsgade, tirsdag den 13. september 2016

Tilstede: 3 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Marianne S. Jensen

Pia Olesen

Hans Jørgen Knipping

Selskabsbestyrelsen:

Administrationen m.v.:

Morten Kraft

Dagsorden

- 1 Velkomst ved afdelingsbestyrelsen
- 2 Valg af dirigent
- 3 Valg af stemmeudvalg
- 4 Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning
- 5 Behandling af indkomne forslag
- 6 Gennemgang af afdelingens budget for 2017
- 7
 - a. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år
 - d. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
- 8 Eventuelt

Ad. 1

Marianne S. Jensen byder velkommen til afdelingsmødet.

Ad. 2

Morten Kraft blev valgt som dirigent.

Ad.3

-

Ad. 4

-

Ad. 5

Der er ingen forslag til behandling.

Ad. 6

Morten Kraft gennemgik afdelingens nøgletal for budgettet for 2017. Nettohuslejen stiger med 1,14%

Morten Kraft gennemgik Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) for 2017: Udskiftning af filter og service på ventilationsanlægget.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad. 7

Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
Pia Olesen og Hans Henrik Knipping vælges.

Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år.
Der er ingen suppleanter

Ad. 8

Kan radiator i karnapperne flyttes?

Ønsker eftersyn af vinduespartierne i de lejemål der har karnap.

Afdelingsbestyrelsen ønsker pris fra Østjysk Bolig, på etablering af skydedør fra køkken og ind til stuen.

Østjysk Bolig sender aftalen med firmaet der pudser vinduer i afdelingen, til afdelingsbestyrelsen.