



ØSTJYSK BOLIG

AFDELINGSMØDE

Afdeling 6 – Bispehaven

Mandag den 5. september 2016 kl. 19.00

I Trivselshuset, Hasle Centervej 159

(Kom i god tid - dørene er åbne fra kl. 18.00)

HUSK!

FOR AT FÅ UDLEVERET STEMMESEDLER, SKAL DU FREMVISE SYGESIKRINGSBEVIS
SOM DOKUMENTATION PÅ, AT DU BOR I AFDELINGEN

Beretning
Indkomne forslag
Budgetudkast 2017

FORRETNINGSORDEN FOR AFDELINGSMØDE I AFD. 6

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	Forslag nr. 1: Nye døre med trepunktslåse Forslag nr. 2: Vinduespudsning Forslag nr. 3: Udjævning af gangsti
6	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.	Afdelingens budget for 2017 gennemgås.
7	a. Valg af formand til afdelingsbestyrelsen for 2 år. b. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år.	Leif Scherrebeck er på valg Bilal Maly, Heidi Elbanna og Mohammed El-Chefei er på valg.
8	Eventuelt	Ordet er frit ...

AFDELINGSMØDET 2016

Beretningen om afdelingsbestyrelsens arbejde i perioden september 2015 til september 2016

Så er der gået endnu et spændende år i afdelingsbestyrelsen. Vores indsats har koncentreret sig om at skabe de bedste muligheder for at bo i Bispehaven – rammen om dit liv. Ud over de gennemgående opgaver omkring vedligeholdelse af afdelingen og arrangementer for beboerne har der været et stort arbejde med den boligsociale helhedsplan og forberedelse af den store tryghedsrenovering, som vil blive meget synlig for beboerne i årene frem.

Afdelingsbestyrelsen arbejder kontinuerligt med optimering af afdelingsbestyrelsens arbejde. Afdelingsbestyrelsen har et bestyrelsesmøde om måneden, de enkelte udvalg holder de antal møder, der vurderes at være behov for, og derudover er afdelingsbestyrelsen vært for arrangementer for beboerne.

Afdelingsbestyrelsesmøderne afholdes første tirsdag i måneden. Mødets tidsramme er aftalt at være fra kl. 17.30 til kl. 20.00. Inspektøren for afdelingen deltager i første del af mødet, hvor vi taler om oprydning, reparationer og vedligeholdelse i afdelingen. Der udarbejdes en dagsorden forud for mødet bl.a. ved hjælp af kommunikation via mail. Arbejdet i de enkelte udvalg har været udfordret af de enkelte deltageres personlige arbejdsform. En del af problemet har sammenhæng med omfanget af de enkelte opgaver i en afdeling af Bispehavens størrelse. Vi er imidlertid ikke i tvivl om, at der skal ske en optimering af afviklingen af de enkelte møder, der skal være større ansvarlighed over for de aftaler, vi laver, en bedre forståelse for kommunikation pr. mail og for, at det kræver et stykke arbejde at deltage i bestyrelsesarbejde. Det, at I vælger en person til afdelingsbestyrelsen, giver jer retten til at spørge personen, hvad vedkommende laver i bestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen har flere udvalg, som arbejder selvstændigt med de enkelte områder mellem bestyrelsesmøderne. Udvalgene informerer om deres arbejde på de månedlige bestyrelsesmøder, og igennem dialog er det muligt for de øvrige bestyrelsesmedlemmer at komme med forslag til udvalgets fortsatte arbejde. Udvalgene har været følgende:

- Klage- og hærværk
- Legepladsudvalget
- Velkomst til nye beboere
- Økonomien i afdelingen
- Tryghedsrenovering
- Ny og nuværende helhedsplan

Klager fra beboere over andre beboere i afdelingen har også i år ligget på et meget lavt niveau. Vi har et betydeligt lavere antal klager, end der er i gennemsnit for den almene sektor i Danmark.

Afdelingsbestyrelsen har ikke oplevelsen af, og formoder heller ikke, at beboernes antal af klager over administrationen og gårdmændenes arbejde er steget. Det skal dog understreges, at der ikke er nogen løbende information om disse klager til afdelingsbestyrelsen.

Afdelingen bruger mange penge på reparationer efter hærværk – i 2016 tegner det til et mindre fald i udgifterne:

2016 til d.d.	209.477,75
2015	1.023.966,37
2014	927.689,36
2013	949.049,27

Beløbene er penge, afdelingen betaler. Dvs., at det er os selv, der skal betale gennem den husleje, vi betaler. Hærværk, som dækkes af vores forsikring, indgår ikke i beløbene.

Legepladsudvalgets arbejde har været med fokus på vedligeholdelse af de legepladser, vi har i afdelingen. Vi ser med stor spænding frem til mulighederne for udvikling af nye legepladser i forbindelse med tryghedsrenoveringen.

Arrangement omkring velkomst til vores nye beboere har været igennem en udviklingsproces og forventes at starte op i den kommende periode.

Afdelingsbestyrelsen oplever, at beboerne har svært ved at forstå, hvordan økonomien i en almen afdeling som Bispehaven er styret. Det gør sig blandt andet gældende, når vi taler om, hvordan huslejen er bestemt. Vi inviterede i 2015 til to informationsmøder før selve afdelingsmødet – det samme forsøges forud for afdelingsmødet i 2016. På de møder kan man spørge om forskellige ting, fx hvad afdelingsmødet er, reglerne for afstemning, hvordan skal de indkomne forslag forstås osv.

Afdelingsbestyrelsen har startet et samarbejde med økonomichef Morten Kraft fra Østjysk Bolig. Målet for samarbejdet er at få udviklet god og let forståelig information omkring økonomiske forhold i Bispehaven. Et andet mål er en undersøgelse af økonomiske forhold omkring vedligeholdelse. Laver vi for meget vedligeholdelse, ville det være mere økonomisk at udskifte tingene i stedet. Eksempler på det er vores plastikpaneler og dørkarme, de indvendige døre, køkkener og toiletter.

Besparelser i afdelingens energiforbrug er fortsat i fokus. Østjysk Bolig indhenter megen erfaring med f. eks. solceller, som installeres i mange af boligorganisationens nybyggede afdelinger. Vi arbejder på at lave nogle forsøg med forskellige måder at spare på elektriciteten. Det arbejde vil fortsætte ind i den nye periode.

Et andet område, vi arbejder med, er indbrud i vores lejligheder. I perioden 2015 og frem til juni 2016 har der været 47 indbrud i lejligheder. Indbrud på 1. og 2. sal udgør 60 % af alle indbrud. Indbrud på 7. sal udgør 8,5 %. På 6. sal 17 %. Indbrud fra 3. til og med 5. sal er 14,5 %. Et andet spændende resultat er, at 76,6 % af indbruddene er sket i blokke med elevator. Vi fortsætter med vores politik om at skifte til ståldøre på 1. og 2. sal. Derudover bliver der skiftet til ståldør, når en lejlighed har været udsat for indbrud. Det gør vi, fordi der tegner sig et billede af, at tyvene kommer tilbage efter et halvt til et helt år. Vi må også se på muligheden for udvikle "nabohjælp". Det virker

mærkeligt, at tyve kan smadre en dør og tømme lejligheden for elektronik og værdigenstanden, uden at nogen ser eller hører noget!

Mens disse linjer skrives, foregår der et omfattende arbejde med at vurdere fem gruppers tilbud på at udfører renoveringen af Bispehavens udvendige arealer mellem blokkene. Det forventes, at der i december er fundet en vinder. Renoveringen er en meget kompleks opgave, som kan opdeles i følgende overskrifter:

Skabe trygge og attraktive områder

Inddragelse af beboerne i Bispehaven

Nyt fælleshus

Renoveringens sammenhæng med den boligsociale helhedsplan

Bispehavens åbning mod resten af Hasle, fx villakvartererne

Der er ingen tvivl om, at Bispehaven i de kommende år vil ændre sig grundlæggende og vil blive mere åben og i samspil med resten af Hasle. Renoveringen vil også for afdelingsbestyrelsen komme til at betyde meget arbejde for den kommende periode. Afdelingsbestyrelsen håber, at I – som beboere – har energi til at involvere jer i de nye tider. Vi får brug for jeres ideer og deltagelse under udførelse af de enkelte dele af renoveringen.

Arbejdet med at afslutte den nuværende boligsociale helhedsplan er i fuld gang og forberedelse af den kommende boligsociale helhedsplan (2017-2021) er på sit højeste. Den boligsociale helhedsplan er en midlertidig (typisk 4-årig) indsats, der skal medvirke til at skabe fællesskab og social udvikling for alle beboere i Bispehaven. Mens dette skrives, planlægger styregruppen for den gamle boligsociale helhedsplan et heldagsmøde, hvor et tema vil være at inddrage de positive ting fra den gamle helhedsplan i den nye helhedsplan. Et andet tema bliver organiseringen af den nye helhedsplan og sikring af involvering af beboerne i Bispehaven. Afdelingsbestyrelsen håber på, at denne nye måde at udvikle den boligsociale helhedsplan får en stor del af beboerne til at deltage i de mange forskellige indsatser, som vil indgå i den nye boligsociale helhedsplan.

Afdelingsbestyrelsen har ikke arrangeret en større tur i år. Vi har ønsket at lave en anden type tur, end den vi plejer til Djurs Sommerland. Det lykkedes ikke at få det hele på plads, men vi arbejder videre med planerne i næste periode.

I forbindelse med julen arrangerede vi julefrokost for vores ældre beboere. Vi oplever, at interessen for julefrokosten øges. Der er startet endnu et julearrangement – en af aktiviteterne i Bispehaven afholdt et større jule/nytårsarrangement.

Vi har startet en aktivitet, hvor en gruppe børn og unge gør rent i Bispehaven – der samles affald. De, der deltager, samler point, som kan veksles til en tur i løbet af efteråret.

Et andet arrangement laver afdelingsbestyrelsen i samarbejde med BL - Danmarks Almene Boliger. Det er fremvisning af filmen om fodboldspilleren Zlatan Ibrahimovic på storskærm. Zlatan voksede op i et alment boligkompleks i Malmø i Sverige.

Den største fælles aktivitet i år i Bispehaven var kulturdagen. Kulturdagen er resultatet af en meget ihærdig, hektisk og motiveret indsats fra udvalget i afdelingsbestyrelsen, som har stået for planlægningen. Vi var ikke så heldige med vejret – den første dag var regnen og blæsten så voldsom, at telte og nogle boder var ved at blæse væk. Vi havde ikke besøg af kameler i år. Til gengæld havde vi en klatrevæg, som var en stor succes. Den praktiske udførelse af kulturdagen skete ved hjælp af en masse frivillige unge og medlemmer fra afdelingsbestyrelsen. Kulturdagen blev afholdt ved afslutningen af ramadanen og blev dermed en lille Eid-fest.

Afdelingsbestyrelsen er repræsenteret i bestyrelsen for Hasle Fællesråd. Det, mener vi, er et vigtigt sted at gøre Bispehaven kendt. Vi håber, at ideen om at Bispehaven skal åbne sig mod Hasle by, får samarbejdet med Hasle Fællesråd til at udvikle sig mod at lave fællesarrangementer i området.

Flere fra Bispehaven deltager i en udviklingsgruppe startet af Aarhus Kommune. Formålet er at få udbredt positive historier om Bispehaven. I gruppen er der repræsentanter fra Hasle Fællesråd, Ellekærskolen og kommunens klub i området.

Vi slutter beretningen med håb om, at nogle af jer er blevet inspireret til at stille op til bestyrelsen eller har fundet interesse i ét af de mange udvalg, som man godt kan deltage i uden at påtage sig yderligere bestyrelsesarbejde.

FORSLAG NR. 1

M
15 AUG 2016

Forslag til ordinært Afdelingsmøde i Afdeling 6 i Østjysk Bolig mandag den 5. september 2016,
Trivselshuset Bispehaven,
Hasle Centervej 159,
8210 Århus V.

Hasle, den 14. august 2016.

Forslag:

**Nye sikre døre med 3 punktlåse til alle lejere og ikke kun til 1 og 2 sals
lejligheder uden huslejestigninger inden for kort tid, - så alle kan leve i
TRYGHED i eget hjem.**

**Der må kunne findes en løsning for et udsat område som vores – enten igennem
Fonde eller Landsbyggefonden.**

**Jeg mener stadig, at dette forslag er aktuelt, idet alle indbrud i vores opgang er blevet begået
ovenover 2 sal.**

Dette forslag er sendt videre til bestyrelsen efter sidste ordinere Afdelingsmøde den 2.
september 2015 i Trivselshuset efter forslag fra en beboer på mødet.
Det er sendt den 8. oktober 2015.

Jeg håber, at dette forslag vil blive taget seriøst.

Med venlig hilsen

Hanne Fisker,
Bispehavevej 47,
8210 Aarhus V.

Forslag:

Det er ikke længere muligt at vaske vinduerne i blok A1-A7 fra lift, hvorfor det fremover skal ske med rappelling. Dette medfører at omkostninger til vinduespudsning stiger. Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at vi fortsat benytter vores hidtidige leverandør til vinduesvask 2 gange om året. Vinduesvask er ikke indregnet i det vedlagte budget.

Forslag stillet af

Afdelingsbestyrelsen

Forslag – Vinduespudsning.

Projekt: Vinduespudsning 2 gange om året

Leverandør: ETL Group

Årlig omkostning: kr. 488.805

Finansiering: Konto 114.024

Huslejeændring ved valg af forslag udgør i 2017

kr. 488.805,00

Huslejberegning:

Huslejberegning	M ²	Ny leje pr. måned i 2017	Stigning pr. måned
2 lejemål på	26,0	1.659	15
6 lejemål på	32,0	2.047	18
2 lejemål på	41,5	2.884	26
47 lejemål på	49,0	2.917	26
97 lejemål på	59,0	3.531	31
193 lejemål på	72,0	4.296	38
16 lejemål på	78,0	4.645	41
47 lejemål på	81,0	4.831	43
261 lejemål på	100,0	5.923	53
120 lejemål på	115,0	6.304	56
89 lejemål på	130,0	7.122	64

Fra hjørnet af Ringvejen/Viborgvej går der en mere eller mindre officiel sti ned mod blok C1.

Jeg ville høre, om der er stemning for at gøre den lidt mere officiel.

Stien er egentlig fin nok i den øvre ende ved indgangen fra Ringvejen/Viborgvej, men ca. midtpå kommer der et voldsomt fald og, endnu værre, i bunden (i nærheden af blok C1) skal der ikke meget nedbør til for at gøre stien ekstremt mudret og træls at bevæge sig på. Helt konkret forestiller jeg mig derfor, at der gøres noget ved sidstnævnte og også gerne ved førstnævnte.

Jeg er klar over, at ØJBA planlægger et nyt stisystem i afdelingen i den nære fremtid, men jeg ved ikke, om den nævnte sti er tænkt ind i dette.

Takker mange gange på forhånd.

De venligste hilsener,
Marc-Berco Fuhr
Hasle Centervej 169, 1. t.v.

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)	4.422.235,67	4.462.824	4.484.042	4.526.066	42.024
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER							
106		Ejendomsskatter	4.064.986,32	4.087.908	4.349.535	4.653.999	304.464
107		Vandafgift	325.524,36	600.000	400.000	403.996	3.996
109		Renovation	851.445,87	1.002.865	931.900	931.900	0
110		Forsikringer	3.938.409,73	3.962.946	4.161.094	3.146.655	-1.014.439
111		Afdelingens energiforbrug:					
		1. El og varme til fællesarealer	2.435.070,48	2.975.000	2.650.000	2.676.484	26.484
		2. El og varme til ungdomsboliger	0,00	0	0	0	0
		3. Målerpasning m.v.	501.772,00	501.772	512.448	685.572	173.124
112		Bidrag til foreningen:					
		1. Administrationsbidrag	3.709.801,71	3.722.050	3.709.629	3.709.629	0
		Tillægsydelse	0,00	0	0	0	0
		2. Dispositionsfond	505.248,00	505.248	507.222	512.286	5.064
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	16.332.258,47	17.357.789	17.221.828	16.720.521	-501.307
VARIABLE UDGIFTER							
114	*	Renholdelse	7.101.995,49	6.633.206	7.150.490	6.954.794	-195.696
115	*	Almindelig vedligeholdelse	5.842.826,61	4.655.000	5.030.000	5.430.000	400.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:					
		1. Afholdte udgifter	5.742.912,72	5.680.000	6.325.000	3.060.000	-3.265.000
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-5.742.912,72	-5.680.000	-6.325.000	-3.060.000	3.265.000
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	1.134.093,07	909.669	908.451	884.098	-24.353
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-1.134.093,07	-909.669	-908.451	-884.098	24.353
		Istandsæt. ved fraflyt. m.v.: (B-ordning)					
		1. Afholdte udgifter	1.835.140,93	1.648.021	1.629.368	1.788.835	159.467
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-1.835.140,93	-1.648.021	-1.629.368	-1.788.835	-159.467
118	*	Særlige aktiviteter:					
		1. Drift af fællesvaskeri	389.891,58	455.000	460.000	464.584	4.584
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	58.066,56	40.000	40.000	40.396	396
119		Diverse udgifter					
		1. Advokatombudsninger	1.675,00	50.000	50.000	50.000	0
		2. Afdelingsmøder og fester m.v	38.250,00	10.000	42.000	42.000	0
		3. Beboeraktiviteter	154.047,71	125.000	195.000	215.000	20.000
		4. Afdelingsbestyrelsen	9.023,50	15.000	15.000	15.000	0
		5. Beboerblad	0,00	0	0	0	0
		6. Kontingent til BL	110.619,19	110.401	112.486	114.793	2.307
		7. Kursus afdelingsbestyrelsen	0,00	14.000	9.000	9.000	0
		8. EDB udgifter	50.340,10	56.021	50.632	50.632	0
		9. Telefonudgifter	36.270,69	50.000	50.000	50.000	0
		10. Div udgifter ifm ejendomsfunkt.	71.124,65	55.000	100.000	100.000	0
		11. Diverse udgifter afdelingsbestyrelsen	15.265,76	7.000	7.000	7.000	0
		12. RKI	8.500,89	10.000	10.000	10.000	0
		13. Repræsentantskabskursus	26.344,59	46.500	54.000	54.000	0
		14. Boligsociale aktiviteter	2.188.746,60	2.037.876	2.099.012	2.161.982	62.970
		15. Diverse udgifter	40.656,81	56.500	80.000	80.000	0
119.9		VARIABLE UDGIFTER IALT	16.143.645,73	14.426.504	15.554.620	15.849.181	294.561

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017	Afgivelser
HENLÆGGELSER							
120		Planl. og periodisk vedl. og forny. (kt. 401)	4.350.000,00	4.350.000	4.350.000	4.350.000	0
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning: (kt. 402)	0,00	0	0	0	0
122		Fælleskonto B-ordning: (kt. 403)	1.200.000,00	1.200.000	1.300.000	1.300.000	0
122		Indvendig vedligeholdelse B-ordning: (kt. 404)	2.049.480,00	2.049.480	2.049.480	2.049.480	0
123		Tab ved frafl. (konto 405)	250.000,00	250.000	250.000	250.000	0
124		Andre henlæggelser (konto 406)	0,00	0	0	0	0
124.8		HENLÆGGELSER IALT	7.849.480,00	7.849.480	7.949.480	7.949.480	0
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER IALT	44.747.619,87	44.096.597	45.209.970	45.045.248	-164.722
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER							
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.:					
		1. Afdrag (konto 303.1)	438.283,81	779.356	691.974	687.429	-4.545
		2. Renter m.v.	393.061,67	0	0	0	0
	÷	3. Heraf dækket ved løb. off. Tilskud	-111.397,43	0	0	0	0
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.					
		1. (konto 303.1)	1.518.216,02	1.514.942	1.512.305	2.010.634	498.329
127		Ydelse vedr. realkreditlån til bygn.skader:					
		1. Afdrag (konto 303.2)	10.598.659,74	17.337.914	17.427.006	17.154.965	-272.041
		2. Renter m.v.	11.830.811,74	0	0	0	0
		3. Rentebidrag	934.091,84	0	0	0	0
		4. Ydelsesstøtte	-6.285.743,62	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	1.044.218,66	1.487.076	0	0	0
	÷	2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-1.044.218,66	-1.487.076	0	0	0
131		Andre renter:					
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	52.823,29	56.626	53.332	53.332	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)	1.880.139,13	1.880.139	1.727.048	1.921.490	194.442
		2. Underfinansiering (konto 411/412)	0,00	0	0	0	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	0,00	0	0	0	0
136		Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.	0,00	0	0	0	0
137.9		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	21.248.946,19	21.568.977	21.411.665	21.827.850	416.185
139.9		UDGIFTER IALT	65.996.566,06	65.665.574	66.621.635	66.873.098	251.463
140		Årets overskud, der anvendes til:					
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00	0	0	0	0
		2. Overført til opsamlet resultat	0,00	0	0	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	65.996.566,06	65.665.574	66.621.635	66.873.098	251.463

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017	Afviselser
		ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og lejer:					
		1. Almene familieboliger	-51.802.140,00	-51.801.746	-53.222.242	-53.221.976	266
		1. Almene ældreboliger	0,00	0	0	0	0
		1. Private familieboliger	0,00	0	0	0	0
		2. Almene ungdomsboliger	-243.480,00	-243.480	-250.128	-250.128	0
		3. Erhverv	-450.432,00	-403.788	-450.632	-450.632	0
		4. Institutioner	0,00	0	0	0	0
		4. Institutioner	0,00	0	0	0	0
		5. Kælderrum m.v.	-105.119,00	-101.952	-101.952	-101.952	0
		6. Garager	-146.115,00	-175.000	-175.000	-175.000	0
		8. Indvendig vedligeholdelse B-ordning	-2.049.480,00	-2.049.480	-2.049.480	-2.049.480	0
		9. Istandsættelse køkken og bad	0,00	0	0	0	0
		10. Individuel modernisering	-1.162.484,21	-1.109.239	-1.127.083	-1.127.083	0
		11. Hund og kat	0,00	0	0	0	0
		12. Andre lejeindtægter	-38.649,47	-45.647	-45.959	-45.959	0
202	*	Renter					0
		Renter mellemregning med boligorganisation	-114.005,00	-657.204	-778.727	-671.041	107.686
		Renter individuel modernisering m.m.	-52.823,29	-56.626	-53.332	-53.332	0
		Andre renteindtægter	-185.740,09	0	0	0	0
203		Andre ordinære indtægter:					
		1. Tilskud fra boligorganisationen	0,00	0	0	0	0
		2. Drift af fællesvaskeri	-210.688,62	-370.000	-260.000	-260.000	0
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-62.000,00	-40.000	-40.000	-40.000	0
		5. Indeksoverskud	0,00	0	0	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	0,00	0	0	0	0
		7. Bidrag merinvestering solcelleanlæg	0,00	0	0	0	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	-56.623.156,68	-57.054.162	-58.554.535	-58.446.583	107.952
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204		Driftsikring og anden løb. særlig driftstøtte	-8.611.416,00	-8.611.412	-8.067.100	-7.572.788	494.312
205		Ydelse vedr. beboerindskudslån	0,00	0	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	-215.237,94	0	0	0	0
208		Ekstraordinære indtægter	0,00	0	0	0	0
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER IALT	-8.826.653,94	-8.611.412	-8.067.100	-7.572.788	494.312
		INDTÆGTER IALT	-65.449.810,62	-65.665.574	-66.621.635	-66.019.371	602.264
210		Nødvendig merindtægt/underskud	-546.755,44	0	0	-853.727	-853.727
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-65.996.566,06	-65.665.574	-66.621.635	-66.873.098	-251.463

Huslejberegning for boliglejermål

Areal boliglejermål	78.774
---------------------	--------

Huslejeændring m2	Nyt budget	Nuværende	Ændring
Nettohusleje pr. kvm. pr. år.	689,64	678,80	10,84
B-ordning pr. m2. pr. år.	26,00	26,00	0,00
Gennemsnitlig husleje incl. B-ordning	715,64	704,80	10,84
Nettohuslejeændring i %			1,60

Huslejberegning		Nuværende leje	Stigning	Ny leje	Ændring af husleje hvis budgettet stiger 1.000 kr.
2 lejemål på 26,0	m2	1.618	26	1.644	0,03
6 lejemål på 32,0	m2	1.997	32	2.029	0,03
2 lejemål på 41,5	m2	2.813	45	2.858	0,04
47 lejemål på 49,0	m2	2.846	45	2.891	0,05
97 lejemål på 59,0	m2	3.445	55	3.500	0,06
193 lejemål på 72,0	m2	4.191	67	4.258	0,08
16 lejemål på 78,0	m2	4.532	72	4.604	0,08
47 lejemål på 81,0	m2	4.713	75	4.788	0,09
261 lejemål på 100,0	m2	5.778	92	5.870	0,11
120 lejemål på 115,0	m2	6.150	98	6.248	0,12
89 lejemål på 130,0	m2	6.947	111	7.058	0,14

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017	Afvielser
	Noter til resultatopgørelsen					
	Nettokapitaludgifter					
	Prioritering ved nominallån:					
101.1	Henlæg. svarende til prioritetsafdrag	4.135.545,85	4.182.322	4.532.375	4.577.687	45.312
101.2	Prioritetsrenter	1.150.486,34	0	0	0	0
101.3	Aministrationsbidrag	281.847,62	0	0	0	0
102.3	÷ Ydelsesstøtte fra staten	-1.426.146,14	0	-328.835	-332.123	-3.288
103,1	÷ Reservefondsandel	0,00	0	0	0	0
104.1	÷ Afdragsbidrag	0,00	0	0	0	0
104.2	÷ Rentebidrag	0,00	0	0	0	0
104.3	÷ Ydelsesstøtte	0,00	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.)	280.502,00	280.502	280.502	280.502	0
105.3	+ Ydelser vedr. negativ ydelsesstøtte(LBF Nybyggeri)	0,00	0	0	0	0
	Nettokapitaludgifter i alt	4.422.235,67	4.462.824	4.484.042	4.526.066	42.024
114	Renholdelse					
	.1 Løn ejendomsfunktionærer	3.364.790,35	2.832.059	3.199.942	3.301.824	101.882
	.2 Trappevask/vinduespolering m.v	2.026.580,14	2.013.794	2.094.298	1.722.470	-371.828
	.3 Grønneområder/vinterforanstaltninger	1.710.625,00	1.782.000	1.856.250	1.930.500	74.250
	Renholdelse i alt	7.101.995,49	6.627.853	7.150.490	6.954.794	-195.696
115	Almindelig vedligeholdelse					
	.1 Terræn	1.650.227,43	1.425.000	1.450.000	1.850.000	400.000
	.2 Bygning, klimaskærm	676.869,94	1.480.000	1.080.000	1.080.000	0
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.284.373,26	0	550.000	550.000	0
	.4 Bygning, fælles indvendig	217.944,74	0	400.000	400.000	0
	.5 Bygning, tekniske installationer	1.841.974,98	1.650.000	1.400.000	1.400.000	0
	.6 Materiel	171.436,26	100.000	150.000	150.000	0
	Almindelig vedligeholdelse i alt	5.842.826,61	4.655.000	5.030.000	5.430.000	400.000
116	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser					
	.1 Terræn	81.002,50	100.000	0	0	0
	.2 Bygning, klimaskærm	376.024,93	500.000	120.000	100.000	-20.000
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	4.168.584,75	4.250.000	5.205.000	0	-5.205.000
	.4 Bygning, fælles indvendig	0,00	200.000	750.000	1.650.000	900.000
	.5 Bygning, tekniske installationer	1.117.300,54	630.000	250.000	1.310.000	1.060.000
	.6 Materiel	0,00	0	0	0	0
	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser i alt	5.742.912,72	5.680.000	6.325.000	3.060.000	-3.265.000

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2015	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017	Afviselser
Noter til resultatopgørelsen						
118/203	Særlige aktiviteter					
	1. Drift af fællesvaskeri	389.891,58	455.000	460.000	464.584	4.584
	Indtægt af fællesvaskeri	-210.688,62	-370.000	-260.000	-260.000	0
	Netto udgift	179.202,96	85.000	200.000	204.584	4.584
	2. Andel i fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
	Indtægt fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
	Netto udgift	0,00	0	0	0	0
	3. Drift af møde og selskabslokaler	58.066,56	40.000	40.000	40.396	396
	Indtægt af møde og selskabslokaler	-62.000,00	-40.000	-40.000	-40.000	0
	Netto udgift	-3.933,44	0	0	396	396
	Nettoudgift af særlige aktiviteter i alt	175.269,52	85.000	200.000	204.980	4.980
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	-6.299.894,22				
402	A-ordning	0,00				
403	B-ordning fælleskonto	-1.704.409,99				
404	B-ordning lejlighedskonti					
405	Tab på flyttere	-966.026,57				
407	Resultatkonto	Regnskab				
	1. Saldo Primo 2015	5.781.943,17				
	Årets underskud 2015 (konto 210)	546.755,44				
	Årets overskud 2015 (konto 140)	0,00				
	Budgetmæssigafv. af underskud 2015 (kt 133.1)	-1.880.139,13				
	Overført til drift 2015 (konto 203.6)	0,00				
	2. Ultimo saldo 2015	4.448.559,48				

LANGTIDSPLAN 2017 - AFD. 06 Bispehaven

Budgetperiode: 01.01.2017 - 31.12.2017 Bygningsareal: 78854 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
116110	Parkerings/membraner						200					200				
116130	Postkasser/afaldsspande/bord/borc	100								870						
116210	Beton/maling	500	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
116230	Tag															
116240	Altaner															
116250	Rep. af trapper og ramper													300	300	
116260	Fuger og glas															
116260	Maling facadedøre i rækkehuse		20								20					
116310	Hårde hvidevarer. Trivselshuset										800					
116310	Komfurer/køleskabe/lemh.	4.250	5.205								1.400	1.400			5.500	5.500
116410	Maling af opgange															
116410	Belægning opgange			900	900	900	900									
116410	Sikring af døre 1-2 sal	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200				
116410	Maling af gælænder		550	550	750											
116410	Maling Elevatordøre				400											
116510	Strømpeforing				1.700					2.000						
116520	Elevator												1.200	1.200	1.200	1.200
116540	Kælder/stigestreng			1.000	2.000	2.000	1.000	2.000	2.000	2.000	2.000					
116550	Stigestreng									4.500						
116550	Målere															
116550	Veksler service			60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
116560	Vaskerimaskiner	250	250	250	250											
116570	Ventilation											400				
116610	Maskiner drift											1.100				
Arenes totale forbrug		5.680	6.325	3.060	4.660	4.960	2.460	2.360	2.360	9.730	4.580	3.460	1.360	7.160	7.160	1.360
Arets henlæggelse		4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350
Primosaldo konto 401		7.630														
Ultimo henlæggelse		6.300	4.325	5.615	5.305	4.695	6.585	8.575	10.565	5.185	4.955	5.845	8.835	6.025	3.215	6.205
Anden kap. pr. m ²																



LANGTIDSPLAN 2017 - AFD. 06 Bispehaven

Budgetperiode: 01.01.2017 - 31.12.2017 Bygningsareal: 78854 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
116110	Parkerings/membraner	200										200				
116130	Postkasser/affaldsspande/bord/borc														900	
116210	Betom/maling	100	100	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
116230	Tag						12.000									
116240	Altaner															2.000
116250	Rep. af trapper og ramper															
116260	Fuger og glas		1.500													
116260	Maling facadedøre i rækkehuse			20								20				
116310	Hårde hvidevarer					884										976
116310	Komfurer/køleskabe/lemh.									5.750	5.750	5.750				
116410	Maling af opgange				1.400			1.400								
116410	Belægning opgange			3.600												
116410	Sikring af døre 1-2 sal															200
116410	Maling af gælder															
116410	Maling Elevatordøre															
116510	Strømpesforing															
116520	Elevator														1.000	
116540	Kælder/stigestreng														3.000	
116550	Stigestreng								4.500						5.000	
116550	Målere	4.500														
116550	Veksler service	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
116560	Vaskermaskiner															
116570	Ventilation				400											700
116610	Maskiner drift								1.240							
Arenes totale forbrug		4.860	1.660	3.980	360	1.244	2.160	13.760	6.100	360	6.110	6.330	360	360	12.960	1.536
Årets henlæggelse		4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350
Primosaldo konto 401		5.695	8.385	8.755	12.745	15.851	18.041	8.631	6.881	10.871	9.111	7.131	11.121	15.111	6.501	9.315
Ultimo henlæggelse																
Anden kap. pr. m2																



Referat fra afdelingsmøde Afdeling 6 – Bispehaven mandag den 5. september 2016

Tilstede: 75 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Leif Scherrebeck
Mohammad El-Chafei
Heidi Elbanna
Laila Oraha
Nejma Mohamud

Selskabsbestyrelsen:

Administrationen m.v.:

Allan Sørstrøm
Morten Kraft
Ryan Jørgensen
Rikke Wortmann
Peter Povlsen
Kim Kjærgaard
Lene Willis – ref.
Jens Winther

Dagsorden

- 1 Velkomst ved afdelingsbestyrelsen
- 2 Valg af dirigent
- 3 Valg af stemmeudvalg
- 4 Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning
- 5 Behandling af indkomne forslag
Forslag 1: Nye døre med trepunktslåse
Forslag 2: Vinduespudsning
Forslag 3: Udjævning af gangsti
- 6 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2017
- 7 a. Valg af formand til afdelingsbestyrelsen for 2 år
b. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år
c. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
- 8 Eventuelt

Ad 1

Leif Scherrebeck byder velkommen.

Ad 2

Jens Winther vælges som dirigent.

Ad 3

Morten Kraft, Rikke Wortmann, Peter Povlsen, Bobo og Anne Vibeke vælges som stemmeudvalg.

Ad 4

Leif gennemgik den udsendte beretning.

Hvis tendensen fortsætter som hidtil i 2016, vil 2016 blive det år med færrest brugte huslejekroner på hærværk.

Afdelingsbestyrelsen arbejder på, i samarbejde med administrationen, at lave et oplæg på, hvad beboernes huslejekroner går til og hvordan økonomien i afdelingen hænger sammen.

Lige nu er Østjysk Bolig i gang med at finde ud af, hvem der skal udføre tryghedsrenoveringen, og i slutningen af året vil der komme nærmere information ud til beboerne.

Der ligger et tryghedskontor på Hasle Centervej 219, hvor man kan få information omkring tryghedsrenoveringen.

Sommerferien er gået roligt i forhold til, hvordan det plejer, og det kan være en af grundene til, at antallet af hærværk og indbrud er faldet.

Der spørges til renovering indvendigt i lejemålene:

Leif Scherrebeck svarer, at man kan gøre mange ting selv indvendigt, f.eks. kan man få en finansieringsordning til renovering eller udskiftning af køkken og bad.

Der var spørgsmål omkring sikkerhed i opgangene/hjemmet. Afdelingsbestyrelsen arbejder med flere forskellige forslag til sikkerhed.

Ad 5

Forslag 1: Nye døre med trepunktslåse.

Der var debat omkring udskiftningen af dørene.

Der er ikke penge til at udskifte dørene i afdelingens økonomi, uden at der kommer en huslejestigning.

Der skiftes døre til lejemålene i den takt, der er penge til det.

Der stemmes ikke om forslaget.

Forslag 2: Vinduespudsning

Forslaget blev ved håndsoprækning vedtaget.

Forslag 3: Udjævning af gangsti

Forslaget kom ikke til afstemning, da stien er en del af tryghedsrenoveringen.

Ad 7

Morten Kraft gennemgik kort afdelingens budget for 2017.

Nettohuslejen stiger med 1,60% i 2017. Dette skyldes bl.a. stigning på:

- Ejendomsskatter
- Forsikringer
- Alm. vedligeholdelse
- Afskrivning på forbedringsarbejde
- Driftssikring og anden løbende særlig driftsstøtte

Budgettet blev vedtaget og godkendt

Ad 8

a. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år:

Leif Scherrebeck blev valgt uden modkandidater.

b. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år:

Heidi Elbanna - 87 stemmer, valgt for 2 år.

Mohammed El-Chafei - 97 stemmer, valgt for 2 år.

Rasul Arslahi - 73 stemmer, valgt for 2 år.

Peer Ebling - 69 stemmer

Yasser El-Chafei - 44 stemmer

Nur Ahmed - 61 stemmer

c. Valg af fire suppleanter for 1 år:

Nur Ahmed - 80 stemmer, valgt som 1. suppleant

Yasser El-Chafei – 68 stemmer, valgt som 2. suppleant

Peer Ebling – 61 stemmer, valgt som 3. suppleant

Ibrahim Amcha - 53 stemmer, valgt som 4. suppleant

Ad 8

En beboer spørger, hvad det koster at skifte sin entredør til en ståldør?

Ryan Jørgensen svarer: Det koster 13.000 kr. inkl. montering.

Ved Bispehavevej er der en hæk, som fungerer som chikane, den bør klippes, da den tager udsyn.

Ryan Jørgensen svarer: Hækken er blevet klippet en gang i år, og den skal klippes igen.

Ved nr. 121 er der en vandskade, hvor belægning er skadet. Ryan Jørgensen tjekker op på dette.

Der er skilt ved BHV i venstre side, som tager udsyn ved ind-/udkørsel til området. Ryan Jørgensen tjekker op på dette.

Ref./ LW