

Referat fra

Afdelingsmøde afdeling 1 – Præstehaven, mandag den 13.09. 2021 kl. 19.00

Velkomst ved Susanne Jørgensen

Valg af dirigent: Mariane Toft- Dalgaard

Stemmeudvalg: Nick Kramhøft og Margit Hørdum

Gennemgang af afdelingsbestyrelsens beretning ved Susanne Jørgensen

Kommentar til vinduesvask; Vinduesvaskeren har frasagt opgaven. Da det er et beboertilvalg at få vasket vinduer, har Rino indhentet tilbud fra trappevaskeren, som har takket ja til den opgave.

I det kommende år er der valgt at sætte 0 kr. af til beboeraktiviteter i budgettet, da 10.000 kr., der har været sat af tidligere år, ikke bliver brugt. Der er dog stadig 10.000 kr. til brug til en beboeraktivitet inden 31.12.2021.

Der er kommet nye flotte opgangsdøre i vores afdeling.

Behandling af indkomne forslag:

Forslag nr. 1

Ensretning af valg til repræsentantskabet ensrettes i alle afdelinger, så det er den siddende bestyrelse, der bestemmer, hvem det er der skal sidde i repræsentantskabet. Forslaget vedtaget.

Forslag nr.2

Forslag om brug af Kollektiv Råderet – frivillig ordning til de lejere, der ønsker nye køkkener og bad. Forslaget er vedtaget.

Godkendelse af driftsbudget 2022:

Driftsbudgettet skal rettes til.

konto 119, 3 skal rettes fra 10.000 kr. til 0 kr.

konto 119, 4 skal rettes fra 4.000 kr. til 5.000 kr.

Budgettet vedtaget med forbehold for, at ovenstående bliver rettet.

OBS: Det er det rettede budget, der er vedhæftet i dette materiale.

Valg til afdelingsbestyrelsen:

Bestyrelsen: Susanne Øland Thomsen er genvalgt

Suppleant: Lone Kramhøft er genvalgt

Eventuelt:

Husk at tage måtterne ind om fredagen, når der skal vaskes trapper.

Hvis der ses skadedyr i lejligheden, skal det meldes til boligforeningen.

Der blev spurgt til lydisolering i selve opgangene ind til lejlighederne.

Fremmødte husstande / antal deltagere:

11 lejemål

Fra administrationen

Mariane Toft-Dalgaard

Tina Gregersen

Referent: Lone Kramhøft



AFDELINGSMØDE

Afdeling 1 – Præstehaven

Mandag den 13. september 2021 kl. 19.00

Selskabslokalet, Præstevangsvej 10A

Beretning
Forslag
Budgetudkast 2022

Forretningsorden for afdelingsmøde:

1. Afdelingsmødet tager stilling til afdelingens budget og andre væsentlige beslutninger af betydning for afdelingens økonomi, drift og miljø.
2. Hver husstand i afdelingen har to stemmer på afdelingsmødet.
3. Østjysk Boligs vedtægter fastsætter regler for afdelingsmødets dagsorden og forløb (§§ 14-19)
4. Den valgte dirigent leder afdelingsmødet i overensstemmelse med disse regler og med respekt for god mødeskik. Sammen med dirigenten er alle afdelingsmødets deltagere ansvarlige for et sagligt og demokratisk forløb til gavn for afdelingen og dens beboere.
5. Kun forslag, der er optaget på afdelingsmødets dagsorden, kan besluttes.
6. Dirigenten må kun tillade ændringsforslag, der ikke væsentligt ændrer et forslag på afdelingsmødets dagsorden.
7. **Valg af formand:**
Såfremt kun én kandidat foreslås, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning. Såfremt to kandidater foreslås, vælges den, der ved skriftlig afstemning flest stemmer.

Såfremt flere 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.
8. **Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer:**
Opstilles ved valg flere end det antal personer, der skal vælges, foretages skriftlig afstemning. En stemmeseddel skal indeholde det antal personer, der skal vælges.

Dirigenten kan forud for valget få forsamlingens tilslutning til, at kandidater, som ikke vælges til bestyrelsen, indtræder som suppleanter i forhold til stemmetal.
9. Afdelingsbestyrelsen skal sørge for, at der bliver udarbejdet et beslutningsreferat fra mødet. Referatet offentliggøres på boligorganisationens hjemmeside.
10. §14 stk. 5 i vedtægterne er gældende for afholdelse af afdelingsmøder.

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		Den skriftlige beretning gennemgås
5	Behandling af indkomne forslag		Forslag nr. 1: Forslag vedrørende repræsentantskabsmedlemmer Forslag nr. 2: Forslag om kollektiv råderet
6	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år		Afdelingens budget for 2022 gennemgås
7	a.	Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år	Susanne Øland Thomsen er på valg og genopstiller
	b.	Valg af 2 suppleanter for afdelingsbestyrelsen for 1 år	
	c.	Evt. valg af 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år	
8	Eventuelt		Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 13. september 2021:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2021	Bemærkning
Susanne Jørgensen	Formand	2020-2022		
Margit Hørdum	Medlem	2020-2022		
Susanne Øland Thomsen	Medlem	2020-2021	X	Genopstiller
Lone Kramhøft	Suppleant	2020-2021	X	

Afdelingsbestyrelsens beretning for 2020 – 2021

Præstehaven afd. 1.

Opsamling.

På afdelingsmødet sidste år blev der efterlyst solafskærmning af vinduer, vi har efterfølgende bedt jer beboere om at komme med forslag, og ikke mindst at fortælle os om der reelt er et problem. Vi fik to henvendelser, og vi må derfor konkludere at behovet måske ikke er helt så stort. Måske tager vi fejl, men så må vi opfordre til at man selv, som beboer stiller et forslag på afdelingsmøderne, så vi alle kan få mulighed for at stemme om et egnet forslag.

Der blev ligeledes efterlyst mere plads til cykelopbevaring i kælderen. På den årlige oprydning blev der skabt plads så alle burde kunne få deres cykler ind. Samtidig gør vi opmærksom på at scootere, knallerter og motorcykler, pga. brandfare ikke må opbevares i kælderen.

Der var der kritik af rengøringen på trappen, det håber vi er rettet, men skulle der alligevel være noget der halter, så sig det endelig til bestyrelsen eller til Rino. Og her gælder også at man, som beboer, altid har mulighed for at stille et nyt forslag om rengøring af trapper.

Forslag om vask af vinduer blev på sidste afdelingsmøde stemt igennem, men desværre lever kvaliteten af arbejdet ikke op til vores forventninger. Er man utilfreds skal man rette henvendelse til Rino eller bestyrelsen. I må ikke selv ringe til firmaet.

Udflugt.

Bestyrelsen opfordrede jer, beboere til at arrangere et arrangement i afdelingen. Ingen meldte sig, og et par stykker fra bestyrelsen besluttede derfor at arrangere en udflugt sammen med afd. 2, desværre var der ikke opbakning og udflugten blev derfor aflyst.

Udearealer.

Vi har fået fjernet en alt for stor hæk der absolut intet godt gjorde for vores afdeling, for i stedet at plante en flot ny hæk langs med Viborgvej. Det har vi valgt fordi den vil kunne skærme lidt for trafikstøj og samtidig håber vi at græsplænen ud mod Viborgvej, men tiden, kan blive lidt mere attraktiv at opholde sig på når den er skærmet lidt af for vejen.

Græsplænerne bliver flittigt benyttet til glæde for børn og voksne. Vores bord/bænkesæt er opstillet rundt omkring på græsplænen således der er plads flere steder, dels i skygge og i sol. Hvis I flytter rundt på dem, f.eks. for at få plads til flere en der kan sidde ved et bord, så stil dem venligst på plads nogenlunde hvor I tog dem.

Der er planlagt nye bede med roser ved indgangsdørene, som i øvrigt senere på året bliver skiftet. Dørene er bestilt men pga. Corona er der ventetid på levering.

Fællesarealer.

Vi oplever et stigende problem med efterladt vasketøj i vaskekælderen, i bestyrelseslokalet har vi flere sække med tøj som tilsyneladende ikke er savnet. Vi må henstille til at man tager sit vasketøj med sig når man er færdig med at vaske, og at man i øvrigt respektere vasketiderne.

Uafhængt tøj fra vaskekælderen kan afhentes i bestyrelsens træffetid ved bestyrelsesmøderne. Vi gemmer tøjet i 3 måneder.

Vores vaskekælder er forholdsvis ny og den var temmelig dyr, det er noget vi har sparet op til i mange år, og den skulle gerne holde i endnu flere år, derfor henstiller vi til at man behandler maskinerne og de ting der er i vaskerummene ordentligt og at man gør rent efter sig selv.

Det er ikke meningen at ting der skal kasseres bare skal kyles ind i storskraldsrummet, det giver meget mere mening hvis man stiller tingene man skal af med ordentligt ind i rummet, småting kan med fordel samles i en pose eller en kasse. På den måde er det meget nemmere for Rino at tømme rummet om torsdagen og stille det ud til afhentning.

Et lille surt opstød.

Og her må vi gentage os selv fra sidste år, for der er stadig, nye som gamle beboere der ikke tager det nødvendige hensyn som er krævet i en afdeling som vores. Der har således i årets løb været flere beboere der udtrykker bekymring omkring nabostøj, her er stadig for meget uro, her er lydt og vi bor tæt. Pas på hinanden og tag hensyn til dem der bor omkring dig. Lejlighederne er ikke tidssvarende, det stiller krav til beboerne om at respekterer hinandens space. Vi skal alle sammen kunne holde ud at være i vores lejligheder, også dem der ikke nødvendigvis giver så meget lyd fra sig.

Udearealerne, kælderen og vaskeriet skal holdes fri for cigaret skodder og øl- og sodavandsdåser. Ryd op efter dig selv, det gælder også på trappeopgangen. Trapperne skal holdes fri for alt andet, end en evt. måtte udenfor din dør, og den skal du i øvrigt tage ind hver fredag morgen så trappevaskerne kan komme til at gøre rent.

Alt det som alle taler om.

Desværre ved vi ikke rigtig hvor vi står i forhold til situationen i boligorganisationen. Men en ting er helt sikkert, nemlig at afdelingerne fungerer som hidtil.

Tak.

Det var lidt fra året der gik. Afdelingsbestyrelsen vil gerne takke især Rino, men også hans kolleger på varmemesterkontoret for et godt samarbejde i årets løb.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i afd. 1.

Forslag nr. 1

Forslag til årets afdelingsmøder, samtlige afdelinger:

Administrationen foreslår, at valg af repræsentantskabsmedlemmer ensrettes i alle afdelinger.

Afdelingerne kan vælge, om de ønsker, at repræsentantskabsmedlem(mer) skal vælges på afdelingsmødet, eller om kompetencen skal gives til afdelingsbestyrelsen, der på første afdelingsbestyrelsesmøde efter årets afdelingsmøde vælger medlem(mer) til repræsentantskabet.

Der stemmes ja eller nej til, at det er afdelingsmødet, der vælger et repræsentantskabsmedlem. Hvis der stemmes ja til det, skal valget finde sted efter valg til afdelingsbestyrelsen jævnfør dagsordenen.

Stemmes der nej, så er det afdelingsbestyrelsen, der får kompetence til at vælge repræsentantskabsmedlem(mer). Når valget er truffet, skal beslutningen sendes ind til vih@ojba.dk.

Baggrund for forslaget:

Det har tidligere været for uklart, hvordan repræsentantskabsmedlemmer vælges, og der har været mange forskellige måder at gøre det på i de forskellige afdelinger. Derudover står der i Østjysk Boligs vedtægter, at et repræsentantskabsmedlem skal være medlem af en afdelingsbestyrelse for at blive valgt som repræsentantskabsmedlem – og det må der faktisk ikke stå, så det skal ændres, da det er en indskrænkning i forhold til normalvedtægterne.

Et repræsentantskabsmedlem kan være en hvilken som helst beboer i en afdeling, der har lyst til og mod på at være en del af Østjysk Boligs øverste myndighed.

I den situation, Østjysk Bolig er i pt., er der nogle ekstra overvejelser, man bør gøre sig i forhold til valg af repræsentantskabsmedlem(mer).

Hvis et repræsentantskabsmedlem også har ønske om at blive valgt til en kommende organisationsbestyrelse, så er det vigtigt, at han eller hun er i stand til at se helheden for alle afdelinger i forhold til boligorganisationens organisering og økonomi, og at han eller hun dermed kan repræsentere og varetage alle beboeres interesser på tværs, og sætte sin egen afdelings interesser til side, hvis det er nødvendigt i forhold til helheden.

Det er vigtigt, at et kommende repræsentantskab og efterfølgende valgt organisationsbestyrelse kan samarbejde konstruktivt med kommune og administration i den pressede situation, Østjysk Bolig er i for øjeblikket og nogle år frem.

Antal repræsentantskabsmedlemmer:

Afdelinger med under 100 husstande:	1 medlem
Afdelinger med mellem 100-400 husstande:	2 medlemmer
Afdelinger med mellem 400-700 husstande:	3 medlemmer
Afdelinger med mellem 700-1.000 husstande:	4 medlemmer

Afdelingsbestyrelsen i Afdeling 1 – Præstehaven anbefaler, at det er afdelingsbestyrelsen, der får kompetence til at vælge repræsentantskabsmedlem.

Forslag nr. 2

Forslag om brug af Kollektiv Råderet Frivillig ordning til de lejere, der ønsker nye køkkener og bad

Den tidligere ordning, hvor det var organisationsbestyrelsen der fastsatte rammerne for køkken- og badforbedringer, kan fortsætte, såfremt afdelingen beslutter det ved at stemme ja til dette forslag.

Baggrunden er tidligere belyst og kan ses på hjemmesiden: <https://www.oestjyskbolig.dk/om-os/nyheder/nyt-om-koekkenfinansiering-og-leje-af-haarde-hvidevarer?PID=5875&M=NewsV2&Action=1>

Dette forslag fra Østjysk Bolig er standard, og det vil fungere, som det fungerer i dag – dog er rammerne for maksimum udvidet og det er løbetiden også. Et andet sted på hjemmesiden er råderetten beskrevet generelt: <https://www.oestjyskbolig.dk/vaerd-at-vide/raaderet>, og det er disse regler som danner baggrund for dette forslag.

Der tages forbehold for, at afdelingen kan låne i realkredit eller i pengeinstitut til den beregnede husleje, der er anført.

Det er **frivilligt** for de nuværende lejere, om de vil benytte dette tilbud. De beboere, der ikke ønsker nyt køkken eller bad, beholder det eksisterende.

Organisationsbestyrelsen og kommunen skal give tilladelse til at optage lån i afdelingen og til huslejeforhøjelsen.

De lejere, der har ønsket nyt køkken og/eller nyt bad, betaler låneydelsen via huslejen. Ved fraflytning overgår opkrævningen til den nye lejer i de år, der er tilbage af betalingstiden. Når lånet er betalt efter 15 år, bortfalder huslejen

Huslejen til forhøjelserne er boligsikringsberettiget, såfremt man har mulighed for boligsikring. Det er lejerens eget ansvar at sikre, at den berettigede boligsikring opnås.

Det er afdelingen, der optager lån til finansiering af udgiften. Det er kun de berørte beboere, der får en huslejestigning, og beboerne hæfter ikke personligt for et lån. Det betyder, at alle har mulighed for at få et nyt køkken og/eller bad, hvis de ønsker det, og hvis de selv skønner, at de har mulighed for at betale lejeforhøjelsen.

Ved fraflytninger, hvor et køkken eller bad er så nedslidt, at reparation ikke er tilrådelig, skal der ske udskiftning som beskrevet i dette forslag. Den deraf følgende leje oplyses i lejekontrakten med den nye lejer. Afdelingsbestyrelsen og administrationen beslutter den nærmere forretningsgang i samråd med driftens personale.

Se vedhæftede bilag for yderligere om arbejdernes omfang, finansiering og lejerens brug af kollektiv råderet.

Den kollektive råderet omfatter følgende maksimale priser:

Køkken og bad – maksimalt 90.000 kr. pr. enhed – forventet husleje pr. enhed pr. måned 500 kr. ved maksimalt beløb. Prisen er inklusiv nedtagning af eksisterende køkken/bad og håndværkerudgift ved opsætning, relaterede reparationer, samt finansiering og administrative omkostninger.

Planlagt periodisk vedligeholdelseskonto (PPV/konto 116) skal dække den del af udgiften, der er fjernet brugsværdi, og som allerede er eller burde være afsat. Er der ikke afsat, vil det blive indarbejdet i PPV på førstkommende markvandring.

Der skal under alle omstændigheder afsættes vedligeholdelse til bad/køkken fremover, hvis det ikke allerede er tilfældet.

Godkendt på afdelingsmøde den _____

Bilag starter på næste side:

Arbejder, der er omfattet af kollektiv råderet:

Omfanget af arbejderne kan variere i de forskellige lejemålstyper. Overordnet vil følgende arbejder være omfattet og indgå i legeberegningen:

Køkken:

- Nedtagning og bortkørsel af gamle køkkenelementer (lejer må ikke selv nedrive og fjerne køkken)
- Bordplade af laminat
- Låger
- Opsætning af fliser på vægge
- Nødvendig reparation af maling og tapet i forbindelse med renovering
- Håndværkerudgifter ved nedrivning og opsætning.
- Ny elinstallation med ekstra stikkontakter og gruppe som nuværende lovgivning foreskriver
- Montering af LED-lys
- Forbedret rørinstallation til brugsvand som nuværende lovgivning foreskriver og montering af nyt kvalitetsblandingsbatteri

Ved nedtagning af elementer vurderer driftspersonalet, om det evt. er nødvendigt med gulvafslibning eller med et helt nyt gulv. F.eks. hvis de nye elementer er mindre end det tidligere køkken, og dermed afslører et gulv, der er forskelligt fra det tilstødende gulv.

Flyttekøkkener:

I samarbejde med bestyrelsen udvælges en standardmodel, det er muligt at levere og opsætte inden for kort tid. Det skal være en god/holdbar kvalitet, hvor reservedele kan leveres i en lang årrække. Lejeforhøjelse skal være oplyst senest i forbindelse med lejekontrakten, og arbejdet skal være udført inden indflytning. Hvis det ikke er tilfældet, kan den nye lejer efter indflytning anmode om kollektiv råderet på samme vilkår som andre lejere, og som beskrevet i dette forslag.

Bad og toilet:

- Opsætning af moderne toilet
- Opsætning af moderne badekar
- Montering af moderne blandingsbatteri og vask
- Opsætning af fliser på vægge
- Fjernelse af badekar og montering af brusehjørne
- Nødvendig reparation af maling i forbindelse med renovering
- Forbedret rørinstallation til brugsvand

Hvis køkken eller bad, godkendte følgearbejder og finansieringsudgifter overstiger kr. 90.000 kr. for de enkelte enheder, kan den kollektive råderet ikke anvendes. I stedet henvises lejer til at gøre brug af reglerne for den "Individuelle råderet". Det betyder bl.a., at lejer betaler direkte til køkkenfirmaet, og har ansvaret for, at arbejderne udføres efter reglerne. Se hjemmeside om råderet: <https://www.oestjyskbolig.dk/Files/Images/2021-01-Januar/Udnyt-raaderetten-i-din-bolig2021.pdf>.

Finansiering:

Det er afdelingen v/organisationen, som finansierer forbedringerne (optager lån mv.) samt afdelingens ledende driftspersonale, der igangsætter arbejderne og godkender arbejderne, når de er afsluttet.

Brugsværdien af det gamle køkken/bad er fastsat til 5.000 pr. lejemål, som fratrækkes udgifterne, og finansieres via vedligeholdelsesmidlerne.

Den samlede udgift for modernisering (forbedring) skal finansieres af de pågældende lejemål med lån med løbetid på 15 år.

I den månedlige betaling for det nye køkken indgår udgifter til håndværkere, låneomkostninger, byggesagshonorar og revision samt renter mv. i låneperioden.

De månedlige ydelser opkræves som forbedringsforhøjelse sammen med den øvrige husleje, og er pligtig betalingsydelse.

Den månedlige forbedringsleje vil fremgå af tilmeldingsblanketten, som lejeren skal underskrive – og som tillige skal betragtes som tillæg til lejekontrakten. Forbedringslejen er foreløbigt fastsat som aconto, og reguleres enten ved tilbagebetaling eller efterbetaling, når der optages lån – se nedenfor.

Maksimal låneramme fastsættes til 70 % af afdelingens lejemål med 85.000 kr. pr. lejemål. Rammen søges for 5 år. Det betyder, at der kan benyttes kollektiv råderet i de 5 år, eller indtil rammen er opbrugt. Forbedringsforhøjelsen vil maksimalt være 500 kr. Efter 15 år bortfalder forhøjelsen.

Der optages lån ca. 1 gang årligt, eller når der er udført en passende mængde i forhold til de 70 % og lånerammens åremål. Indtil da er der fastsat acontobetaling fra ibrugtagningen. Betaling reguleres i forhold til den endelige låneydelse. Hvis lejeren har betalt for meget, vil der ske tilbagebetaling – hvis der er betalt for lidt, vil det blive opkrævet.

Afvisninger i priserne for arbejderne og lejeforhøjelsen, som følge af nye myndighedskrav, almindelige prisstigninger samt renteændringer, må accepteres uden yderligere afdelingsmøde.

27. august 2021

Udarbejdet af administrationen i Østjysk Bolig

v/ konst. direktør

Mariane Toft-Dallgaard

Budget for perioden 01. Januar 2022 - 31. december 2022

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Afvielser
ORDINÆRE UDGIFTER							
105.9	*	NETTOKAPITALUDGIFTER (beboerbetaling)	266.075,49	266.940	264.718	266.379	1.661
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER							
106		Ejendomsskatter	215.242,60	220.325	231.546	244.632	13.086
107		Vandafgift	1.763,29	14.000	10.000	10.000	0
109		Renovation	76.115,20	70.300	74.500	80.600	6.100
110		Forsikringer	56.030,75	67.489	77.751	122.488	44.737
111		Afdelingens energiforbrug:					
		1. El og varme til fællesarealer	21.773,82	27.500	21.500	27.500	6.000
		2. El og varme til ungdomsboliger	0,00	0	0	0	0
		3. Målerpasning m.v.	54.375,29	51.751	53.581	56.542	2.961
112		Bidrag til foreningen:					
		1. Administrationsbidrag	349.086,00	349.086	349.086	386.754	37.668
		Tillægsydelse	2.000,00	0	0	0	0
		2. Dispositionsfond	42.121,00	42.100	42.542	42.616	74
		3. Arbejdskapital	0,00	0	12.018	12.018	0
113		Afd. pligtmæssige bidrag til byggefonden:					
		1. A-indsbud	46.320,00	46.320	46.320	46.320	0
		2. G-indsbud	271.442,12	274.770	276.871	279.392	2.521
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER IALT	1.136.270,07	1.163.641	1.195.715	1.308.862	113.147
VARIABLE UDGIFTER							
114	*	Renholdelse	438.064,86	509.230	496.731	445.716	-51.015
115	*	Almindelig vedligeholdelse	165.302,65	277.000	286.000	286.000	0
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:					
		1. Afholdte udgifter	660.515,13	1.042.000	800.000	340.000	-460.000
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-660.515,13	-1.042.000	-800.000	-340.000	460.000
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	1.700,00	39.499	52.503	45.720	-6.783
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-1.700,00	-39.499	-52.503	-45.720	6.783
		Istandsæt. ved fraflyt. m.v.: (B-ordning)					
		1. Afholdte udgifter	34.117,63	101.748	105.923	94.146	-11.777
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-34.117,63	-101.748	-105.923	-94.146	11.777
118	*	Særlige aktiviteter:					
		1. Drift af fællesvaskeri	99.023,15	70.000	85.000	102.000	17.000
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	0,00	0	0	0	0
119		Diverse udgifter					
		1. Advokatombkostninger	0,00	1.000	0	0	0
		2. Afdelingsmøder og fester m.v	1.870,95	3.000	3.000	3.000	0
		3. Beboeraktiviteter	0,00	10.000	10.000	0	-10.000
		3. Beboeraktiviteter	0,00	0	0	0	0
		4. Afdelingsbestyrelsen	4.192,50	5.000	4.000	5.000	1.000
		5. Beboerblad	0,00	0	0	0	0
		6. Kontingent til BL	9.608,90	9.572	9.801	9.977	176
		7. Kursus afdelingsbestyrelsen	0,00	4.000	4.000	4.000	0
		8. EDB udgifter	0,00	0	0	0	0
		9. Telefonudgifter	0,00	0	0	0	0
		10. Div udgifter ifm ejendomsfunkt.	0,00	0	0	0	0
		11. Diverse udgifter afdelingsbestyrelsen	0,00	0	0	0	0
		12. RKI	0,00	750	750	750	0
		13. Repræsentantskabskursus	7.715,34	6.000	6.000	6.000	0
		14. Boligsociale aktiviteter	0,00	0	0	0	0
		15. Diverse udgifter	2.139,23	3.500	2.500	2.500	0
119.9		VARIABLE UDGIFTER IALT	727.917,58	899.052	907.782	864.943	-42.839

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Afviselser
HENLÆGSELSE							
120		Planl. og periodisk vedl. og forny. (kt. 401)	770.000,00	770.000	770.000	831.000	61.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning: (kt. 402)	0,00	0	0	0	0
122		Fælleskonto B-ordning: (kt. 403)	80.000,00	80.000	80.000	100.000	20.000
122		Indvendig vedligeholdelse B-ordning: (kt. 404)	115.716,00	115.716	115.716	115.716	0
123		Tab ved frafl. (konto 405)	0,00	0	8.000	10.000	2.000
124		Andre henlæggelser (konto 406)	0,00	0	0	0	0
124.8		HENLÆGSELSE IALT	965.716,00	965.716	973.716	1.056.716	83.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER IALT	3.095.979,14	3.295.349	3.341.931	3.496.900	154.969
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER							
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.:					
		1. Afdrag (konto 303.1)	426.172,70	486.736	482.807	481.848	-959
		2. Renter m.v.	56.154,83	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)	107.025,02	103.113	106.186	111.662	5.476
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	120,50	0	0	0	0
	÷	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-120,50	0	0	0	0
	÷	3. Dækket af dispositionsfonden	0,00	0	0	0	0
131		Andre renter:					
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	2.323,77	1.827	2.328	2.134	-194
		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)	16.768,00	16.768	33.331	20.992	-12.339
		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	608.444,32	608.444	624.652	616.636	-8.016
139.9		UDGIFTER IALT	3.704.423,46	3.903.793	3.966.583	4.113.536	146.953
140		Årets overskud, der anvendes til:					
		1. Afvikling af underfinansiering	171.515,97	0	0	0	0
		2. Overført til opsamlet resultat	0,00	0	0	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.875.939,43	3.903.793	3.966.583	4.113.536	146.953

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Afvigelser
		ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og lejer:					
		1. Almene familieboliger	-3.269.880,00	-3.269.874	-3.365.201	-3.364.932	269
		1. Almene ældreboliger	0,00	0	0	0	0
		1. Private familieboliger	0,00	0	0	0	0
		2. Almene ungdomsboliger	-284.124,00	-284.004	-292.392	-292.392	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.	-1.200,00	-1.200	-1.200	-1.200	0
		6. Garager	-28.560,00	-28.560	-28.560	-28.560	0
		8. Indvendig vedligeholdelse B-ordning	-115.716,00	-115.716	-115.716	-115.716	0
		9. Istandsættelse køkken og bad	0,00	0	0	0	0
		10. Individuel modernisering	-107.025,02	-103.113	-106.186	-111.662	-5.476
		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	-10.886,00	-39.499	0	0	0
		Renter individuel modernisering m.m.	-2.323,77	-1.827	-2.328	-2.134	194
		Andre renteindtægter	-81,41	0	0	0	0
203		Andre ordinære indtægter:					
		1. Tilskud fra boligorganisationen	0,00	0	0	0	0
		2. Drift af fællesvaskeri	-50.416,88	-60.000	-55.000	-55.000	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	0	0	0
		7. Bidrag merinvestering	0,00	0	0	0	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	-3.870.213,08	-3.903.793	-3.966.583	-3.971.596	-5.013
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
204		Driftsikring og anden løb. særlig driftstøtte	0,00	0	0	0	0
205		Ydelse vedr. beboerindskudslån	0,00	0	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	-5.726,35	0	0	0	0
208		Ekstraordinære indtægter	0,00	0	0	0	0
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER IALT	-5.726,35	0	0	0	0
		INDTÆGTER IALT	-3.875.939,43	-3.903.793	-3.966.583	-3.971.596	-5.013
210		Nødvendig merindtægt/underskud	0,00	0	0	-141.940	-141.940
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-3.875.939,43	-3.903.793	-3.966.583	-4.113.536	-146.953

Huslejberegning for boliglejemaal

Areal boliglejemaal	4.527
---------------------	-------

Huslejeændring m2	Nyt budget	Nuværende	Ændring
Nettohusleje pr. kvm. pr. år.	839,23	807,87	31,35
B-ordning pr. m2. pr. år.	26,00	26,00	0,00
Gennemsnitlig husleje incl. B-ordning	865,23	833,87	31,35
Nettohuslejeændring i %			3,88

Huslejberegning		Nuværende leje	Stigning	Ny leje	Ændring af husleje hvis budgettet stiger 1.000 kr.
1 lejemål på 27,1 m2	27,1	2.465	96	2.561	0,50
1 lejemål på 43,4 m2	43,4	2.963	115	3.078	0,80
2 lejemål på 44,8 m2	44,8	4.076	158	4.234	0,82
1 lejemål på 46,1 m2	46,1	4.189	163	4.352	0,85
1 lejemål på 47,1 m2	47,1	3.208	125	3.333	0,87
1 lejemål på 49,8 m2	49,8	3.389	132	3.521	0,92
1 lejemål på 52,0 m2	52,0	3.535	137	3.672	0,96
2 lejemål på 52,5 m2	52,5	5.309	206	5.515	0,97
9 lejemål på 56,4 m2	56,4	3.782	147	3.929	1,04
6 lejemål på 59,5 m2	59,5	3.970	154	4.124	1,10
6 lejemål på 61,4 m2	61,4	4.077	158	4.235	1,13
9 lejemål på 63,7 m2	63,7	4.208	163	4.371	1,17
2 lejemål på 64,2 m2	64,2	4.230	164	4.394	1,18
6 lejemål på 69,0 m2	69,0	4.508	175	4.683	1,27
3 lejemål på 69,5 m2	69,5	4.538	176	4.714	1,28
3 lejemål på 69,8 m2	69,8	4.559	177	4.736	1,28
3 lejemål på 72,0 m2	72,0	4.676	181	4.857	1,33
3 lejemål på 75,2 m2	75,2	4.857	188	5.045	1,38
3 lejemål på 78,7 m2	78,7	5.065	197	5.262	1,45
3 lejemål på 82,5 m2	82,5	5.277	205	5.482	1,52
2 lejemål på 87,6 m2	87,6	5.573	216	5.789	1,61
1 lejemål på 100,0 m2	100,0	6.202	241	6.443	1,84
1 lejemål på 100,0 m2	100,0	6.294	244	6.538	1,84

Faste noter

Konto	Specifikation Noter til resultatopgørelsen	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Afvigelser
	Nettokapitaludgifter					
	Prioritering ved nominallån:					
101.1	Henlæg. svarende til prioritetsafdrag	187.531,20	192.026	189.773	191.434	1.661
101.2	Prioritetsrenter	47.279,42	0	0	0	0
101.3	Aministrationsbidrag	11.831,51	0	0	0	0
102.3	÷ Ydelsesstøtte fra staten	-4.079,40	0	0	0	0
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	-51.961,63	0	0	0	0
104.4	÷ Ungdomsboligbidrag	-26.376,40	-26.236	-26.517	-26.517	0
105.1	+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omp.	30.909,00	30.909	30.909	30.909	0
105.2	+ Ydelser vedr. afviklede prio. (Indbetales til LBF.)	61.815,00	61.815	61.815	61.815	0
105.3	+ Ydelser vedr. negativ ydelsesstøtte(LBF Nybyggeri)	9.126,79	8.426	8.738	8.738	0
	Nettokapitaludgifter i alt	266.075,49	266.940	264.718	266.379	1.661
114	Renholdelse					
	.1 Driftscenter	231.683,61	277.606	257.302	266.412	9.110
	.2 Trappevask/vinduespolering m.v	81.075,00	108.624	116.429	116.429	0
	.3 Grønneområder/vinterforanstaltninger	125.306,25	123.000	123.000	62.875	-60.125
	Renholdelse i alt	438.064,86	509.230	496.731	445.716	-51.015
115	Almindelig vedligeholdelse					
	.1 Terræn	64.260,68	49.000	31.000	31.000	0
	.2 Bygning, klimaskærm	3.902,38	40.000	57.000	57.000	0
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	33.998,15	60.000	85.000	85.000	0
	.4 Bygning, fælles indvendig	28.762,61	20.000	8.000	8.000	0
	.5 Bygning, tekniske installationer	30.570,27	98.000	95.000	95.000	0
	.6 Materiel	3.808,56	10.000	10.000	10.000	0
	Almindelig vedligeholdelse i alt	165.302,65	277.000	286.000	286.000	0
116	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser					
	.1 Terræn	70.437,00	295.000	140.000	85.000	-55.000
	.2 Bygning, klimaskærm	67.701,00	45.000	438.000	33.000	-405.000
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	14.481,82	172.000	172.000	172.000	0
	.4 Bygning, fælles indvendig	25.050,00	30.000	0	0	0
	.5 Bygning, tekniske installationer	482.845,31	500.000	50.000	50.000	0
	.6 Materiel	0,00	0	0	0	0
	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser i alt	660.515,13	1.042.000	800.000	340.000	-460.000

Faste noter

Konto	Specifikation Noter til resultatopgørelsen	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Afvigelser
118/203	Særlige aktiviteter					
	1. Drift af fællesvaskeri	99.023,15	70.000	85.000	102.000	17.000
	Indtægt af fællesvaskeri	-50.416,88	-60.000	-55.000	-55.000	0
	Netto udgift	48.606,27	10.000	30.000	47.000	17.000
	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	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	48.606,27	10.000	30.000	47.000	17.000
202	Renter mellemregning - sats i procent	0,00	2,25	1,50	0,00	-1,50
	Henlæggelser pr. 31/12-2020	Regnskab				
401	Planlagt periodisk vedligeholdelse	1.843.619,90				
402	A-ordning	0,00				
403	B-ordning fælleskonto	121.868,88				
404	B-ordning lejlighedskonti	858.269,97				
405	Tab på flyttere	49.224,07				
407	Resultatkonto	Regnskab				
	1. Saldo Primo 2020	87.653,50				
	Årets underskud 2020 (konto 210)	0,00				
	Årets overskud 2020 (konto 140)	0,00				
	Budgetmæssig afv. af underskud 2020 (kt 133.1)	-16.768,00				
	Overført til drift 2020 (konto 203.6)	0,00				
	2. Ultimo saldo 2020	70.885,50				

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 01 Præstehaven

Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bygningsareal: 4527 m2

Opført: 1940

Antal boligejere: 70

Alle beløb er i dkk 1.000

Konto	Tekst	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
116110	Parkerings- og stiarealer											300					
116120	Udvendig belysning						50										
116120	Tv-inspektion af kloak							2.350									
116120	Kloak (fornylsesplan - strømpedorin																
116120	Pumper & brønde					70											
116130	Nedgravet container																
116130	Nyt affaldssystem		70	70													
116140	Beplantning											50					
116140	Ændring af beplantning efter ønske i	125															
116141	Serviceaftaler	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
116210	Fundament				35					40					47		
116220	Facade	80					88					98					108
116220	Facade(ungdomsbolig)					25					25					25	
116230	Tag (Ungdomsbolig)										100						
116230	Tag																
116240	Altan			50											59		
116250	Trapper og ramper									51							
116260	Vinduer og døre	358	33					33					33				
116260	Vinduer og døre(ungdomsbolig)																
116310	Køkkener						440										
116310	Gulve og vægge	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
116310	Renov. af badeværelse	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
116410	Maling af vaskeri															30	
116410	Opgange					650											
116410	Kælder				20		20		20		20		20		20		20
116410	Kommunikationsanlæg											80					
116520	Udskiftning af ledninger	50	50	50	50	50	50	50									
116520	Elanlæg										100						
116540	Teknisk install. vand																
116540	Teknisk install. varme																
116550	Målere				452									456			
116560	Vaskeri												450				
116570	Ventilation (Rækkehuset)																
Årenes totale forbrug		800	340	357	744	982	835	2.620	207	278	432	665	770	702	254	212	315
Anden finansiering																	
Årets henlæggelse		770	831	831	831	831	831	831	831	831	831	831	831	831	831	831	831
Primosaldo konto 401		1.844															
Ultimo henlæggelse		1.814	2.305	2.779	2.866	2.715	2.711	922	1.546	2.099	2.498	2.664	2.725	2.854	3.431	4.050	4.566

Anden kap. pr. m2



Nøgletal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Forbrug i kr./m²	176,72	75,10	78,86	164,35	216,92	184,45	578,75	45,73	61,41	95,43	146,90	170,09	155,07	56,11	46,83	69,58
Henlæggelse i kr./m²	170,09	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57
Henlæggelses saldo i kr./m²	400,71	509,17	613,87	633,09	599,73	598,85	203,67	341,51	463,66	551,80	588,47	601,94	630,44	757,90	894,63	1.008,61

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 01 Præstehaven

Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bygningsareal: 4527 m2

Opført: 1940

Antal boliglejemål: 70

Alle beløb er i dkk 1.000

Konto	Tekst	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051-2060	2061-2070
116110	Parkerings- og stiarealer										300						300
116120	Udvendig belysning															50	
116120	Tv-inspektion af kloak											135					
116120	Kloak (fornavsesplan - strømpedorin															2.350	
116120	Pumper & brønde				70											70	70
116130	Nedgravet containere											200	200	200	200	2.000	2.000
116130	Nyt affaldssystem																
116140	Beplantning															50	
116140	Ændring af beplantning efter ønske f																
116141	Serviceaftaler	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	150	150
116210	Fundament			54					63					73		182	245
116220	Facade					119					131					305	372
116220	Facade(ungdomsbolig)				25					25					25	50	50
116230	Tag (Ungdomsbolig)																100
116230	Tag							2.000									
116240	Altan							71								87	106
116250	Trapper og ramper			62										76		92	113
116260	Vinduer og døre	33			2.000		33					33				66	2.066
116260	Vinduer og døre(ungdomsbolig)										100						
116310	Kømfurer		480												486		492
116310	Gulve og vægge	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	720	720
116310	Renov. af badeværelse	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.000	1.000
116410	Maling af vaskeri								30							30	30
116410	Opgange								650								650
116410	Kælder		20		20		20		20		20		20		20	100	100
116410	Kommunikationsanlæg															80	
116520	Udskiftning af ledninger																
116520	Elanlæg														100		100
116540	Teknisk install. vand															550	
116540	Teknisk install. varme										1.200						
116550	Målere						460									932	473
116560	Vaskeri								450							450	450
116570	Ventilation (Rækkehuset)						100										100
Årenes totale forbrug		220	687	303	2.302	306	800	2.258	750	862	738	1.755	407	536	1.018	9.414	9.587
Anden finansiering																	
Årets henlæggelse		831	831	831	831	831	831	831	831	831	831	831	831	831	831	8.310	8.310
Primosaldo konto 401																	
Ultimo henlæggelse		5.177	5.321	5.849	4.378	4.903	4.934	3.507	3.588	3.557	3.650	2.726	3.150	3.445	3.258	2.154	877

Anden kap. pr. m2

	Terræn	Klimaskærm	Boliger	Fællesarealer	Tekniske anlæg	Materiel	2051-2060	2061-2070								
	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051-2060	2061-2070
Forbrug i kr./m²	48,60	151,76	66,93	508,50	67,59	176,72	498,79	165,67	190,41	163,02	387,67	89,91	118,40	224,87	2.079,52	2.117,74
Henlæggelse i kr./m²	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57	183,57
Henlæggelses saldo i kr./m²	1.143,58	1.175,39	1.292,03	967,09	1.083,06	1.089,91	774,69	792,58	785,73	806,27	602,16	695,83	760,99	719,68	475,81	193,73