

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 2 – Præstehaven, onsdag den 8. september 2021

Tilstede: 17 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Lars Christensen
Sergio Paginotti

Administrationen m.v.:

Mariane Toft-Dallgaard
Vibeke Thiim Harder (ref.)

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 2022
- 7
 - a. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år
 - b. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år
 - c. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
 - d. Evt. valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet for 1 år
- 8 Eventuelt

Ad 1

Lars byder velkommen.

Ad 2

Mariane vælges som dirigent – og præsenterer sig. Mariane er konstitueret direktør i Østjysk Bolig. Hun konstaterer, at mødet er lovligt indkaldt og gennemgår dagsordenen.

Ad 3

Lars og Karin vælges til stemmeudvalg.

Ad 4

Lars og Sergio fortæller om året i afdelingen. Bestyrelsen startede ud med tre medlemmer, men i løbet af året er den reduceret til to. Der er lavet et strømpeforingsprojekt, og der er blevet fældet træer. Der er kommet ny vaskemaskine, og der har været oversvømmelse på varmemesterkontoret.

Spørgsmål og kommentarer til sagen om Østjysk Bolig, som jo også har sat sit præg på året, der gik:

Det blev besluttet, at Rino hænger referater fra organisationsbestyrelsesmøder op i opgangene.

Hvis man ikke kommer på hjemmesiden, kan man aftale med Vibeke (vih@ojba.dk), at man kommer på

Søren Frichs Vej og får print af diverse. Man kan også altid sende evt. spørgsmål til denne mail. Bruger man ikke mail, kan man ringe på 28 58 25 38.

Flere beboere ønsker møde for samtlige beboere i Østjysk Bolig, hvor der orienteres om sagen.

Grønne områder:

Der er en holdning til, at de nye gartnere ikke er lige så gode som de gamle. Det skal meldes til driften, hvis de ikke gør det rigtigt ift. plejeplanen. Driften er i forvejen på sagen – der er naturligvis en indkøringsperiode.

Beretningen er taget til efterretning.

Ad 5

Forslag nr. 1 – Repræsentantskabsmedlemmer

Forslaget er stillet, fordi der fejlagtigt har stået i Østjysk Boligs vedtægter, at man skal være medlem af en afdelingsbestyrelse for at være medlem af repræsentantskabet.

Hvis der ikke er en afdelingsbestyrelse, så vil det altid være afdelingsmødet, der vælger repræsentantskabsmedlemmer.

Det blev besluttet ved håndsoprækning, at det er afdelingsbestyrelsen, der vælger repræsentantskabsmedlemmer. (To stemte nej – resten stemte ja.)

Forslag nr. 2 – Kollektiv råderet

Tidligere udlån på kollektiv råderet (det, der tidligere blev kaldt finansieringsordning) er flyttet fra dispositionsfonden til afdelingerne. Nu skal der vælges, om man også fremadrettet vil have mulighed for at få nyt køkken/bad i afdelingen – via kollektiv råderet finansieret gennem afdelingen.

Forslaget blev vedtaget ved skriftlig afstemning:

Ja: 32

Blank: 2

Ad 6

Mariane gennemgik afdelingens driftsbudget for 2022:

Huslejen forbliver den samme i 2022.

Største stigninger/fald:

Ejendomsskatter stiger.

Renovation stiger.

Forsikringer stiger.

Administrationsbidrag stiger.

Renholdelse (grøn (sommer)/hvid (vinter)-vedligeholdelse) falder meget.

PPV stiger (de penge, der er sparet på renholdelse).

PPV:

I 2022 er der bl.a. afsat penge til nyt affaldssystem, altaner og opgange.

Spørgsmål til, hvad der skal laves på altanerne. Der skal renses og males – det blev vedtaget i 2014.

Der blev spurgt, hvorfor budget 2021-tallene i materialet fra sidste år er forskellige fra budget 2021-tallene i årets materiale. Det skyldes, at der på afdelingsmødet sidste år blev vedtaget forslag, der gav en merhusleje. Derfor blev budgettet for 2021 rettet til efter 2020-afdelingsmødet.

Budgettet blev vedtaget ved håndoprækning.

Ad 7

a. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år

Mogens Lykke Sørensen

Tove Marian Nielsen

Mads Haarh

b. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år

Susanne Hansen

c. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år

1. suppl. Leyla Elena Korkmaz

2. suppl. Flemming Hansen

d. Udpeges af afdelingsbestyrelsen snarest. Der sendes mail herom til vih@ojba.dk.

Ad 8

Debat om støj – opfordring til, at alle (nye) beboere læser husordenen. Vil man klage, skal det ske skriftligt.

Der er grafitti på en mur ved 117 – den nye bestyrelse kan beslutte, at muren, der ikke bærer noget, skal fjernes.

AFDELINGSMØDE

Afdeling 2 – Præstehaven

Onsdag den 8. september 2021 kl. 19.00
i selskabslokalet, Præstevangsvej 10A

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 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.

Den valgte afdelingsbestyrelse konstituerer sig selv, herunder valg af formand, ved førstkommende afdelingsbestyrelsesmøde.
8. Afdelingsbestyrelsen skal sørge for, at der bliver udarbejdet et beslutningsreferat fra mødet. Referatet offentliggøres på boligorganisationens hjemmeside.
9. §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		Afdelingsbestyrelsen fremlægger beretningen
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 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år	Lars Christensen er på valg og genopstiller ikke
	b.	Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år	
	c.	Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	
	d.	Evt. valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet for 1 år	
8	Eventuelt		Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 8. september 2021:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2021	Bemærkning
Lars Christensen	Medlem	2019-2021	X	Genopstiller ikke
Sergio Paginotti	Medlem	2020-2022		

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

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	Afvigelse
ORDINÆRE UDGIFTER							
105.9	*	NETTOKAPITALUDGIFTER (beboerbetalning)	306.137,00	325.609	306.135	306.135	0
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER							
106		Ejendomsskatter	550.844,35	560.090	592.401	630.081	37.680
107		Vandafgift	15.375,36	25.000	18.000	18.000	0
109		Renovation	154.388,39	132.400	150.900	166.600	15.700
110		Forsikringer	148.394,84	156.793	140.845	253.332	112.487
111		Afdelingens energiforbrug:					
		1. El og varme til fællesarealer	63.767,15	65.500	65.500	65.500	0
		2. El og varme til ungdomsboliger	0,00	0	0	0	0
		3. Målerpasning m.v.	84.883,16	82.230	83.100	88.848	5.748
112		Bidrag til foreningen:					
		1. Administrationsbidrag	669.480,00	669.480	669.480	741.720	72.240
		Tillægsydelse	4.000,00	0	0	0	0
		2. Dispositionsfond	80.780,00	80.739	81.588	81.729	141
		3. Arbejdskapital	0,00	0	23.048	23.048	0
113		Afd. pligtmæssige bidrag til byggefonden:					
		1. A-indskud	4.960,00	4.960	4.960	4.960	0
		2. G-indskud	709.215,80	717.911	723.400	729.986	6.586
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER IALT	2.486.089,05	2.495.103	2.553.222	2.803.804	250.582
VARIABLE UDGIFTER							
114	*	Renholdelse	1.171.019,14	1.323.464	1.263.000	698.897	-564.103
115	*	Almindelig vedligeholdelse	220.712,33	333.000	350.000	342.000	-8.000
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:					
		1. Afholdte udgifter	296.179,79	864.000	2.693.000	1.057.000	-1.636.000
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-296.179,79	-864.000	-2.693.000	-1.057.000	1.636.000
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	46.353,29	56.887	52.158	48.322	-3.836
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-46.353,29	-56.887	-52.158	-48.322	3.836
		Istandsæt. ved fraflyt. m.v.: (B-ordning)					
		1. Afholdte udgifter	125.945,79	136.898	152.120	141.879	-10.241
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-125.945,79	-136.898	-152.120	-141.879	10.241
118	*	Særlige aktiviteter:					
		1. Drift af fællesvaskeri	156.035,58	135.000	155.000	166.000	11.000
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	19.306,30	20.000	15.000	20.000	5.000
119		Diverse udgifter					
		1. Advokatombkostninger	0,00	2.000	0	0	0
		2. Afdelingsmøder og fester m.v	107,00	4.000	4.000	4.000	0
		3. Beboeraktiviteter	0,00	20.000	20.000	20.000	0
		3. Beboeraktiviteter	0,00	0	0	0	0
		4. Afdelingsbestyrelsen	4.535,00	5.000	5.000	5.000	0
		5. Beboerblad	0,00	0	0	0	0
		6. Kontingent til BL	17.845,10	17.776	18.202	18.530	328
		7. Kursus afdelingsbetyrelsen	0,00	7.000	7.000	7.000	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	0,00	10.500	10.500	10.500	0
		14. Boligsociale aktiviteter	0,00	0	0	0	0
		15. Diverse udgifter	4.000,01	5.000	5.000	5.500	500
119.9		VARIABLE UDGIFTER IALT	1.593.560,46	1.883.490	1.853.452	1.298.177	-555.275

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Afvigelse
HENLÆGGELSER							
120		Planl. og periodisk vedl. og forny. (kt. 401)	1.030.000,00	1.030.000	1.060.000	1.431.000	371.000
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning: (kt. 402)	0,00	0	0	0	0
122		Fælleskonto B-ordning: (kt. 403)	150.000,00	150.000	150.000	150.000	0
122		Indvendig vedligeholdelse B-ordning: (kt. 404)	204.156,00	204.156	204.156	204.156	0
123		Tab ved frafl. (konto 405)	15.000,00	15.000	15.000	20.000	5.000
124		Andre henlæggelser (konto 406)	0,00	0	0	0	0
124.8		HENLÆGGELSER IALT	1.399.156,00	1.399.156	1.429.156	1.805.156	376.000
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER IALT	5.784.942,51	6.103.358	6.141.965	6.213.272	71.307
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER							
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.:					
		1. Afdrag (konto 303.1)	1.130.377,79	1.975.932	1.505.727	1.473.822	-31.905
		2. Renter m.v.	357.330,90	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)	434.018,65	433.263	229.861	241.697	11.836
127		Ydelse vedr. realkreditlån til bygn.skader:					
		1. Afdrag (konto 303.2)	421.463,58	0	443.190	422.356	-20.834
		2. Renter m.v.	-4.980,92	0	0	0	0
		3. Rentebidrag	8.647,44	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	112.017,68	0	0	0	0
	÷	2. Dækket af tidligere henlæggelser	-46.480,00	0	0	0	0
	÷	3. Dækket af dispositionsfonden	-65.537,68	0	0	0	0
131		Andre renter:					
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	9.148,94	5.788	5.387	4.258	-1.129
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse	0,00	0	0	0	0
		3. Diverse renter	0,00	0	0	0	0
132		Ydelse vedr. driftsstøtte:					
		1. Driftstøttelån	0,00	0	0	0	0
		2. Midlertidige driftstøttelån	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)	0,00	0	0	0	0
		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	2.356.006,38	2.414.983	2.184.165	2.142.133	-42.032
139.9		UDGIFTER IALT	8.140.948,89	8.518.341	8.326.130	8.355.405	29.275
140		Årets overskud, der anvendes til:					
		1. Afvikling af underfinansiering	323.002,52	0	0	0	0
		2. Overført til opsamlet resultat	26.322,34	0	0	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.490.273,75	8.518.341	8.326.130	8.355.405	29.275

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Afvigelse
		ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligafgifter og lejer:					
		1. Almene familieboliger	-7.402.164,00	-7.401.703	-7.271.917	-7.271.412	505
		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	-122.904,00	-122.004	-122.904	-120.744	2.160
		4. Institutioner	-119.856,00	-118.980	-119.856	-117.744	2.112
		4. Institutioner	0,00	0	0	0	0
		5. Kælderrum m.v.	-33.600,00	-33.600	-33.600	-33.600	0
		6. Garager	-45.360,00	-48.720	-48.720	-48.720	0
		8. Indvendig vedligeholdelse B-ordning	-204.156,00	-204.156	-204.156	-204.156	0
		9. Istandsættelse køkken og bad	0,00	0	0	0	0
		10. Individuel modernisering	-234.304,75	-233.263	-229.861	-241.697	-11.836
		11. Hund og kat	0,00	0	0	0	0
		12. Andre lejeindtægter	-178.729,40	-174.162	-178.729	-183.306	-4.577
202	*	Renter					
		Renter mellemregning med boligorganisation	-24.455,00	-69.965	0	0	0
		Renter individuel modernisering m.m.	-5.154,66	-5.788	-5.387	-4.258	1.129
		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	-112.291,35	-100.000	-105.000	-115.000	-10.000
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-4.225,00	-6.000	-6.000	-6.000	0
		5. Indeksoverskud	0,00	0	0	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	0,00	0	0	-8.774	-8.774
		7. Bidrag merinvestering	0,00	0	0	0	0
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	-8.487.200,16	-8.518.341	-8.326.130	-8.355.411	-29.281
		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	-3.073,59	0	0	0	0
208		Ekstraordinære indtægter	0,00	0	0	0	0
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER IALT	-3.073,59	0	0	0	0
		INDTÆGTER IALT	-8.490.273,75	-8.518.341	-8.326.130	-8.355.411	-29.281
210		Nødvendig merindtægt/underskud	0,00	0	0	6	6
220		Indtægter og evt. underskud i alt	-8.490.273,75	-8.518.341	-8.326.130	-8.355.405	-29.275

Huslejberegning for boliglejemål

Areal boliglejemål	10.762
--------------------	--------

Huslejeændring m2	Nyt budget	Nuværende	Ændring
Nettohusleje pr. kvm. pr. år.	675,66	675,66	0,00
B-ordning pr. m2. pr. år.	19,00	19,00	0,00
Gennemsnitlig husleje incl. B-ordning	694,66	694,66	0,00
Nettohuslejeændring i %			0,00

Huslejberegning		Nuværende leje	Nedsættelse	Ny leje	Ændring af husleje hvis budgettet stiger 1.000 kr.
14 lejemål på 78,0 m2		4.442	0	4.442	0,60
9 lejemål på 81,0 m2		4.584	0	4.584	0,63
97 lejemål på 85,0 m2		4.779	0	4.779	0,66
8 lejemål på 87,0 m2		4.868	0	4.868	0,67

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	0,00	19.474	0	0	0
101.2	Prioritetsrenter	0,00	0	0	0	0
101.3	Aministrationsbidrag	0,00	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	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.	102.047,00	102.045	102.045	102.045	0
105.2	+ Ydelser vedr. afviklede prio. (Indbetales til LBF.)	204.090,00	204.090	204.090	204.090	0
105.3	+ Ydelser vedr. negativ ydelsesstøtte(LBF Nybyggeri)	0,00	0	0	0	0
	Nettokapitaludgifter i alt	306.137,00	325.609	306.135	306.135	0
114	Renholdelse					
	.1 Driftscenter	319.639,75	454.464	390.420	385.967	-4.453
	.2 Trappevask/vinduespolering m.v	143.585,64	179.000	182.580	182.580	0
	.3 Grønneområder/vinterforanstaltninger	707.793,75	690.000	690.000	130.350	-559.650
	Renholdelse i alt	1.171.019,14	1.323.464	1.263.000	698.897	-564.103
115	Almindelig vedligeholdelse					
	.1 Terræn	9.129,95	58.000	80.000	72.000	-8.000
	.2 Bygning, klimaskærm	6.664,23	35.000	45.000	45.000	0
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	56.214,95	85.000	84.000	84.000	0
	.4 Bygning, fælles indvendig	14.391,31	15.000	5.000	5.000	0
	.5 Bygning, tekniske installationer	115.599,02	130.000	120.000	120.000	0
	.6 Materiel	18.712,87	10.000	16.000	16.000	0
	Almindelig vedligeholdelse i alt	220.712,33	333.000	350.000	342.000	-8.000
116	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser					
	.1 Terræn	158.284,19	762.000	2.365.000	140.000	-2.225.000
	.2 Bygning, klimaskærm	0,00	50.000	100.000	245.000	145.000
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	56.865,61	0	52.000	100.000	48.000
	.4 Bygning, fælles indvendig	0,00	0	124.000	520.000	396.000
	.5 Bygning, tekniske installationer	81.029,99	52.000	52.000	52.000	0
	.6 Materiel	0,00	0	0	0	0
	Planlagt vedligeholdelse og fornyelser i alt	296.179,79	864.000	2.693.000	1.057.000	-1.636.000

Faste noter

Konto	Specifikation Noter til resultatopgørelsen	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Afvigelse
118/203	Særlige aktiviteter					
	1. Drift af fællesvaskeri	156.035,58	135.000	155.000	166.000	11.000
	Indtægt af fællesvaskeri	-112.291,35	-100.000	-105.000	-115.000	-10.000
	Netto udgift	43.744,23	35.000	50.000	51.000	1.000
	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	19.306,30	20.000	15.000	20.000	5.000
	Indtægt af møde og selskabslokaler	-4.225,00	-6.000	-6.000	-6.000	0
	Netto udgift	15.081,30	14.000	9.000	14.000	5.000
	Nettoudgift af særlige aktiviteter i alt	58.825,53	49.000	59.000	65.000	6.000
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	3.300.536,42				
402	A-ordning	0,00				
403	B-ordning fælleskonto	677.832,20				
404	B-ordning lejlighedskonti	1.337.496,43				
405	Tab på flyttere	96.312,13				
407	Resultatkonto	Regnskab				
	1. Saldo Primo 2020	0,36				
	Årets underskud 2020 (konto 210)	0,00				
	Årets overskud 2020 (konto 140)	-26.322,34				
	Budgetmæssig afv. af underskud 2020 (kt 133.1)	0,00				
	Overført til drift 2020 (konto 203.6)	0,00				
	2. Ultimo saldo 2020	-26.321,98				

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 02 Præstehaven

Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021 Bygningsareal: 10762 m² Opført: 1958 Antal boliglejermål: 128
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								50								
116110	Ny asfalt											500					
116120	Stikledning									67							
116120	Kloak (formvælsplan - strømpeforir	2.200															
116120	Udvendig belysning																
116130	Bordbænkesæt, skilte mv.											50					
116130	Nedgravet container																
116130	Nyt affaldssystem		128	128													
116140	Beplantning																
116140	Ændring af beplantning efter ønske	153															
116141	Serviceaftaler	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
116210	Fundament					53											55
116220	Facade				250					400							
116230	Tag																
116230	Tag - garager	100															
116240	Altan		200										210				
116250	Trapper og ramper					100											105
116260	Døre og vinduer		45				250	45						45			
116260	Porte til garageanlæg																
116310	Komfur/emhætte						960										
116310	Gulve			72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
116310	Renov. af badevær.	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
116410	Opgange		520														
116410	Udskiftning af lamper i opgang	74															
116410	Selskabslokale																
116410	Kælder																
116410	Kælderdøre	50															
116410	Kommunikationsanlæg												120				
116520	Elevator						1.000										
116520	Elforsyningsanlæg																
116540	Vandmåler					165											165
116540	Teknisk install. vand																
116540	Udskiftning af kontraventiler		105														
116540	Teknisk install. varme																
116550	Radiator måler					110											110
116560	Vaskeri					550											
116570	Ventilationsanlæg																
116571	Serviceaftaler	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
Årenes totale forbrug		2.741	1.162	364	486	1.214	2.446	281	286	703	286	736	611	236	511	396	236
Anden finansiering																	
Årets henlæggelse		1.060	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431
Primosaldo konto 401		3.301															
Ultimo henlæggelse		1.620	1.889	2.956	3.901	4.118	3.103	4.253	5.398	6.126	7.271	7.966	8.786	9.981	10.901	11.936	13.131

Anden kap. pr. m²



Nøgletal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Forbrug i kr./m ²	254,69	107,97	33,82	45,16	112,80	227,28	26,11	26,57	65,32	26,57	68,39	56,77	21,93	47,48	36,80	21,93
Henlæggelse i kr./m ²	98,49	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97
Henlæggelses saldo i kr./m ²	150,53	175,52	274,67	362,48	382,64	288,33	395,19	501,58	569,23	675,62	740,20	816,39	927,43	1.012,92	1.109,09	1.220,13

LANGTIDSPLAN 2021 - AFD. 02 Præstehaven

Budgetperiode: 01.01.2021 - 31.12.2021 Bygningsareal: 10762 m² Opført: 1958 Antal boliglejermål: 128
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							50								50	
116110	Ny asfalt																
116120	Stikledning			90										121		163	219
116120	Kloak (fornylsesplan - strøpeforir)																
116120	Udvendig belysning		50													50	
116130	Bordbænkesæt, skilte mv.									50						50	
116130	Nedgravet container											150					
116130	Nyt affaldssystem																
116140	Beplantning				50											50	
116140	Ændring af beplantning efter ønske																
116141	Serviceaftaler	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	120	120
116210	Fundament										58					61	64
116220	Facade			120										120		120	120
116230	Tag						3.000										
116230	Tag - garager																100
116240	Altan						221									232	244
116250	Trapper og ramper									110						116	122
116260	Døre og vinduer	45				250	45				4.000	45				340	90
116260	Porte til garageanlæg															90	
116310	Kornfur/emhætte		1.082												1.219		1.374
116310	Gulve	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	576
116310	Renov. af badevæ.	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1.000	1.000
116410	Opgange						520										520
116410	Udskiftning af lamper i opgang																
116410	Selskabslokale	110														110	
116410	Kælder		250													250	
116410	Kælderdøre															50	
116410	Kommunikationsanlæg															120	
116520	Elevator																
116520	Elforsyningsanlæg										200						
116540	Vandmåler							165								165	330
116540	Teknisk install. vand												1.200				
116540	Udskiftning af kontraventiler																
116540	Teknisk install. varme											2.500					
116550	Radiator måler							110								110	220
116560	Vaskeri	563												577			591
116570	Ventilationsanlæg									800							
116571	Serviceaftaler	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	520	520
Årenes totale forbrug		954	1.618	446	286	486	4.022	561	236	454	5.236	4.131	236	1.054	1.455	4.343	5.634
Anden finansiering																	
Årets henlæggelse		1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	1.431	14.310	14.310
Primosaldo konto 401																	
Ultimo henlæggelse		13.608	13.421	14.406	15.551	16.496	13.905	14.775	15.970	16.947	13.142	10.442	11.637	12.014	11.990	21.957	30.633

Anden kap. pr. m²

	Terræn	Klimaskærm	Boliger	Fællesarealer	Tekniske anlæg	Materiel	2051- 2060	2061- 2070
Forbrug i kr./m ²	88,65	150,34	41,44	26,57	45,16	373,72	52,13	21,93
Henlæggelse i kr./m ²	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97	132,97
Henlæggelses saldo i kr./m ²	1.264,45	1.247,07	1.338,60	1.444,99	1.532,80	1.292,05	1.372,89	1.483,92