

# Referat af afdelingsmøde, Afdeling 88 – Skæphøj, onsdag den 22. september 2021

Tilstede: 14 husstande

## Afdelingsbestyrelsen:

Brith Bejder  
Inger Sejberg Jensen  
Charlotte Pedersen  
Christina Ortvald

## Administrationen m.v.:

Torben Brandi  
Tina Gregersen (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 2 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 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år
- 8 Eventuelt

### Ad 1

Christina byder velkommen.

### Ad 2

Brith vælges som dirigent.

### Ad 3

Susanne vælges til stemmeudvalg.

### Ad 4

Christina beretter: Der er ikke sket så meget pga af corona. Bedragerisagen har fyldt meget, og ligeledes snakken om fusion med Århus Omegn. Mette og Inger har deltaget i et oplysningsmøde med Østjysk Bolig omkring hele situationen. Bestyrelsen har valgt at være neutral.

Til jul blev der købt juletræer og julelys til afdelingen, hvilket har været rigtig hyggeligt.

Bestyrelsen har deltaget i den årlige markvandring; det er primært det udvendige, der gennemgås. Det er derfor vigtigt, at man henvender sig til driftscentret, hvis der er problemer inde i boligen. Hvis der kommer forslag til markvandringen, skal det på budget.

Vi har fået ny gartner, og det skal i udbud igen til næste år. Vi har fået rensset tagrender.

Vi indkøber et nyt bålfad til foråret, da det gamle er fjernet på grund af kloakering.

Der findes en frugtplukker i afdelingen. Frugttræer i fællesområdet må man gerne plukke fra.

Opfordring til at sortere affaldet korrekt. Hvis containerne er fulde, så tag affaldet med hjem igen, indtil der er plads igen. Hjælp hinanden med at holde orden i cykelskuret.

Til beboerne fra 1. sal: Nogle døre mangler silikone hele vejen ned. Der kommer en opsamling til de boliger, hvor det mangler.

Opfordring til at tage et forslag med om belysning på trapper til næste års afdelingsmøde.

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 enstemmigt besluttet, at afdelingsbestyrelsen har kompetencen.

### 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.

En beboer spørger: Bordplader og indvendige døre har vi, af den tidligere direktør, fået at vide, at man må udskifte på vedligeholdelseskontoen, er det korrekt?

Svar fra Østjysk Bolig: Nej, man må ikke udskifte bordplader og indvendige døre. Hvilket fremgår af følgende tekst fra *bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger*:

afholder udgiften til den nævnte vedligeholdelse.

**§ 10.** Finder reglerne i § 27 i lov om leje af almene boliger anvendelse (B-ordningen), sørger boligorganisationen for vedligeholdelse af boligen med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling efter de regler, der er fastsat i vedligeholdelsesreglementet, jf. § 2, stk. 1, nr. 5. Afdelingen afholder udgiften til den nævnte vedligeholdelse. Dog kan boligorganisationen tillade, at midler fra boligens vedligeholdelseskonto, jf. lov om leje af almene boliger § 27, 2. pkt., helt eller delvist stilles til lejerens rådighed, såfremt denne dokumenterer, at der er udført arbejder som nævnt for beløbet.

Stk. 2. Når afdelingen har afholdt udgifter til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling, kan de fradrages på boligens vedligeholdelseskonto. Boligorganisationen skal samtidig give lejereren en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter samt oplysning om, hvilket beløb der herefter er til rådighed. Lejereren kan forlange dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter.

Stk. 3. Inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning skal boligorganisationen give lejereren skriftlig meddelelse om, hvilket beløb der ved regnskabsårets afslutning var til rådighed til boligens vedligeholdelse. Eventuelle renteindtægter tilfalder afdelingen. En negativ saldo kan ikke overføres.

Stk. 4. Er lejeaftalen opsagt af en af parterne, kan lejereren ikke fremsætte krav i henhold til § 27, sidste pkt., i lov om leje af almene boliger.

Stk. 5. Ved overdragelse af en bolig til en ny lejer skal vedligeholdelseskontoen videreføres, og boligorganisationen skal oplyse den nye lejer om, hvilket beløb der ved overdragelsen er til rådighed på boligens vedligeholdelseskonto.

Oversat til dansk: Vedligeholdelseskontoen må kun bruges til: Hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling.

Forslaget blev vedtaget: 22 stemte for – ingen stemte imod.

## **Ad 6**

Torben gennemgik afdelingens driftsbudget for 2022:  
Huslejen forbliver den samme i 2022.

### Største stigninger/fald:

Lån i afdeling er der en besparelse på.

Forsikringer stiger.

Administrationsbidrag stiger.

Renholdelse giver en lille besparelse.

Afvikling af underskud fra tidligere år er der også en besparelse på.

En beboer spørger: Hvorfor er der så store udgifter i fælleshuset? Afd.bestyrelsen oplyser, at der har været coronatiltag, der har givet forhøjede udgifter. Men der er en stigning på både udgift og indtægt, så samlet set er det ikke så slemt.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

## **Ad 7**

a. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år

Katja Hillers

b. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 1 år

Brith Bejder

Inger S. Jensen

c. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år

Jette Bojesen

Christina Ortvald

c. Udpeges af afdelingsbestyrelsen snarest. Der sendes mail herom til [vih@ojba.dk](mailto:vih@ojba.dk).

## **Ad 8**

Elbiler: Der er oprettet i udvalg i Østjysk Bolig, der er i gang med at undersøge mulighederne for elstandere generelt i organisationen. Der opfordres også til, at der måske kan tages fat i grundejerforeningen for et samarbejde omkring dette. Afd.bestyrelsen vil meget gerne deltage i arbejdet sammen med Østjysk Bolig. Der opfordres til, at man husker at tage højde for de i forvejen manglende parkeringsmuligheder.

Det Gamle Vaskeri: Affaldssorteringen gik rigtig fint i det gamle vaskeri. Byttecentral var derimod ingen succes. Det anbefales, at man i stedet slår det op i facebookgruppen, hvis man har noget, man tænker andre naboer kan bruge. Adgang til det gamle vaskeri får man med sin nøgle.

Frugttræer: Frugttræerne giver ikke noget frugt mere, kan der gøres noget ved det? Opfordring til at tage emnet op på næste markvandring.

Bålplads: Skal det være en fast bålplads eller et bålfad? Det tages op til markvandring.

Fællesspisning: Er der nogle der vil arrangere det? Opfordring til at lave et opslag på facebook for at finde nogle, der vil arrangere. Susanne og Jette vil godt stå for det første.

Hækhøjde: På et tidligere afdelingsmøde er det vedtaget, at højden på hækken ved rækkehusene ændres til 1,60 mtr. Den er endnu ikke ændret. Driften følger op på det.

Grundejerforening: Der skal laves om på nogle vedtægter. Katja har prøvet at overdrage det til Østjysk Bolig, men der er stadig ingen afklaring. Opfordring til, at afd.bestyrelsen går til Østjysk Bolig for at få en afklaring.

Affaldssortering: Det er ikke nemt at få folk, der er ligeglade med at sortere affald, til at gøre det. Men der opfordres til at konfrontere de beboere, der ikke håndterer sit affald korrekt, når man ser det.

Mødet er hævet – tak for i aften.

# AFDELINGSMØDE

---

Afdeling 88 – Skæphøj

Onsdag den 22. september 2021 kl. 19.00  
i fælleslokalet

## **FORRETNINGSORDEN FOR AFDELINGSMØDE AFDELING 88 SKÆPHØJ**

1. Der afholdes beboermøde 1 gang årligt, hvor budgetter godkendes, og hvor afdelingsbestyrelsen vælges. Afdelingsbestyrelsen godkender afdelingens årsregnskab.
2. Afdelingsbestyrelsen består af:  
  
En formand og to afdelingsbestyrelsesmedlemmer. To vælges på ulige år, et afdelingsbestyrelses- medlem på lige år- Der vælges to suppleanter, som er på valg hvert år.
3. Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig selv (beslutningen herom er truffet på beboermøde den 29. januar 2004). Afdelingsbestyrelsen konstituere sig således hver år efter beboermødet med en formand, en kasserer og en sekretær.
4. Afdelingsbestyrelsen kan efter behov nedsætte udvalgt til at varetage andre beboerinteresser.
5. Afdelingsbestyrelsen administrerer et rådighedsbeløb bevilget via budgettet. Heraf afholder afdelingsbestyrelsen udgifter til beboermøde og andre møder samt sociale formål.
6. Suppleanter indbydes til at deltage i afdelingsbestyrelsesmøder, dog uden stemmeret.
7. Lejere og andre kan indbydes til at medvirke i afdelingsbestyrelsen uden stemmeret.
8. Der føres beslutningsreferat/protokol. Der indsendes referat til administrationen.

Ry den 16. marts 2004

## 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	Hvad er der sket i det sidste års tid?
5	Behandling af indkomne forslag	<b>Forslag nr. 1:</b> Repræsentantskabsmedlemmer <b>Forslag nr. 2:</b> Kollektiv råderet
6	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for 2022 gennemgås
7.	Valg til afdelingsbestyrelsen	
	a. Valg af 2 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 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år	
8	Eventuelt	<b>Indsendte punkter til debat:</b> Elbiler og behov for ladestandere Evaluering af Det Gamle Vaskeri Frugttræer  Ordet er frit

### Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 22. september 2021:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2021	Bemærkning
Mette Sørensen	Formand	2019-2021	X	Genopstiller ikke
Brith Bejder	Medlem	2019-2021	X	Genopstiller
Inger Sejberg Jensen	Medlem	2020-2021	X	Genopstiller
Charlotte Pedersen	Suppleant	2020-2021	X	Genopstiller ikke
Christina Ortvald	Suppleant	2020-2021	X	Genopstiller

## **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 repræsentantskabsmedlem(mer). 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](mailto: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 huslejeforhøjelsen.

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	Afvigelser
<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>							
105.9	*	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER (beboerbetaling)</b>	1.888.611,69	1.899.166	1.913.314	1.906.435	-6.879
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER</b>							
106		Ejendomsskatter	76.128,35	76.837	81.457	86.482	5.025
107		Vandafgift	6.650,49	15.000	5.000	5.000	0
109		Renovation	92.949,00	98.300	99.800	98.100	-1.700
110		Forsikringer	37.600,18	27.595	23.326	43.161	19.835
111		Afdelingens energiforbrug:					
		1. El og varme til fællesarealer	25.741,07	32.000	31.500	31.500	0
		2. El og varme til ungdomsboliger	0,00	0	0	0	0
		3. Målerpasning m.v.	9.360,00	8.320	8.480	9.720	1.240
112		Bidrag til foreningen:					
		1. Administrationsbidrag	172.152,00	172.152	172.152	190.728	18.576
		Tillægsydelse	778,00	0	0	0	0
		2. Dispositionsfond	20.772,00	20.762	20.980	21.016	36
		3. Arbejdskapital	0,00	0	5.927	5.927	0
113		Afd. pligtmæssige bidrag til byggefonden:					
		1. A-indsud	0,00	0	0	0	0
		2. G-indsud	0,00	0	0	0	0
113.9		<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER IALT</b>	442.131,09	450.966	448.622	491.634	43.012
<b>VARIABLE UDGIFTER</b>							
114	*	Renholdelse	174.477,48	209.049	210.403	201.512	-8.891
115	*	Almindelig vedligeholdelse	73.569,80	79.000	82.920	82.920	0
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:					
		1. Afholdte udgifter	53.062,34	27.200	96.000	13.000	-83.000
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-53.062,34	-27.200	-96.000	-13.000	83.000
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	0,00	2.724	2.724	2.278	-446
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	0,00	-2.724	-2.724	-2.278	446
		Istandsæt. ved fraflyt. m.v.: (B-ordning)					
		1. Afholdte udgifter	60.890,15	22.295	30.212	40.836	10.624
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-60.890,15	-22.295	-30.212	-40.836	-10.624
118	*	Særlige aktiviteter:					
		1. Drift af fællesvaskeri	0,00	0	0	0	0
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	36.000,00	28.800	36.000	36.000	0
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	22.506,57	16.000	10.000	24.000	14.000
119		Diverse udgifter					
		1. Advokatombkostninger	0,00	0	0	0	0
		2. Afdelingsmøder og fester m.v	1.025,75	1.000	1.000	1.000	0
		3. Beboeraktiviteter	1.490,23	6.000	6.000	6.000	0
		3. Beboeraktiviteter	0,00	0	0	0	0
		4. Afdelingsbestyrelsen	810,75	4.000	4.000	4.000	0
		5. Beboerblad	0,00	0	0	0	0
		6. Kontingent til BL	4.941,72	4.923	5.041	5.131	90
		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	631,74	0	0	0	0
		13. Repræsentantskabskursus	11.573,00	6.000	6.000	6.000	0
		14. Boligsociale aktiviteter	0,00	0	0	0	0
		15. Diverse udgifter	1.064,25	3.700	5.700	3.770	-1.930
119.9		<b>VARIABLE UDGIFTER IALT</b>	328.091,29	362.472	371.064	374.333	3.269

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Afvigelse
<b>HENLÆGGELSER</b>							
120		Planl. og periodisk vedl. og forny. (kt. 401)	403.200,00	403.200	403.000	<b>403.000</b>	0
121		Istandsættelse ved fraflytning A-ordning: (kt. 402)	0,00	0	0	<b>0</b>	0
122		Fælleskonto B-ordning: (kt. 403)	18.000,00	18.000	18.000	<b>18.000</b>	0
122		Indvendig vedligeholdelse B-ordning: (kt. 404)	80.844,00	80.844	80.844	<b>80.844</b>	0
123		Tab ved frafl. (konto 405)	0,00	0	0	<b>0</b>	0
124		Andre henlæggelser (konto 406)	0,00	0	0	<b>0</b>	0
124.8		<b>HENLÆGGELSER IALT</b>	<b>502.044,00</b>	<b>502.044</b>	<b>501.844</b>	<b>501.844</b>	0
124.9		<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER IALT</b>	<b>3.160.878,07</b>	<b>3.214.648</b>	<b>3.234.844</b>	<b>3.274.246</b>	39.402
<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER</b>							
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.:					
		1. Afdrag (konto 303.1)	0,00	0	0	<b>0</b>	0
		2. Renter m.v.	0,00	0	0	<b>0</b>	0
	÷	3. Heraf dækket ved løb. off. Tilskud	0,00	0	0	<b>0</b>	0
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.					
		1. (konto 303.1)	18.178,68	18.179	18.179	<b>18.179</b>	0
127		Ydelse vedr. realkreditlån til bygn.skader:					
		1. Afdrag (konto 303.2)	0,00	0	0	<b>0</b>	0
		2. Renter m.v.	0,00	0	0	<b>0</b>	0
		3. Rentebidrag	0,00	0	0	<b>0</b>	0
		4. Ydelsesstøtte	0,00	0	0	<b>0</b>	0
129		Tab ved lejeledighed m.v.					
		1. Årets udgift	0,00	0	0	<b>0</b>	0
	÷	2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	0,00	0	0	<b>0</b>	0
130		Tab ved fraflytninger					
		1. Årets udgift	0,00	0	0	<b>0</b>	0
	÷	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0,00	0	0	<b>0</b>	0
	÷	3. Dækket af dispositionsfonden	0,00	0	0	<b>0</b>	0
131		Andre renter:					
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	4.544,67	4.900	4.900	<b>4.181</b>	-719
		2. Morarenter vedr. prioritetsydelse	0,00	0	0	<b>0</b>	0
		3. Diverse renter	0,00	0	0	<b>0</b>	0
132		Ydelse vedr. driftsstøtte:					
		1. Driftstabslån	0,00	0	0	<b>0</b>	0
		2. Midlertidige driftslån	0,00	0	0	<b>0</b>	0
		3. Beboerindskudslån	0,00	0	0	<b>0</b>	0
		4. Særstøttelån	0,00	0	0	<b>0</b>	0
		5. Andre driftstøttelån	0,00	0	0	<b>0</b>	0
133		Afvikling af:					
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)	22.593,00	22.593	28.714	<b>0</b>	-28.714
		2. Underfinansiering (konto 411/412)	0,00	0	0	<b>0</b>	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	0,00	0	0	<b>0</b>	0
136		Beboerrådgivere, sociale viceværter m.v.	0,00	0	0	<b>0</b>	0
137.9		<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>45.316,35</b>	<b>45.672</b>	<b>51.793</b>	<b>22.360</b>	-29.433
139.9		<b>UDGIFTER IALT</b>	<b>3.206.194,42</b>	<b>3.260.320</b>	<b>3.286.637</b>	<b>3.296.606</b>	9.969
140		<b>Årets overskud, der anvendes til:</b>					
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00	0	0	<b>0</b>	0
		2. Overført til opsamlet resultat	39.695,69	0	0	<b>0</b>	0
150		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>3.245.890,11</b>	<b>3.260.320</b>	<b>3.286.637</b>	<b>3.296.606</b>	9.969

## Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Afvigelse
		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>					
201		Boligafgifter og lejer:					
		1. Almene familieboliger	-3.147.828,00	-3.147.803	-3.201.793	<b>-3.201.648</b>	145
		1. Almene ældreboliger	0,00	0	0	0	0
		1. Private familieboliger	0,00	0	0	0	0
		2. Almene ungdomsboliger	0,00	0	0	0	0
		3. Erhverv	0,00	0	0	0	0
		4. Institutioner	0,00	0	0	0	0
		4. Institutioner	0,00	0	0	0	0
		5. Kælderrum m.v.	0,00	0	0	0	0
		6. Garager	0,00	0	0	0	0
		8. Indvendig vedligeholdelse B-ordning	-80.844,00	-80.844	-80.844	<b>-80.844</b>	0
		9. Istandsættelse køkken og bad	0,00	0	0	0	0
		10. Individuel modernisering	0,00	0	0	0	0
		11. Hund og kat	0,00	0	0	0	0
		12. Andre lejeindtægter	0,00	0	0	0	0
202	*	Renter					0
		Renter mellemregning med boligorganisation	-7.862,00	-27.673	0	0	0
		Renter individuel modernisering m.m.	0,00	0	0	0	0
		Andre renteindtægter	0,00	0	0	0	0
203		Andre ordinære indtægter:					
		1. Tilskud fra boligorganisationen	0,00	0	0	0	0
		2. Drift af fællesvaskeri	0,00	0	0	0	0
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	-8.362,00	-4.000	-4.000	<b>-4.000</b>	0
		5. Indeksoverskud	0,00	0	0	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	0,00	0	0	<b>-10.114</b>	-10.114
		7. Bidrag merinvestering	0,00	0	0	0	0
203.9		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER IALT</b>	<b>-3.244.896,00</b>	<b>-3.260.320</b>	<b>-3.286.637</b>	<b>-3.296.606</b>	<b>-9.969</b>
		<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER</b>					
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	-994,11	0	0	0	0
208		Ekstraordinære indtægter	0,00	0	0	0	0
		<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER IALT</b>	<b>-994,11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>INDTÆGTER IALT</b>	<b>-3.245.890,11</b>	<b>-3.260.320</b>	<b>-3.286.637</b>	<b>-3.296.606</b>	<b>-9.969</b>
210		Nødvendig merindtægt/underskud	0,00	0	0	0	0
220		<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>-3.245.890,11</b>	<b>-3.260.320</b>	<b>-3.286.637</b>	<b>-3.296.606</b>	<b>-9.969</b>

## Huslejberegning for boliglejemål

Areal boliglejemål	3.229
--------------------	-------

Huslejeændring m2	Nyt budget	Nuværende	Ændring
Nettohusleje pr. kvm. pr. år.	991,65	991,65	0,00
B-ordning pr. m2. pr. år.	25,00	25,00	0,00
Gennemsnitlig husleje incl. B-ordning	1016,65	1016,65	0,00
Nettohuslejeændring i %			0,00

Huslejberegning	Nuværende leje	Stigning	Ny leje	Ændring af husleje hvis budgettet stiger 1.000 kr.
1 lejemål på 65,0 m2	6.052	0	6.052	1,68
1 lejemål på 66,0 m2	6.108	0	6.108	1,70
12 lejemål på 82,9 m2	7.038	0	7.038	2,14
8 lejemål på 83,3 m2	7.060	0	7.060	2,15
8 lejemål på 99,6 m2	7.957	0	7.957	2,57
6 lejemål på 106,6 m2	8.342	0	8.342	2,75



## Faste noter

Konto	Specifikation Noter til resultatopgørelsen	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Afvigelser
	<b>Nettokapitaludgifter</b>					
	Prioritering ved nominallån:					
101.1	Henlæg. svarende til prioritetsafdrag	1.646.510,09	1.787.326	1.748.903	<b>1.633.018</b>	-115.885
101.2	Prioritetsrenter	-153.198,89	0	0	<b>0</b>	0
101.3	Aministrationsbidrag	107.686,92	0	0	<b>0</b>	0
102.3	÷ Ydelsesstøtte fra staten	0,00	0	0	<b>0</b>	0
103.1	÷ Reservefondsandel	0,00	0	0	<b>0</b>	0
104.1	÷ Afdragsbidrag	0,00	0	0	<b>0</b>	0
104.2	÷ Rentebidrag	0,00	0	0	<b>0</b>	0
104.3	÷ Ydelsesstøtte	0,00	0	0	<b>0</b>	0
104.4	÷ Ungdomsboligbidrag	0,00	0	0	<b>0</b>	0
105.1	+ Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omp.	0,00	0	0	<b>0</b>	0
105.2	+ Ydelser vedr. afviklede prio. (Indbetales til LBF.)	0,00	0	0	<b>0</b>	0
105.3	+ Ydelser vedr. negativ ydelsesstøtte( LBF Nybyggeri)	287.613,57	111.840	164.411	<b>273.417</b>	109.006
	<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>	<b>1.888.611,69</b>	<b>1.899.166</b>	<b>1.913.314</b>	<b>1.906.435</b>	<b>-6.879</b>
114	<b>Renholdelse</b>					
	.1 Driftscenter	90.853,41	113.049	114.403	<b>111.674</b>	-2.729
	.2 Trappevask/vinduespolering m.v	0,00	0	0	<b>0</b>	0
	.3 Grønneområder/vinterforanstaltninger	83.624,07	96.000	96.000	<b>89.838</b>	-6.162
	<b>Renholdelse i alt</b>	<b>174.477,48</b>	<b>209.049</b>	<b>210.403</b>	<b>201.512</b>	<b>-8.891</b>
115	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>					
	.1 Terræn	8.711,16	9.000	6.000	<b>6.000</b>	0
	.2 Bygning, klimaskærm	7.980,21	8.000	10.000	<b>10.000</b>	0
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	43.746,75	27.000	30.000	<b>30.000</b>	0
	.4 Bygning, fælles indvendig	0,00	0	920	<b>920</b>	0
	.5 Bygning, tekniske installationer	12.799,62	33.000	34.000	<b>34.000</b>	0
	.6 Materiel	332,06	2.000	2.000	<b>2.000</b>	0
	<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<b>73.569,80</b>	<b>79.000</b>	<b>82.920</b>	<b>82.920</b>	<b>0</b>
116	<b>Planlagt vedligeholdelse og fornyelser</b>					
	.1 Terræn	30.243,59	27.200	27.000	<b>7.000</b>	-20.000
	.2 Bygning, klimaskærm	0,00	0	51.000	<b>0</b>	-51.000
	.3 Bygning, bolig-/erhvervsenhed	22.818,75	0	0	<b>0</b>	0
	.4 Bygning, fælles indvendig	0,00	0	18.000	<b>6.000</b>	-12.000
	.5 Bygning, tekniske installationer	0,00	0	0	<b>0</b>	0
	.6 Materiel	0,00	0	0	<b>0</b>	0
	<b>Planlagt vedligeholdelse og fornyelser i alt</b>	<b>53.062,34</b>	<b>27.200</b>	<b>96.000</b>	<b>13.000</b>	<b>-83.000</b>

## Faste noter

Konto	Specifikation Noter til resultatopgørelsen	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Afviselser
118/203	<b>Særlige aktiviteter</b>					
	1. Drift af fællesvaskeri	0,00	0	0	0	0
	Indtægt af fællesvaskeri	0,00	0	0	0	0
	Netto udgift	0,00	0	0	0	0
	2. Andel i fællesfaciliteters drift	36.000,00	28.800	36.000	36.000	0
	Indtægt fællesfaciliteters drift	0,00	0	0	0	0
	Netto udgift	36.000,00	28.800	36.000	36.000	0
	3. Drift af møde og selskabslokaler	22.506,57	16.000	10.000	24.000	14.000
	Indtægt af møde og selskabslokaler	-8.362,00	-4.000	-4.000	-4.000	0
	Netto udgift	14.144,57	12.000	6.000	20.000	14.000
	<b>Nettoudgift af særlige aktiviteter i alt</b>	50.144,57	40.800	42.000	56.000	14.000
202	<b>Renter mellemregning - sats i procent</b>	0,00	2,25	1,50	0,00	-1,50
	<b>Henlæggelser pr. 31/12-2020</b>	<b>Regnskab</b>				
401	Planlagt periodisk vedligeholdelse	1.258.660,14				
402	A-ordning	0,00				
403	B-ordning fælleskonto	96.606,75				
404	B-ordning lejlighedskonti	361.500,62				
405	Tab på flyttere	112.495,39				
407	<b>Resultatkonto</b>	<b>Regnskab</b>				
	1. Saldo Primo 2020	54.818,21				
	Årets underskud 2020 (konto 210)	0,00				
	Årets overskud 2020 (konto 140)	-39.695,69				
	Budgetmæssig afv. af underskud 2020 (kt 133.1)	-22.593,00				
	Overført til drift 2020 (konto 203.6)	0,00				
	2. Ultimo saldo 2020	-7.470,48				

LANGTIDSPLAN 2022 - AFD. 88 Skæphøj

Budgetperiode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bygningsareal: 3229 m2

Opført: 2004

Antal boliglejemål: 36

Alle beløb er i dkk 1.000

Konto	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
116110 Parkerings- og stiarealer										47						
116120 Tv-inspektion af kloak																
116120 Kloak (fornyelsesplan - strømpeforir																
116120 Udvendig belysning										100						
116130 Maling af skur	20					20					20					20
116141 Serviceaftaler	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
116210 Fundament				20												
116220 Facade				100												
116230 Tag																
116230 Rensning af tagrender			11		11		11		11		11		11		11	
116240 Altan																
116260 Vinduer og døre	51							51								52
116260 Justering døre og vinduer					14							14				
116310 Køleskabe/komfurer/emh.						550										
116310 Gulve																
116410 Fælleshus		6			6			6			6				6	
116410 Røgalarmer	18													18		
116520 Elanlæg																
116540 Vand måler					35										37	
116540 Varmeveksler																
116550 Teknisk install. varme												400				
116560 Vaskemaskine og tørretumbler				360								360				
116570 Ventilationsanlæg								100								
<b>Årenes totale forbrug</b>	<b>96</b>	<b>13</b>	<b>18</b>	<b>487</b>	<b>73</b>	<b>577</b>	<b>18</b>	<b>164</b>	<b>18</b>	<b>154</b>	<b>44</b>	<b>781</b>	<b>36</b>	<b>50</b>	<b>70</b>	<b>27</b>
Anden finansiering																
Årets henlæggelse	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403
Primosaldo konto 401	1.259															
Ultimo henlæggelse	1.566	1.956	2.341	2.257	2.587	2.413	2.798	3.037	3.422	3.671	4.030	3.652	4.019	4.372	4.705	5.081

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	29,73	4,03	5,57	150,82	22,61	178,69	5,57	50,79	5,57	47,69	13,63	241,87	11,15	15,48	21,68	8,36
Henlæggelse i kr./m²	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81
Henlæggelses saldo i kr./m²	484,98	605,76	724,99	698,98	801,18	747,29	866,52	940,54	1.059,77	1.136,88	1.248,06	1.131,00	1.244,66	1.353,98	1.457,11	1.573,55

LANGTIDSPLAN 2022 - AFD. 88 Skæphøj

Budgetperiode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bygningsareal: 3229 m2

Opført: 2004

Antal boligejemål: 36

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							100		73						113	
116120	Tv-inspektion af kloak							40									40
116120	Kloak (fornyelsesplan - strømpeforir										1.250						
116120	Udvendig belysning															100	
116130	Maling af skur					20					20					40	40
116141	Serviceaftaler	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	70	70
116210	Fundament							20									20
116220	Facade							100									100
116230	Tag							1.500									
116230	Rensning af tagrender	11		11		11		11		11		11		11		55	55
116240	Altan										200						200
116260	Vinduer og døre						53	1.500						54		54	111
116260	Justering døre og vinduer			14							14					28	14
116310	Køleskabe/komfurer/emh.		620												698		787
116310	Gulve										1.500						
116410	Fælleshus	6			6			6			56			6		18	24
116410	Røgalarmer									18						18	18
116520	Elanlæg										400						
116540	Vand måler							38								39	83
116540	Varmeveksler			216												216	
116550	Teknisk install. varme							300									
116560	Vaskemaskine og tørretumbler				360								360			360	360
116570	Ventilationsanlæg																
<b>Årenes totale forbrug</b>		<b>24</b>	<b>627</b>	<b>248</b>	<b>373</b>	<b>38</b>	<b>60</b>	<b>3.622</b>	<b>7</b>	<b>109</b>	<b>3.447</b>	<b>18</b>	<b>367</b>	<b>78</b>	<b>705</b>	<b>1.111</b>	<b>1.922</b>
Anden finansiering																	
Årets henlæggelse		403	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403	403	4.030	4.030
Primosaldo konto 401																	
Ultimo henlæggelse		5.460	5.236	5.391	5.421	5.786	6.129	2.910	3.306	3.600	556	941	977	1.302	1.000	3.919	6.027

Anden kap. pr. m2



	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051- 2060	2061- 2070
Forbrug i kr./m²	7,43	194,18	76,80	115,52	11,77	18,58	1.121,71	2,17	33,76	1.067,51	5,57	113,66	24,16	218,33	344,07	595,23
Henlæggelse i kr./m²	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81	124,81
Henlæggelses saldo i kr./m²	1.690,93	1.621,55	1.669,56	1.678,85	1.791,89	1.898,11	901,21	1.023,85	1.114,90	172,19	291,42	302,57	403,22	309,69	1.213,69	1.866,52