

S.F. Parti – kontor  
Att. Nanna Westerby  
Christiansborg  
1240 København K.

Hasselager d. 15. Febr. 2008

Et nødråb fra to lejere i en almen Andelsboligforening som kun har folkepension  
Som indtægt + lidt ATP.

Som det fremgår af de medsendte papirer, bor vi i et nybygget rækkehus, som er næsten  
vedligeholdelsesfrit.

På trods af det, henlægger vi for de 26 lejermål ( huse) 210,000,00 kr. om året, til  
fremtidige forbedringer og vedligeholdelser.

Dette punkt + et lån til inventar i Fælleshuset, som vi gik med til, fordi byggeriet  
ikke var færdigt, og med løfte om, hvis der blev penge i overskud, at det så blev  
betalt deraf.

Det har vi klaget over til juristerne i Socialministeriet. Se bilag!  
Og til Aarhus Kommune. Se bilag!

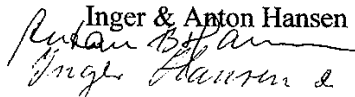
Hvem ejer det 3 cifrede milliard beløb, som er gemt i boliger i vores andelsforening.?  
Og hvorfor må de henlæggelser til forbedringer og vedligeholdelser ikke bruges før  
om 30 -40 år, når vi samtidig afdrager og forrenter lånet i byggeriet.

Se det sidste svar fra Aarhus Kommune, ligner det ikke sammenspisthed?

Vi henvender os til jer, fordi den anden side i Folketinget vil have inddraget formuen  
til byggeri , som Staten ellers skulle betale, og pressen føler vi er dirigeret af  
Statsministeren.

Med ønsket om venlig behandling af sagen og en vejledning om hvordan vi kommer  
videre..

Med venlig hilsen  
Inger & Anton Hansen



Jegstrupvej 260  
8361 Hasselager



# HØJBJERG ANDELSBOLIGFORENING

ALBOA // Vestergårdsvej 15 // Postboks 2373 // 8260 Viby J  
Tlf. 87 406 700 // Fax. 87 406 701 // E-mail: post@alboa.dk // www.alboa.dk

Anton B. Hansen  
Jegstrupvej 260  
8361 Hasselager

Viby, den 20. marts 2007  
JJ/ed

## Vedr.: Skrivelse dateret 13. februar 2007

Høbjerg Andelsboligforenings hovedbestyrelse har på møde den 19. marts 2007 behandlet ovennævnte skrivelse hvis datering nok burde have været den 13. marts 2007.

Skrivelsen handler primært om det afviklede afdelingsmøde.  
Følgende kan oplyses:

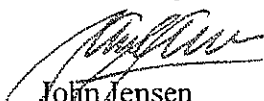
- Dirigenten vælges af afdelingsmødet. Er afdelingsmødet utilfreds med dirigenten kan afdelingsmødet afsætte denne.
- Referenten og stemmetæller vælges på demokratisk vis af afdelingsmødet.

Begge ovennævnte forhold opfylder de regler som er gældende for afvikling af afdelingsmøder i den almene sektor.

- De har en del indsigelser mod det udsendte referat. Disse indsigelser bør præciseres tydeligere og så skal indsigelserne tilsendes afdelingsbestyrelsen, gerne med kopi til undertegnede.
- Klager over forhold i afdelingen rettes til afdelingsbestyrelsen eller til afdelingens inspektør (Ole Pedersen).
- Den vedlagte opgørelse over forbrug i forbindelse med indretning af fælleshuset forekommer fyldestgørende og vi finder det fornuftigt at forbrugsoversigt er bekendtgjort overfor afdelingens andelshavere.

Skulle der være spørgsmål til nærværende skrivelse står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

  
John Jensen  
forr. fører

EKSPEDITIONS- OG ÅBNINGSTID:  
Mandag - onsdag 10.00 - 15.00  
Torsdag 10.00 - 17.00  
Fredag LUKKET

TELEFONTID:  
Mandag - onsdag 9.30 - 15.00  
Torsdag 9.30 - 17.00  
Fredag 9.30 - 12.00



**Regnskab for perioden**  
**1. oktober 2005 - 30. september 2006**

**Afdeling 44 - Jegstruphøj**

Boligforening		Afdeling		Tilsvarende kommune	
LBF-Boligorganisationsnr.	0014	LBF-afdelingsnr.	04401	Kommunenr.	751
<b>Højbjerg Andelsboligforening</b>		<b>Afdeling 44 - Jegstruphøj</b>		<b>Århus Kommune</b>	
Vestergårdsvej 15		Jegstrupvej 224 - 276		Rådhuspladsen 2, Postbox 32	
8260 Viby J		8361 Hasselager		8100 Århus C	
Tlf.:	87 40 67 00				89 40 20 00
Fax:	87 40 67 01				
E-mail:	post@alboa.dk				aarhus.kommune@aarhus.dk
CVR/SE-nr.:	35 85 44 28	CVR/SE-nr.:	28 72 32 02		

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttolejeareal (m <sup>2</sup> )	Lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		26	2.216,6	1	26,0
Almene ungdomsboliger		0	0,0	1	0,0
Almene ældreboliger		0	0,0	1	0,0
<b>Boligoplysninger i alt</b>		<b>26</b>	<b>2.216,6</b>		<b>26,0</b>

Boliger fordelt på antal rum:					
	1	0	0,0		
	2	6	417,0		
	3	16	1.406,4		
	4	4	393,2		
	5	0	0,0		
- Heraf enkeltværelser	0		0,0	1	0,0
- Heraf bofællesskaber	0		0,0	1	0,0
Erhvervslejemål	1		0,0	1 pr. påbeg. 60m <sup>2</sup>	0,0
Institutioner	0		0,0	1 pr. påbeg. 60m <sup>2</sup>	0,0
Garager/carporte	0			1/5	0,0
<b>Lejemålsoplysninger i alt</b>		<b>27</b>	<b>2.216,6</b>		<b>26,0</b>

Støttemål	Antal lejemål	Bruttolejeareal (m <sup>2</sup> )	Tilstandsdate for offentlig støtte	Skæningsdate byggeredskab/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	26	2216,6	23. april 2004	1. juni 2005
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

<b>Byggeart:</b> Boliger i etagebyggeri Boliger i tæt/lavt byggeri	26	2216,6	<b>Matrikelnr.</b> 2cø, Jegstrup by, Tranbjerg
			<b>BBR-øjendomsnr.</b> 751-952996

<b>Beboerfaciliteter:</b>	<b>Skriv ja/nej</b>	<b>Tekniske installationer:</b>
Beboerhus	Nej	
Særskilt selskabs- og mødelokale	Ja	

<b>Forbrugsmåling:</b>	<b>Skriv ja/nej</b>	<b>Opvarmning:</b>	<b>Skriv ja/nej</b>
Vand, individuel	Ja	Fjernvarme	Ja
Vand, kollektiv	Nej	Naturgas	Nej
Varme, individuel	Ja	Olie	Nej
Varme, kollektiv	Nej		
El, individuel	Ja		
El, kollektiv	Nej		

<b>Lejeoplysninger for boligen:</b>			
Leje pr. m <sup>2</sup> bruttoetageareal pr. 30. september 2006	737,55 kr.		
Lejeforhøjelse i årets løb:			
Dato	Forhøjelse i kr. pr. m <sup>2</sup>	%	Årsbasis
1. oktober 2005	0,00 kr.	0,00	0 kr.

Konto	Specifikation	Regnskab 2005/2006	Budget 2005/2006	Budget 2006/2007
<b>Udgifter</b>				
105.9	<b>Nettokapitaludgifter</b>	938.634,16	942.400	950.000
106	Ejendomsskatter	68.433,97	100.000	100.000
107	Vandafgift	0,00	2.000	2.000
109	Renovation	44.569,75	58.000	48.000
110	Forsikringer	24.649,74	17.000	30.000
111	Afdelingens energiforbrug			
	3. Målerpasning	0,00	35.000	5.000
112	Bidrag til foreningen:			
	1 Administrationsbidrag	96.200,00		
	2 Dispositionsfond	5.122,00	93.800	101.900
113.9	<b>Offentlige og andre faste udgifter, i alt</b>	<b>238.975,46</b>	<b>305.800</b>	<b>286.900</b>
114	Renholdelse	160.929,51	130.000	125.000
115	Almindelig vedligeholdelse	26.941,58	15.000	10.000
117	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):			
	1 Afholdte udgifter	3.314,30	0	
	2 Heraf dækkes af henlæggelser	-3.314,30	0,00	
118	Særlige aktiviteter:			
	2 Andel i fællesfaciliteters drift	48.858,75		
	3 Drift af møde- og selskabslokaler	31.333,21	15.000	30.000
119.9	<b>Variable udgifter, i alt</b>	<b>275.033,04</b>	<b>177.000</b>	<b>182.000</b>
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fomyelser (kto. 401)	200.000,00	200.000	210.000
121	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning (kto. 402)	18.000,00	18.000	20.000
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger (kto. 405)	4.000,00	4.000	4.000
124	Andre henlæggelser (kto. 406)	9.468,00	0	9.500
124.8	<b>Henlæggelse, i alt</b>	<b>31.468,00</b>	<b>222.000</b>	<b>243.500</b>
124.9	<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>1.634.110,66</b>	<b>1.647.200</b>	<b>1.662.400</b>
125	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
	1 Afdrag (kto. 303.1)	21.987,00		
	2 Renter m.v.	7.307,00		
	3 Heraf dækket ved løbende offentlige tilskud	0,00	20.000	20.000
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	0,00	0	39.900
131	Andre renter	27.174,33	0	
131	<b>Ekstraordinære udgifter, i alt</b>	<b>56.468,33</b>	<b>20.000</b>	<b>59.900</b>
139	<b>Godtjenst</b>	<b>740.778,99</b>	<b>667.200</b>	<b>722.300</b>
150	<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>1.634.778,99</b>	<b>1.667.200</b>	<b>1.722.300</b>
<b>Indtægter</b>				
201	Boligaftager og leje:			
	1 Almene familieboliger	1.634.850,00	1.621.200	1.645.100
	8 Særlig lejeforhøjelse i lejerforbedrede lejemål	25.112,00	0	26.000
202	Renter	18.140,90	12.000	12.000
203	Andre ordinære indtægter:			
	1 Tilskud fra foreningen	32.400,00	34.000	39.200
203.9	<b>Ordinære indtægter, i alt</b>	<b>1.710.502,90</b>	<b>1.667.200</b>	<b>1.722.300</b>
206	Korrektion vedr. tidligere år	30.076,09	0	
207	<b>Ekstraordinære indtægter, i alt</b>	<b>30.076,09</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
209	<b>Indtægt fra salg</b>	<b>11.578,99</b>	<b>167.200</b>	<b>172.300</b>
210	Årets underskud overført (konto 407.1)	0,00	0	
220.2	<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>1.742.157,99</b>	<b>1.667.200</b>	<b>1.722.300</b>

Konto	Specifikation	Regnskab 2005/2006	Regnskab 2004/2005
<b>Aktiver</b>			
301	Ejendommens anskaffelsessum	26.519.000,00	27.096.678
	1 kontantværdi pr. 1/10-2005	24.600.000,00 kr.	
	2 heraf grundværdi	4.642.000,00 kr.	
302.9	Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	26.519.000,00	27.096.678
303	Forbedringsarbejder		
	1 Forbedringsarbejder m.v.	716.638,75	114.328
304.9	Anlægsaktiver i alt	27.235.638,75	27.211.006
305	Tilgodehavender		
	7 Forudbetalte udgifter	22.756,57	8.333
307	Likvide beholdninger		
	2 Bankbeholdning	2.132,26	3.054.843
	3 Tilgodehavende hos hovedforeningen	494.962,21	0
309.9	Omsætningsaktiver i alt	519.051,04	3.063.176
310	Aktiver i alt	27.754.689,79	30.274.182

Konto	Specifikation	Regnskab 2005/2006	Regnskab 2004/2005
<b>Passiver</b>			
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	302.131,08	102.131
402	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	42.900,13	27.533
405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	15.674,00	11.674
406	Andre henlæggelser	138.879,16	159.435
406.9	Henlæggelser i alt	499.584,37	300.773
407	Underskud	0,00	0
407.9	Henlæggelser - underskud	499.584,37	300.773
408	Oprindelig prioritetsgæld		
	2 Nykredit	23.394.738,57	23.040.831
	4 Landsbyggefonden	1.750.770,00	1.750.770
409	Beboerindskud	527.000,00	527.000
411	Afskrivningskonto for ejendommen	737.261,43	231.169
412.9	Finansiering af anskaffelsessum	26.409.770,00	25.549.770
416	Anden langfristet gæld	716.638,75	114.328
417.9	Langfristet gæld i alt	27.126.408,75	25.564.098
418	Gæld til foreningen	0,00	3.364.539
421	Skyldige omkostninger	123.352,76	943.203
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	1.858,00	0
425	Anden kortfristet gæld		
	3 Afsluttede forbrugsregnskaber	4.285,91	1.568
426	Kortfristet gæld i alt	129.496,67	3.364.539
430	Passiver i alt	27.754.689,79	30.274.182

**Antenneregnskab:**

Antenneregnskab			
Udgifter	2005/2006	16.626,38	
Overskud	2004/2005	-1.568,29	
Udgifter i alt	2005/2006	15.058,09	
Indbetalt aconto	2005/2006	-19.344,00	
Overskud	2005/2006	overføres til næste år	-4.285,91

Afdelingens udvidede regnskab med noter og påtegning ligger til gennemsyn hos afdelingsbestyrelsen.

Kopi

13.02.07

Hr. direktør John Jensen  
Højbjerg Andelsboligforening

En tilstandsrapport fra en beboer i Jegstruphøj.  
Angående afdelingsmødet d. 8. februar 2007.

I tillid til at repræsentanter fra boligforeningen er uhildet, valgte vi beboere hr. Ejnar Jacobsen som ordstyrer og viceværten Rasmus som stemmetæller plus Ingelise Kjær (fru Rousings højrehånd). Bjarne Rousing blev valgt som referant, netop han skulle vide, at mødet skulle refereres efter forløbet.

Med undren så jeg referatet, som kun indeholdt det, den nye bestyrelse ønskede!  
Vores tidligere formand Erhardt Andersen uddybede ellers, hvorfor han ikke ville fortsætte som formand mere – begrundelsen var, at han hele tiden følte, at de ikke kun var 3 i bestyrelsen (men 4 med fru Rousing), hvorefter han blev stoppet af ordstyreren.

Forslag 1: blev afvist af ordstyreren med henvisning til politivedtægterne i Århus. Kan vi så ikke få flere pladser med invalideparkering. Vi har 2 – men ingen invalider og ingen mærkede invalidebiler eller hjælpemidler?

Forslag 5: Angående rygning i fælleshuset. Ordstyreren spurgte, om et nej var et nej til rygning eller et nej til forslaget.

Det er et gammelt trick til at forvirre beboerne (55 – 82 år).

En har fortalt mig, at han blev så forvirret, at han skrev på stemmeseddelen ”ingen rygning”. Seddelen blev derefter kasseret, og afstemningsresultatet tyder på forvirring. Der er mindst 14 huse med ikke-rygere plus ham, der blev kasseret. Stemmetællerne var Rasmus og Ingelise som tidligere nævnt.

Vi (beboerne) følte, at mødet i det hele taget blev ”jappet” igennem!

Regnskabsmanden gennemgik regnskabet, og jeg spurgte om de 210.000 kr. til henlæggelse er lovbestemt, og jeg fik et kort ”ja”. Dette spørgsmål var ikke med i referatet, hvilket jeg er skuffet over, da jeg mener, at det er væsentlig.  
Hvilken lov og hvilken paragraf?

Forslag 6: Der blev foreslået af fru Rousing, at vi skulle have glas ved siderne af fælleshusets terrasse. Det skulle være glasstrimler på drejeskinner, så de kunne åbnes og lukkes efter behov.

Ordstyreren sagde, at det var op til bestyrelsen, om de ville bruge af de 125.000 kr. fra reguleringsfonden, der nu er til rådighed. Stemningen havde lige været for, at pengene skulle bruges til nedskrivning af lånet på de 165.000 kr.

Bestyrelsen har selv opfundet det ordvalg, de har brugt i referatet, og yderligere indvendinger mod at bruge af de 125.000 kr. fra beboerne, blev totalt kvalt af ordstyreren.

Kopi

Hvor mange penge kan bestyrelsen råde over til ny-indkøb?

Vi har en beboer i nr. 254, der er privilegeret af bestyrelsen. Damen har 2 hunde, som hun lufter uden snor flere gange dagligt lige forbi vore vinduer.

Hun havde så travlt med at få fjernet en trailer, der stod ved Karl Bjerrum-Hansen i nr. 230 sidste år, og som vi alle gerne måtte låne.

Damen havde selv en scooter uden nummerplade stående på fortovet uden for huset hele sommeren. Den blev først flyttet, da jeg truede med at ringe til politiet. Nu står den i indhakkert ved nr. 244 stadig uden nummerplader. Er det oplagringsplads for gamle køretøjer?

Jeg har også flere gange bedt om et specificeret regnskab for de 165.000 kr, som vi lånte til indkøb af inventar til fælleshuset. Det er hængt op i fælleshuset, sagde man. Jeg kan ikke tåle røg, så jeg kommer der ikke uden forudgående udluftning.

Jeg medsender en kopi af regnskabet!

Det kan vist ikke blive godkendt af nogen myndighed. Hvorfor skal vi så?

Med venlig hilsen

Anton B. Hansen  
Jegstrupvej 260  
8361 Hasselager.

## OPGØRELSE OVER FORBRUG

LÅN				kr.	165000.00	
Borde og stole				kr.	52562.50	
Lameller				kr.	20000.00	
Flagstang incl rør til juletræ				kr.	11925.00	
Domo (2 stk. Vitrinehøjskabe)				kr.	8200.00	
Rengøringsvogn				kr.	3393.59	
støvsuger				kr.	673.75	
Trigekøkken (2 overskabe til køkken)				kr.	1350.00	
Bent Brandt (service, gryder mv)				kr.	20817.09	
Ilva 4 stk. Lamper				kr.	1192.00	
Ikea skænk				kr.	2798.00	
IKEA				kr.	5794.75	
ILVA				kr.	2365.00	
DOMO				kr.	1363.00	
SILVAN,BAUHAUS,FØTEX MV				kr.	1494.40	
Byens kurve				kr.	1317.00	
METRO				kr.	1027.00	
køleskab				kr.	3000.00	
diverse (fejleblad,opsl.tavle mv)				kr.	646.60	
DANBO (senge, topmadras mv)				kr.	5195.00	
NY SALDO				kr.	145114.68	19885.32
voksdug				kr.	225.00	
grydeskeer				kr.	48.90	
spot til dartsiver, måtter under dart- skiver og stof til "dummeringe"				kr.	1385.32	
Metro				kr.	67.69	
OBS				kr.	31.00	
bauhaus mv				kr.	565.48	
				kr.	147438.07	
rullevogn				kr.	2597.81	
granitbænke 3 stk				kr.	1197.00	
krukker 4 stk.				kr.	916.00	
havemøbler				kr.	8985.00	
parasoller/fødder,duge,kagespader mv				kr.	2468.87	
udendørs askebægre, overtræk til grill mv				ca kr.	300.00	
håndmixer				kr.	151.00	
NY SALDO				kr.	164053.75	946.25
Indretningsudvalget						



<b>DRIFTSBUDGET</b> for perioden 2007-2008 Afdeling Jegstrupvej	Nr. 44	Højbjerg Andelsboligforening Vestergårdsvej 15 8260 Viby J Tlf. 87 406 700		
---	--------	---	--	--

AFDELINGSDATA					
Ibrugtagningsår					
Antal lejemål	Boliger	Fælleshus	Garager	alt antal enh.	
	26				
Areal m2 - brutto 2.216,8	2.104,8	112 m2			
Udarbejdet den		DRIFTSBUDGETTER			REGNSKAB
Revideret den		Vedttaget kommende år	Forslag for kommende år 2007/08	Gældende kommende år 2006/07	2005/06
Vedttaget den					
<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>					
<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>					
101	Prioritetsydelse (inkl. afviklede prioriteter)		950.000	950.000	938.634
102/104	-rentesikring/afdragsbidrag				
105.9	<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>		950.000	950.000	938.634

#### OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER

106	Ejendomsskatter		73.000	100.000	68.433
107	Vandafgift			2.000	
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.				
109	Renovation		48.000	48.000	44.570
110	Forsikringer		22.200	30.000	24.650
111.1	El og varme til fællesarealer			5.000	
111.2	"Øvrige udgifter" ved kollektiv varmfors.				
111.3	Fyringskontrol m.v.				
112.1	Adm. bidrag til selskabet kr. pr. enh.	3.850			
112.1	Antal enheder	26	<i>RAS.</i>	100.100	96.200
112.2	Bid. til dispositionsfonden kr. pr. enh.	226			
112.2	Antal enheder	26	5.800	5.700	5.122
113.1	A-indskud, byggef. BLF				
113.2	G-indskud, byggef. BLF				
113.9	<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>		249.100	286.900	238.975

#### VARIABLE UDGIFTER

114.1	Renholdelse - Ejendomsfunkt. Lønninger		90.000	80.000	83.279
114.2	Trappevask				
114.3	Funktionær boligtilskud				
114.4	Renholdelse - Udearealer		45.000	45.000	77.650
115	Almindelig vedligeholdelse		20.000	10.000	26.942
116.1	Planlagt og periodisk vedligeholdelse				3.314
116.2	-heraf dækkes af tidl. henlæggelser				-3.314
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. netto				
	Transport		155.000	135.000	187.871

	DRIFTSBUDGETTER			REGNSKAB
	Vedttaget kommende år	Forslag for kommende år 2007/08	Gældende kommende år 2006/07	2005/06
<b>UDGIFTER, fortsat</b>				
Transport		155.000	135.000	187.8
118.1 Drift af fællesvaskeri				
118.2 Andel i fællesfaciliteters drift		52.000	30.000	48.8
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler		30.000		31.3
119.1 Kontingent, Boligselskabernes Landsfor.		2.500	2.000	2.3
119.2 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb		2.000	2.000	1.7
119.3 Beboerblad				
119.4				
119.5				
119.6 Diverse		3.000	5.000	1.6
Andre udgifter med tilskud fra foreningen		5.000	8.000	1.2
119.8 Uforudsete udgiftsstigninger				
119.9 <b>Variable udgifter i alt</b>		249.500	182.000	275

#### HENLÆGGELSER

120 til planlagt og periodisk vedligeholdelse		215.000	210.000	200.0
121 til istandsættelse ved fraflytning A-ordn.		15.000	20.000	18.0
122.1 til fælleskonto, B-ordning				
122.2 til indvendig vedligehold., B-ordning				
123 til tab ved lejeledighed og fraflytninger		4.000	4.000	4.1
124 Andre henlæggelser		9.500	9.500	9.1
124.8 <b>Henlæggelser i alt</b>		243.500	243.500	231.1
124.9 <b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>		1.692.100	1.662.400	1.684.1

#### EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER

125 Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder		67.400	20.000	29.1
126 Afsk. på forbedringsarbejder fælleshus			23.400	
126 Afsk. på forbedringsarbejder beboerbetalte			16.500	
127 Ydelser vedr. lån til bygningskader				
128 Ydelser vedr. lån til ombygning				
129 Tab ved lejeledighed m.v., netto				
130 Tab ved fraflytninger, netto				
131 Andre renter				27.1
132 Ydelser vedr. driftsstøtte				
133.1 Afvikling underskud indenfor år				
133.2 Afvikling underfinansiering indenfor år				
134 Korrektioner vedr. tidl. År				
135 Godtg. til fraflyttede lejere, netto				
136 <b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>		67.400	59.900	56.1
139 <b>UDGIFTER I ALT</b>		1.759.500	1.722.300	1.740.1
140 Årets overskud				
<b>BALANCE</b>		1.759.500	1.722.300	1.740.1

ORDINÆRE INDTÆGTER	DRIFTSBUDGETTER			REGNSKA
	Vedtaget kommende år	Forslag for kommende år 2007/08	Gældende kommende år 2006/07	2005/06
<b>BOLIGAFGIFTER OG LEJER</b>				
201.1	Beboelse incl. Ydelse til fælleshus	1.647.200	1.644.600	1.621.
201.2	Enkeltværelser			
201.3	Erhverv			
201.4	Institutioner			
201.5	Kældre m.v.			
201.6	Garager/Carporte/P-pladser			
201.7	Særlig lejeforh. I forb. Lejemål øgede henlæggelser	9.500	9.500	X 38.
201.7	Særlig lejeforh. , beboerbetalte ændringer	19.000	16.500	
201.9	-merleje			
202	Renter	21.500	12.000	18.
203.1	Tilskud fra selskabet, fast	27.300	31.200	31.
203.1	Tilskud fra selskabet, variabelt	5.000	8.000	2 1.
203.2	Drift af fællesvaskeri			
203.3	Andel af fællesfaciliteters drift			
203.4	Drift af møde-og selskabslokaler			
203.5	Indeksoverskud			
203.9	<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<b>1.729.500</b>	<b>1.721.800</b>	<b>1.710.5</b>

#### EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

204	Driftssikring og anden driftsstøtte				
205	Ydelser vedr. beboerindskudslån				
206	Korrektioner vedr. tidligere år				
207	Kontant indb. godtg. ved genudlejning				
208	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>				
209	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.729.500</b>	<b>1.721.800</b>	<b>1.710.5</b>	
210	Nødvendig merindtægt/underskud	30.000	500	30.0	
220	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>1.759.500</b>	<b>1.722.300</b>	<b>1.740.5</b>	

LEJEFORHØJELSER		Oplyst i %	Nugældende gns. leje pr. m2	Forhøjelse gns. leje pr. m2	Ny gns. Leje pr. m2	Samlet årlig forhøjelse
201.1	Beboelse	1,82	741,88	13,53	755,41	30.000
201.2	Enkeltværelser					
201.3	Erhverv					
201.4	Institutioner					
			Nugældende leje pr. mdr	Forhøjelse pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.	Samlet årlig forhøjelse
201.5	Kældre m.v.					
201.6	Garager					
201.6	Carporte					
201.6	P-pladser					

Hasselager d. 15 juni 2007

Boligfaglig Center  
Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Ifølge telefonisk aftale med hr. jurist Jesper Rohde, sender jeg herved mit klageråb, angående huslejestigninger i Højbjerg Andelsboligforening (socialboligforening ved Aarhus).

Vi har nogle venner, som bor i privat udlejning. Der må huslejen ikke stige med mere end udgifter påført af det offentlige (skat – afgifter – renovation)

Vores huslejestigning er på henlæggelse. Se bilag 1 A – 1 B (regnskab)

Vi bor i nybygget huse 2 år gamle, der er total vedligeholdelsesfrie udvendig, og det eneste boligforeningen skal vedligeholde indvendig. er et komfur og emhætte (køleskab – fryser- vaskemaskine – tørretumbler) har vi selv købt.

Udvendig har vi selv betalt hegn ved terrasse og fliser på terrasse. Vi har også selv betalt overdækning 16 m<sup>2</sup> og drivhus. (bilag 2) billeder af hus.

Hvilken lov hører det under?

Samtidig har vi en alvorlig sag med vores fælleshus!

Da vi flyttede ind, var byggeriet ikke færdigt, - så hvis vi ville bruge fælleshuset, skulle vi beboere låne 165.000,00 kr. til montering. (bilag 3) og løftet var så, at blev der penge i overskud fra byggeriet, skulle de afskrives lånet.

Ved sidste beboermøde i februar fik vi oplyst, at der var 125.000,00 kr. fra fællesfonden, som forsamlingen mente skulle afskrives på lånet.

Der blev valgt en bestyrelse ved hjælp af en ordstyrer fra Højbjerg Andelsboligforening. Han kvalte alt, hvad der ikke var af interesse for hovedforeningen se (bilag 4)

Jeg skriver til forretningsfører John Jensen, for at få belyst forskellige punkter, blandt andet loven vi sorterer under. Jeg spurgte om henlæggelserne var lovbestemte (det svarede regnskabsmanden "Ja til") det er ikke oplyst i referatet. ( bilag 5 )

Jeg fik et arrogant svar fra John Jensen, uden svar på spørgsmålet om lovgivningen (bilag 6)

Siden har vi 12 mand protesteret på boligforeningens kontor, og det resulterede i, at man brugte loven, til at skabe det kaos, om det ekstraordinære møde vi bad om at få indkaldt til. ( bilag 7-8-9 )

Kan I finde hoved og hale i det?

Jeg kan ikke!

Der må da være lov i dette land!

Hasselager d. 15 juni 2007

Kasseren i afdelingsbestyrelsen Bjarne Rousing's kone blev valgt sammen med 2 andre damer til indretningsudvalg, men hun overtog nu hurtig styringen.

Da jeg bad om regnskab for indkøbene, fik jeg et ophængt i fælleshuset (en oversigt) bilag 10. Som jeg mener, er ufyldstgørende, det er jo ikke boligforeningens penge, men lejernes!

Bilag 11 en oversigt over byggeriet, som er normeret som 55'er boliger og uddrag af Højbjerg Andelsboligforenings love, som ikke er omdelt til medlemmerne.

I håb om venlig behandling af min klage.

Med venlig hilsen

Anton Bent Hansen  
Jegstrupvej 260  
8361 Hasselager  
Tlf. 86-356207

Anton B. Hansen  
Jegstrupvej 260  
8361 Hasselager

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300  
Fax. 3393 2518  
E-mail sm@sm.dk

10. juli 2007

**Vedr.: Lejefastsættelse i almene boliger**

MKI/ J.nr. 2007-3513

De har ved breve af henholdsvis 15. juni og 1. juli 2007 rettet henvendelse til Socialministeriet. Som ministeriet forstår Deres henvendelser efterspørger De særligt oplysninger om lejefastsættelse og varsling af lejeforhøjelser i almene boliger.

Det skal indledningsvis oplyses, at lov om leje af almene boliger, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 187 af 27. februar 2007 (almenlejeloven), lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 341 af 13. april 2007 (almenboliglo- ven), og bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., jf. bekendtgørelse nr. 641 af 15. juni 2006 (driftsbekendtgørelsen), hører under Socialministeri- ets område. Afgørelse af konkrete tvister henhører under domstolene, men Socialministeriet kan generelt og vejledende oplyse om, hvordan reglerne efter ministeriets opfattelse skal forstås.

Det følger af almenlejelovens § 9, stk. 1, og almenboliglovens kapitel 3, at den samlede leje for en afdelings boliger og lokaler til enhver tid skal være fastsat således, at den giver afdelingen mulighed for af sine indtægter at af- holde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder foreskrevne bidrag og henlæggelser og lignende i henhold til reglerne i almenboligloven (balan- celejeprincippet).

Det er nærmere præciseret i driftsbekendtgørelsens kapitel 14, at en boligor- ganisations afdelinger som udgangspunkt årligt skal henlægge passende be- løb til fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse af afdelin- gens ejendomme på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der mindst omfatter de kommende 10 år. Herudover skal der hensættes midler til normalstandsættelse ved fraflytning jf. almenlejelovens § 26, stk. 2 (efter det oplyste er A-ordningen valgt i afdelingen), samt eventuelt tab ved lejele- dighed og fraflytninger.

I almenlejelovens § 10 er det endvidere nærmere bestemt, at lejen i den en- kelte afdeling årligt fastsættes på baggrund af et driftsbudget for det kom- mende år. Lejeforhøjelser, der er nødvendige til betaling af driftsudgifter, pligtige henlæggelser m.v. jf. ovenfor, kan gennemføres med 3 måneders varsel. I lejen (lejerens betaling for eksempelvis udlejerens eventuelle leve- ring af radio- og fjernsynssignaler eller varme og varmt vand er ikke en del

af lejen) kan således alene indgå udgifter, der er indeholdt i budgettet for den pågældende afdeling.

Krav om forhøjelse af lejen skal varsles skriftligt overfor den enkelte lejer jf. ovenfor, og varslingskrivelsen skal indeholde oplysning om forhøjelsens beregning, grunden til forhøjelsen og forhøjelsens størrelse afgivet i kr. pr. måned, jf. § 10, stk. 5.

Der er mulighed for, at beboerklagenævnet konkret kan tage stilling til, om en varslingskrivelse opfylder ovennævnte formelle regler. Beboerklagenævnet kan derimod ikke tage stilling til, om lejen og forhøjelsen er korrekt beregnet. Det koster i 2007 121 kr. at indbringe en sag for beboerklagenævnet.

Det skal afslutningsvis oplyses, at den stedlige kommune jf. almenboliglovens § 164, fører tilsyn med, om de i kommunen beliggende almene boligorganisationer overholder reglerne i almenboligloven m.v.

Med venlig hilsen



Mads Kirkegaard

Tilbage i sk

bygges

8940 24 69

Kopi

Hasselager d. 1. juli 2007.

Boligfaglig Center  
Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K.

Att. jurist Jesper Rohde.

Til supplerings af mit tidligere brev d. 15 juni d.å., sender jeg kopi af sidste  
advison om husleje-forhøjelse. bilag 1.  
Vi fik en fjerde indkaldelse til det krævede beboermøde d. 27. juni d.å., som  
jeg omtalte i mit brev til Dem. bilag 2.

På mødet blev der stemt om de 125,000,00 kr., skulle afdrages på gælden  
til indretningen af fælleshuset eller indgå som formue til nyanskaffelser efter  
bestyrelsens forgodt befindende.

Resultatet blev 23 stemmer for og 27 imod.  
På mødet bad man så, om at ville behandle forslaget til dagsorden, bilag 3,  
som vi med besvær fik forkastet.  
Vores forretningsfører John Jensen påstår, at de 215,000,00 kr. vi henlæg-  
ger om året, ikke må bruges til forbedringer og vedligeholdelse. Hvorfor?

Som bilag 4 medsender jeg sidste års husleje-forhøjelse.

Er transaktionen lovlig med de 125,00,00 kr.?  
I håb om at høre fra Dem.

Med venlig hilsen  
Anton B. Hansen  
Jegstrupvej 260  
8361 Hasselager



**Forslag til dagsordenen på det  
ekstraordinære afdelingsmøde den 27. juni 2007  
afd. 44 JEGSTRUPHØJ.**

På afdelingsmødet den 8. februar 2007 fik vi oplyst at der stod ca. 125.404,- kr. på reguleringskontoen. Et beløb som afdelingen havde rådighed over. Der var flere ideer om hvad de penge kunne bruges til:

*Udskiftning af vindue ved køkkenet i fælleshuset, lig med det der er ind til varme mesterrummet.*

*Ønske om læ-glasplader ved den overdækkede terrasse i fælleshuset.*

*Udvidelse af fælleshuset.*

*Der var også ønske om en mindre aflukning af åbningen ved skralderummet, i øvrigt et arbejde den tidligere bestyrelse havde bestilt.*

*Og endelig bruge beløbet på at nedbringe lånet der var optaget i forbindelse med indretningen af fælleshuset.*

**Da vi mener der skal stemmes om alle ideer og forslag der kom frem på mødet, stiller vi derfor følgende forslag:**

**Det vedtages at bruge reguleringskontoen til følgende istandsættelser:**

1. Åbningen til skralderummet gøres mindre,      *tilbud på* kr. 20.475,0
2. Der monteres læ-plader af hærdet røgfarget glas ved fælleshusets terrasse,      *tilbud på* kr. 19.400,0
3. Vinduet ved køkkenet i fælleshuset skiftes ud, så det er lig dørpartiet ind til Rasmus,      *tilbud på* kr. 23.093,7.
4. Vedtages pkt. 1,2 og 3, eller dele deraf, henlægges det resterende beløb fra reguleringskontoen, så afdelingen har disse penge i reserve. *Skulle alle 3 pkt. blive vedtaget, vil vi have ca. kr. 62.000,- stående i reserve, medmindre vi finder et bedre tilbud.*

**Bestyrelsen i afd. 44**  
Jegstruphøj den 19. juni 2007

Hasselager den 12. juli 2007

Boligfaglig Center  
Socialministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Att. jurist Jesper Rohde

Så kom referatet af det ekstraordinære beboermøde, som vi havde indkaldt til!  
se bilag 1

I referatet er der meningstilkendegivelser, bl. a. sagde jeg, at der var lovet, da vi lånte de 165,000,00 kr. til indretning af fælleshuset, at blev der overskud af byggeriet, skulle pengene gå af på lånet.

Det er en mærkelig begrundelse, man giver for de 125,000,00 kr fra Fællesfonden.

opkrævet husleje, som ikke bruges til afdrag, mener boligforeningen tilhører dem. Vi kan allernådigst bruge den til de ting, som burde være udført ved byggeriet, ellers indgår pengene i afdelingens henlæggelser, som ikke må bruges før om 30 år.

Min opfattelse af en andelsboligforening, er at andelshaverne skal have del i både formue og udgifter, her har vi kun andel i udgifterne.

Et regnestykke!

Vi har en vedligeholdelsesfri afdeling, alligevel betaler vi ca. 1000,00 kr. om måneden til henlæggelser, som ikke må røres før om 30 år, når det lån som er i byggeriet er betalt, står der mellem 300,000,00 - 4000.000.00 kr. pr. hus på den konto, til at renovere husene med, så er de nyrenoverede huse gældfri.

Hvem får fordel af det ?

I håb om at høre fra Dem.

Med venlig hilsen

Anton B. Hansen  
Jegstrupvej 26a  
8361 Hasselager



## SOCIALMINISTERIET

Anton B. Hansen  
Jegstrupvej 260  
8361 Hasselager

Departementet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

23. juli 2007

### Vedr.: Lejefastsættelse i almene boliger

MKI/ J.nr. 2007-3513

De har i forlængelse af Socialministeriets svar 10. juli 2007 på Deres henvendelser af hhv. 15. juni og 1. juli 2007 skrevet til ministeriet ved brev af 12. juli 2007. Af Deres henvendelse fremgår, at De finder afdelingsmødets beslutning om anvendelse af midlerne på en reguleringskonto for uhensigtsmæssig.

I forlængelse af det af ministeriet tidligere oplyste kan det tilføjes, at der i driftsbekendtgørelsens § 75, er fastsat regler om behandling af driftsoverskud i almene boliger. Overskud skal fordeles på de hertil indrettede konti i afdelingens regnskaber og anvendes til de formål, som de enkelte konti vedrører. Overskud kan således ikke "trækkes ud" som en disponibel "overskudskonto" eller tilbagetales lejerne. Det fremgår af § 75, stk. 3, at overskud som følge af, at der ikke betales ydelse på realkreditlånet i de første 3 måneder efter låneoptagelse, overføres til en reguleringskonto. Ministeriet er mest tilbøjelig til at mene, at indestående på denne type reguleringskonto bør afvikles snarest i forbindelse med den ordinære budgetlægning.

I tilknytning til det tidligere af ministeriet oplyste om henlæggelse til fornyelse m.v. bemærkes det supplerende, at henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse jf. kapitel 14 i driftsbekendtgørelsen skal ske i henhold til en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der mindst skal omfatte de kommende 10 år. Man kan altså ikke fortage ekstraordinære henlæggelser hertil, hvis ikke behovet kan dokumenteres i vedligeholdelsesplanen.

Henlæggelser til istandsættelser og tab skal ske med passende beløb. Der skal altså i forbindelse med budgetlægningen foretages en vurdering af foregående års udvikling og skøn over kommende år.

Det i dette brev og ministeriets brev af 10. juli 2007 nævnte love og bekendtgørelse kan ses på:

<http://www.social.dk/lovgivning/reglerogafgoerelser/allegaeldende.html>

Med venlig hilsen



Mads Kirkegaard

Inger Lis Hansen  
Jegstrupvej 260  
8361 Hasselager

Viby J, den 21. juni 2007  
Lejemålsnr. 11 44 9190 04

Vedr.: Huslejeændring - Afdeling 44 - Jegstruphøj

Vi skal hermed meddele Dem, at der med virkning fra 1. oktober 2007 foretages følgende ændring af den samlede husleje:

Boligafgiften forhøjes med 1,81 % årligt.

Antennebidraget nedsættes med kr. 10,00 pr. lejemål pr. måned.

Ændringen er forårsaget af budgetmæssige reguleringer.

Fra og med ovennævnte dato vil den månedlige leje for Deres lejemål være sammensat således:

<b>Betaling for:</b>	<b>Beløb før:</b> <i>i kr.</i>	<b>Regulering:</b> <i>i kr.</i>	<b>Nyt beløb:</b> <i>i kr.</i>
Boligleje	5.425,00	98,00	5.523,00
Antenneafgift	62,00	-10,00	52,00
Fælleshus	75,00		75,00
Forbedr. lejereguleringer	8,00		8,00
Forbedringsarb.	65,00		65,00
I alt	<u>5.635,00</u>	<u>88,00</u>	<u>5.723,00</u>

Ovennævnte er ekskl. eventuel låneydelse.

For de andelshavere, som modtager boligsikring eller boligydelse, vil Kontoret for boligsikring blive underrettet om ændringer herfra, ligesom Pengeinstitutternes Betalingssystemer også vil blive underrettet.

Med venlig hilsen

**Højbjerg Andelsboligforening**



Højbjerg Andelsboligforening  
Afdeling 44 - Jegstruphøj

Viby, den 20. juni 2007  
JJ/ed

## Til andelshaverne i afdeling 44 - Jegstruphøj


Da der har været flere forskellige dagsordener i spil for afdelingsmødet onsdag den 27. juni 2007 kl. 19<sup>00</sup>, har Højbjerg Andelsboligforenings hovedbestyrelse behandlet sagen på hovedbestyrelsesmøde mandag den 18. juni 2007.

Hovedbestyrelsen har besluttet, at den dagsorden som mødet skal afvikles efter er den dagsorden som blev præsenteret for underskriverne i forbindelse med underskriftsindsamlingen.

Dagsordenen er dateret 13. juni 2007 og omdelt samme dato (er for god ordens skyld vedlagt som bilag).

På mødet vil der være mulighed for at fremkomme med forslag til anvendelse af indeståendet på reguleringskontoen.

Med venlig hilsen

  
John Jensen  
form. fører

Bilag: Dagsorden for afdelingsmødets afvikling samt bilag til denne

## Til beboerne i Jegstruphøj.

På afdelingsmødet den 8. februar 2007 fik vi oplyst at der stod ca. 125.000,- kr. på reguleringskontoen. Et beløb som afdelingen havde rådighed over. Der var flere ideer om hvad de penge kunne bruges til: udskiftning af vindue ved køkkenet i fælleshuset lig med det der er ind til varmemesterrummet. Ønske om læ-glasplader ved den overdækkede terrasse i fælleshuset, udvidelse af fælleshuset. Der var også ønske om en mindre aflukning af åbningen ved skralderummet, i øvrigt et arbejde den tidligere bestyrelse havde bestilt. Og endelig bruge beløbet på at nedbringe lånet der var optaget i forbindelse med indretningen af fælleshuset.

**Jegstruphøj**  
afd. 44  
Højbjerg Andels Boligforening  
Jegstrupvej 224 - 276 8361 Hasselager  
25. februar 2007  
LT/br

Den 13. marts 2007 bad vi Ole Pedersen om at indhente til bud på følgende: Hærdet glas - Udvidelse af fælleshuset - Udskiftning af vinduesparti i køkkenet - Væg ved skralderum.

Vi rykkede Ole Pedersen flere gange for disse tilbud, og endelig den 4. juni modtog vi tilbudene, hvorefter vi sammen med Ole Pedersen udarbejdede en dagsorden for det ekstraordinære afdelingsmøde.

Den indkaldelse der blev omdelt i går, kender afdelingsbestyrelsen intet til, det viser sig jo også i dag at det er Ole Berg der har udsendt denne, hvorfor skulle han nu blandes ind i det - OK han er jo teknisk chef, så han burde jo vide noget om hvordan man laver en dagsorden - men undersøger han tingene for at få det hele med - nej det gør han ikke, han kunne i det mindste kontakte Ole Pedersen for at høre om der var et oplæg til dagsordnen, men det er der åbenbart ikke tid til.

**Afdelingsbestyrelsen fastholder denne dagsorden der er aftalt mellem bestyrelsen og Ole Pedersen.**

Viby, den 6. juni 2007  
OP/op

*Til andelshaverne i afdeling 44 - Jegstruphøj*

Hermed indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde:

**onsdag den 27. juni 2006 kl. 19<sup>00</sup>  
i afdelingens fælleshus**

### **Dagsorden:**

1. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet (aftrykt på bagsiden)
2. Valg af dirigent
3. Valg af referent
4. Beslutte anvendelsen af afdelingens reguleringskonto
  - 4.1. Afgøre om hele beløbet anvendes til nedbringelse af lån til indretning af fælleshuset.
  - 4.2. Hele beløbet skal overføres til henlæggelserne
  - 4.3. Afgøre om hele beløbet skal anvendes til nedbringelse af lån på indretning af fælleshuset, OG et eller flere af formålene 4.2.1, 4.2.2 eller 4.2.3.
    - 4.3.1. Der skal etableres aflukning af åbningen til skralderummet
    - 4.3.2. Der skal etableres læ-plader af glas ved fælleshuset
    - 4.3.3. Der skal etableres dør ved køkkenet
5. Såfremt 4.1 får flertal bortfalder de følgende forslag. Såfremt 4.2 får flertal bortfalder de følgende forslag.

I henhold til gældende lovgivning har hver husstand 2 stemmer. Adgang til afdelingsmødet har afdelingens boligtagere, disses ægtefæller eller hermed stillede personer.

Med venlig hilsen



Høbjerg Andelsboligforening  
Afdeling 44 - Jegstruphøj

Jegstrup, den 24. september 2007  
OP/op

*Til andelshaverne i afdeling 44 - Jegstruphøj*

Hermed indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde:

onsdag den 26. september 2007 kl. 19<sup>00</sup>  
i afdelingens fælleshus

**Endelig dagsorden:**

1. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet (aftrykt på bagsiden)
2. Valg af dirigent
3. Valg af referent
4. Afstemning om følgende emner:
  - 4.1. Der skal etableres delvis aflukning foran skralderummet. Udgifterne hertil dækkes af afdelingens reguleringskonto.
  - 4.2. Der skal etableres læ-sider af eternit og glas ved fælleshusets terrasse. Udgifterne hertil dækkes af afdelingens reguleringskonto.
  - 4.3. Der skal etableres en ny dør i fælleshusets køkken. Udgifterne hertil dækkes af afdelingens reguleringskonto.
5. Afstemning om følgende emne: Et restbeløb på afdelingens reguleringskonto anvendes til nedbringelse af afdelingens lån til indretning af beboerhuset.

I henhold til gældende lovgivning har hver husstand 2 stemmer. Adgang til afdelingsmødet har afdelingens boligtagere, disses ægtefæller eller hermed stillede personer.

Med venlig hilsen  
AFDELINGSBESTYRELSEN

Til andelshaverne i  
Afd. 44, Jegstruphøj

Viby, den 28. juni 2007

Vedr. Budget 2007/2008

Afdelingsmødet godkendte som bekendt ikke ovennævnte budget.  
Boligforeningens hovedbestyrelse besluttede at fastholde det udarbejdede budget.

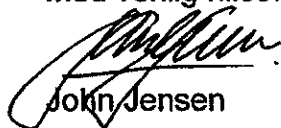
Twistigheden blev indbragt for tilsynet ved Århus Kommune, som har behandlet sagen.

På baggrund af Tilsynets tilbagemelding er det besluttet, at det udarbejdede budget for 2007/2008 fastholdes.

Til orientering kan det oplyses, at udgiften til ejendomsfunktionær i regnskabet for 2005/2006 dækkede et gennemsnitligt timeforbrug på 6 timer pr. uge.

Varsling om huslejeforhøjelse er vedlagt som bilag.

Med venlig hilsen



John Jensen



Afdeling for støttet byggeri

Hasselager den 9. august 2007

Att. Tilde Kurnum

Århus Rådhus

Ifølge aftale med Tilde Kurnum afd. for støttet byggeri. sender jeg hermed disse breve som jeg har sendt til Socialministeriet, med min klage over huslejestigninger og den behandling vi lejere får af Højbjerg Andelsboligforening.

Der var en masse bilag, der fulgte sagen, som De er velkommen til at få.

Især gør jeg opmærksom på at de 125.000,00 kr fra " Fællesfonden", hvad er det ?

Da vi gik med til at låne 165,000,00 kr til inventar til fælleshuset, gav man indtryk af at der ville opstå et overskud på et tidspunkt, men det jeg får ud af svarene, er at det ikke kan lade sig gøre.

Med håb om at høre fra Dem.

Med venlig hilsen

Anton Bent Hansen  
Jegstrupvej 26o  
8361 Hasselager

tlf: 86 - 356207

Viby, den 28. juni 2007

## Referat af ekstraordinært afdelingsmøde

afholdt i fælleshuset Jegstrupvej 240, onsdag, den 27. juni 2007, kl. 19.00

**25 husstande var repræsenteret.** Fra hovedbestyrelsen deltog Ejner Jacobsen. Fra ALBOA deltog forretningsfører John Jensen og inspektør Ole Pedersen.

Mødet var indkaldt efter ønske fra en gruppe beboere. **Det skal besluttes om hele reguleringskontoen anvendes til nedbringelse af lån til indretning af fælleshuset.**

1) Afdelingens formand Lars Thomsen bød velkommen og bad mødet tage stilling til **forretningsordenen**. Denne blev vedtaget.

2) **Ejner Jacobsen** blev foreslået og valgt til **dirigent**. Han overtog herefter ledelsen af mødet. Der havde været flere ændringer i de udsendte dagsordner, men det blev fastslået, at dagsordenen fra den 13. juni var den gældende. Mødet var på den måde indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne. Der blev nedsat et stemmeudvalg bestående af Ole Pedersen og Inger Hansen


3) **Ole Pedersen** blev foreslået og valgt til **referent**.

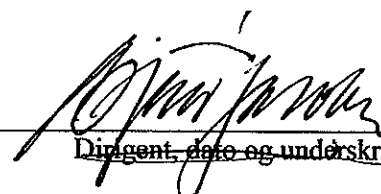
4) **Erhardt Andersen** begrundede det forslag, der var på dagsordenen. Herefter var der meningstilkendegivelser fra flere sider. John Jensen forklarede om reguleringskontoen: Der betales ikke afdrag på etableringslåne i de første 3 måneder efter stiftelsen. Huslejeindbetalingerne overføres i stedet til reguleringskontoen. Indbetalingerne kan anvendes til nyanskaffelser eller til justeringer på det afleverede byggeri. Midlerne skal anvendes inden 2 år. Ikke anvendte midler vil blive overført til afdelingens henlæggelser.

Der var herefter skriftlig afstemning. 23 stemmer var for forslaget, 27 stemmer var imod. **Forslaget faldt dermed.**

Der var herefter debat, om hvorvidt et forslag, fremsat af bestyrelsen, kunne behandles. Det blev vedtaget at dette forslag skulle behandles på et nyt ekstraordinært afdelingsmøde.

Klokken 20.00 sluttede mødet.

57   
\_\_\_\_\_  
Referent, dato og underskrift

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent, dato og underskrift

Den 6.9 007

Freden må genoprettes!!!!

Kære naboer, overboer m.m

Alle herude har fået en skrivelse fra boligforeningen, om at holde ro og orden samt følge reglerne, for at bo i leje og ikke ejer bolig.

Jeg syntes det var en rigtig god skrivelse, og har i sinde at følge denne. Desværre er der andre der er ligeglade med disse regler, og vi er nogle der i høj grad bliver chikaneret, truet med tæsk (bank).

Efterhånden kan man ikke gå over den fælles gårdsplads uden der kommer kommentarer, og de er bestemt ikke af den pæne slags.

De som gør et arbejde for fællesskabet bliver generet, talt til på en meget uhensigtsmæssig måde, hvilket selvfølgelig bevirker, at lysten til at udføre dette arbejde ikke mere er til stede, hvilket er meget forståelig, men ærgerligt for andre der er meget glad og taknemmelig, for den gode nabohjælp. Dette er jo også formålet med at flytte et sådan sted hen som Jegstruphøj er, synd at nogle ødelægger dette.

Nå men det korte af det lange, er flg. Jeg vil gerne høre om i sammen med jeres gode naboer, vil være interesserede i at vi holder et lukket møde i fælleshuset, så vi måske sammen kan finde en løsning, på, hvordan vi skal takle de problemer herude. Samt hvordan vi skal få de familier, der ikke ønsker at følge boligforeningens skrivelse, få dem til at forstå at dette faktisk er en alvorlig ting, og mange herude ikke kan blive ved at finde sig i deres chikane.

Det ville være rigtig rart hvis vi kunne gøre det på en god og kultiveret måde, hvor vi seriøst måske kunne komme frem til en løsning, der kunne blive til fælles glæde fremover.

Jeg personlig vil i hvert fald ikke finde mig i denne chikane mere.

Jeg foreslår vi mødes i fælleshuset onsdag den 12. september kl. 19,00

Håber gode naboer, at i som modtager denne skrivelse, vil møde op, så vi sammen kan finde en løsning.

Kærlig hilsen Monna 254



Anton Bent Hansen  
Jegstrupvej 260  
8361 Hasselager

Den 21. august 2007

**Århus Kommune**  
Planlægning og Byggeri  
Teknik og Miljø

### **Lejefastsættelse i Højbjerg Andelsboligforening afdeling 44**

Tilsynet har modtaget din henvendelse vedrørende spørgsmål til husleje-fastsættelsen i ovenstående afdeling og har nu undersøgt sagen nærmere.

Ifølge lovgivningen (bekendtgørelse af 2005-06-23 nr. 627 Drift af almene boliger m.v. § 77 stk. 1) skal lejen for en afdelings boliger og øvrige lokaler være fastsat således, at den sammen med afdelingens eventuelle øvrige indtægter er tilstrækkelig til at dække alle afdelingens påregnelige driftsudgifter, herunder udgifter til foreskrevne bidrag og påkrævede henlæggelser. Det vil sige, at ændringen i huslejeniveauet afspejler ændringen i afdelingens driftsudgifter.

Din henvendelse drejer sig bl.a. et lån på kr. 165.000,00 til inventar i afdelingens fælleshus. Du spørger om eventuelle overskud i afdelingen kan bruges til at afdrage på lånet.

Afdelingen må ikke budgettere med et overskud, men skal budgettere med balanceleje, hvilket vil sige, at indtægterne dækker udgifter så regnskabet ender i et nul. Der kan dog i løbet af et regnskabsår forekomme uforudsete indtægter eller udgifter, og det realiserede resultat kan derfor ende med et overskud eller et underskud.

Hvis resultatet bliver et overskud er der i lovgivningen (bekendtgørelse nr. 627 Drift af almene boliger m.v.) helt klare regler for, hvordan et sådan driftsoverskud skal behandles. En afdelings overskud kan udelukkende anvendes til 1. Afvikling af opsamlet underskud eller underfinansiering. 2. Ekstraordinære henlæggelser og 3. Overførsel til boligorganisationens dispositionsfond.

Din henvendelse drejer sig derudover om beboerdemokratiet i afdelingen. Såfremt du mener, at en beslutning er truffet i modstrid med de

**Alment Byggeri og Byforny**  
Rådhuset  
8100 Århus C

Sagsnr.: POB/07/02306-002  
Journalnr.: 03.10.02P19  
Sagsbeh.: Tilde Mathiasen K

Telefon: 8940 2740  
Direkte: 8940 2469  
Telefax: 8940 2508

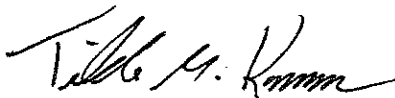
E-post: pob@aarhus.dk  
Direkte: tmk@sa.aarhus.dk  
www.aarhuskommune.dk

beboerdemokratiske regler, kan beboerklagenævnet konkret tage stilling til, om en beslutning opfylder ovennævnte regler. Beboerklagenævnet kan kontaktes på tlf.nr.: 89405820

Mht. forespørgslen vedrørende rygning i fælleshuset henvises til BL's hjemmeside ([www.bl.dk](http://www.bl.dk)), hvor BL på forsiden orienterer om rygeforbud i almene mødelokaler.

For at undersøge sagen har Tilsynet været i kontakt med Alboas forretningsfører John Jensen. Ifølge John Jensen skal der i afdelingen afholdes et møde vedrørende reguleringskontoen og om hvorvidt pengene fra denne konto skal anvendes til at afdrage på lånet til inventar i fælleshuset eller til andre formål i afdelingen. Har du spørgsmål til sagen, henvises til John Jensen tlf.nr. 87406710.

Med venlig hilsen



Tilde Mathiasen Kornum  
Fuldmægtig

Kopi er sendt til Højbjerg andelsboligforening.



Anton Bent Hansen  
Jegstrupvej 260  
8361 Hasselager

Den 19. september 2007

Planlægning og Byg  
Teknik og Miljø  
Århus Kommune

### Lejefastsættelse i Højbjerg Andelsboligforening afdeling 44

Tilsynet har nu modtaget kopi af korrespondancen mellem dig og Socialministeriet og har dermed haft mulighed for grundigt at gennemgå sagens forskellige aspekter.

Igennem de modtagne breve samt telefonsamtaler rejser du følgende spørgsmål:

- Hvorfor må huslejen stige mere i en almen boligforening end i privat udlejning?
- Hvad henlægges der i afdelingen til?
- Hvorfor kaldes Højbjerg Andelsboligforening som almen boligorganisation for en andelsforening?
- Hvor henvender man sig, hvis en beslutning i afdelingen er truffet uden om de beboerdemokratiske regler?
- Kan et snævert flertal i afdelingen bremses, når det gælder beslutninger vedrørende anvendelse af lånet på kr. 165.000,00 til inventar i afdelingens fælleshus?

- Med henvisning til mit brev af 17. august 2007 samt vedlagte kopi af kapitel 17 fra bekendtgørelse 2006-06-15 nr. 641 Drift af almene boliger m.v. omhandlende lejefastsættelse m.v. må jeg gøre opmærksom på kravet om balanceleje i almene boligorganisationer. Dette betyder, at en ændring i afdelingens driftsudgifter nødvendigvis vil medføre en ændring i huslejeniveauet.

- Du har flere gange påpeget, at jeres boliger er vedligeholdelsesfrie og at du derfor ikke forstår, hvad I henlægger til. Selvom boligerne er vedligeholdelsesvenlige, kræver de stadig vedligeholdelse pga. slid og ælde. Vinduer, tag, installationer m.m. skal med tiden udskiftes og ved fraflyt-

Alment Byggeri og Byfornyelse  
Rådhuset  
8100 Århus C

Sagsnr.: POB/07/02306-005  
Journaln.: 03.10.02P19  
Sagsbeh.: Tilde Mathiasen Kc

Telefon: 8940 2740  
Direkte: 8940 2469  
Telefax: 8940 2508

E-post: pob@aarhus.dk  
Direkte: tmk@sa.aarhus.dk  
www.aarhuskommune.dk

ning skal boligerne istandsættes. Jeg har vedlagt en kopi af kapitel 14 fra bekendtgørelse 2006-06-15 nr. 641 Drift af almene boliger m.v. omhandlende henlæggelser og vedligeholdelse, så du kan se, hvad afdelingen ifølge lovgivningen årligt skal henlægge til. Derudover skal boligforeningen én gang årligt foretage en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand og udarbejde en rapport, den såkaldte 10-års vedligeholdelsesplan, som viser de forventede nødvendige arbejder samt udgifterne hertil for de kommende 10 år. Du har naturligvis ret til at se disse hos boligforeningen.

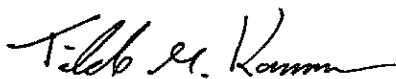
- Højbjerg Andelsboligforening er en almen andelsboligforening, hvilket betyder, at lejerne er andelshavere og altså har et andelsbevis, men at den gældende lovgivning på området hører ind under "Lov om almene boliger m.v."

- Med henvisning til mit brev af 17. august 2007 kan jeg kun gentage, at såfremt du mener, at en beslutning er truffet i modstrid med de beboerdemokratiske regler, kan beboerklagenævnet konkret tage stilling til, om en beslutning opfylder ovennævnte regler.

- Jeg har vedlagt kopi af kapitel 2 fra bekendtgørelse 2006-06-15 nr. 641 Drift af almene boliger m.v. omhandlende beboerdemokrati. Her kan du bl.a. læse, at et flertal på et afdelingsmøde kan træffe beslutninger vedrørende afdelingen. De præcise regler for beboerdemokratiet m.m. i Højbjerg Andelsboligforening kan du finde i boligorganisationens vedtægter.

Jeg håber, at ovenstående svarer på dine spørgsmål og anser hermed sagen for afsluttet fra Tilsynets side, idet jeg gør opmærksom på, at forretningsfører John Jensen kan kontaktes for yderligere spørgsmål.

Med venlig hilsen



Tilde Mathiasen Kornum  
Fuldmægtig

Kopi er sendt til Højbjerg Andelsboligforening

Vi fik et brev (i det mindste) fra Hovedbestyrelsen i Aalborg d. 9, der handlede om, at angå hunden i området. Vi leder chokeret! Kan I virkelig finde på at diktere menneskes i vor alder, hvem vi skal hils på?

Eksempel:

Alonna fjerst med løsgående hund fandt  
gjorde ind over vor indhegn. Vi led  
kunde få hunden i snor og blive på mark-  
vejene. Svaret var „Lute Roven“. Troer I  
virkelig, man har lyst til at hils desefte.  
Sidste uge har vi været udsat for noget  
kedeligt. En død natte smid i vor indhegn  
med roden af gangamal, der er ingen spor i en  
ellers blød jord. Se vedlagte foto, så, den er  
smidt, der.

For det er en ny måde at genere mindretallet på.

Vi har flere gange bedt jer, og bestyrelsen om samarbejde, men I er åbenbart ikke interesseret.

Med venlig hilsen

Anger e Anton Hørron

Jegstrupvej 26c

8261 Harselager



Hr. Forretningsfører

Fugstvejstrøj, d. 27-9.

John Jensen

Højbjerg Andelsboligforening

Vestergrødsvej 15

8260 Vi by 7.

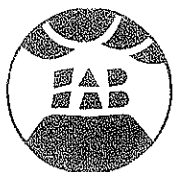
I følge brev af 19 Sept 2007 til os fra  
Planlægning og Byggeri, Aarhus Kommune,  
skal vi have et Andelsbrev. Vi har kun  
en lejekontrakt, og vil derfor i stedet os  
et andelsbrev.

Samlidig skriver Tilde Kommune, at vi  
kan få indsigt i den såkaldte 10 års  
vedligeholdelsesplan. Den vil vi bede om  
en kopi af.

Vi har ikke fået et eksemplar af H.A.B.'s  
interne lovsæt, som der bliver henviset til i  
forståelige breve, men ønsker vi også et  
eksemplar af.

Da klin kom lider af svimmelhed og jeg er  
kroftopereret, så vil vi gerne have lov til  
at få fast Parkeringsplads med skilt, med at  
vi slæbte skillet til, må vi ikke bruge pladsen  
i længere tid.

Det har været røpe til beboermøder, hvor man  
sagde til os, at Politiet forbød det med faste  
P-pladser - Men! Politiet og de Kommunale  
rejningsmyndigheder siger - "at området er privat  
og boligforeningen selv ejer bestemmer!"



# HØJBJERG ANDELSBOLIGFORENING

ALBOA // Vestergårdsvej 15 // Postboks 2373 // 8260 Viby J  
Tlf. 87 406 700 // Fax. 87 406 701 // E-mail: post@alboa.dk // www.alboa.dk

Inger og Anton Hansen  
Jegstrupvej 26C  
8361 Hasselager

Viby, den 3. oktober 2007  
JJ/ed

## Vedr.: Henvendelse af 27. september 2007

Højbjerg Andelsboligforening anerkender modtagelsen af ovennævnte henvendelse.

I nævnte henvendelse er en række forhold berørt. Vore kommentarer til de rejste forhold fremgår af nedenstående:

- Andelsbevis:

Da De indmeldte Dem i Højbjerg Andelsboligforening fik De et medlemsnummer og en kvittering på at De havde betalt Deres andel og Deres indmeldelsesgebyr.

Dette går vi ud fra at De stadigvæk er i besiddelse af.

Uden nævnte medlemsnummer ville det ikke have været muligt at få en bolig på Jegstrupvej.

Skulle Deres indmeldelsesbevis være bortkommet kan De rette henvendelse til vor udlejningsafdeling.

- Vedligeholdelsesplan:

I en almen boligorganisation skal der henlægges til planlagt og periodisk vedligeholdelse og der skal som min. henlægges over en 10-årig periode.

I Højbjerg Andelsboligforening har man besluttet at vedligeholdelsesrammen skal dække bygningsdelens totale levetid.

Det er vor opfattelse at det er den rigtige henlæggelsesform da beboerne så kommer til at betale for den nedslidning der foretages i boperioden.

Ydermere undgås store udsving i henlæggelsernes størrelse. F.eks. vil henlæggelserne i 10-års planen blive meget store i det 10 år hvor eksempelvis vinduesudskiftning eller tagudskiftning skal ske.

Til orientering kan det oplyses at henlæggelsesområdet er et af de områder som revisionen også skal påse.

Oversigten vedr. planlagt og periodisk vedligeholdelse vedlægges som bilag.

#### EKSPEDITIONS- OG ÅBNINGSTID:

Mandag - onsdag 10.00 - 15.00  
Torsdag 10.00 - 17.00

LUKKET

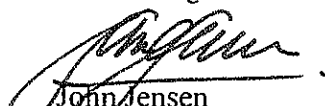
#### TELEFONTID:

Mandag - onsdag 9.30 - 15.00  
Torsdag 9.30 - 17.00  
Fredag 9.30 - 12.00



- Interne lovsæt:  
Ved indmeldelsen blev der udleveret et sæt vedtægter, gældende for Højbjerg Andelsboligforening.  
Der sker jævnligt ændringer af vedtægterne.  
Det er planen, på sigt, at få lagt vedtægterne ud på hjemmesiden.  
Så sent som den 25. september 2007 besluttede repræsentantskabet enkelte vedtægtsændringer hvoraf den mest vidtgående ændring var karenstiden fra 2 år til 1 år.  
Til orientering vedlægges vedtægterne.
- Parkeringsplads ved skilt:  
Har De et invalideskilt til Deres bil vil der være en mulighed for at få en afmærket P-bås efter ansøgning.  
Disse regler gælder for alle vore boligområder. Der kan alene opnås en reserveret P-plads  
Hvis man har et invalideskilt som tillader parkering på afmærkede offentlige parkeringspladser.
- Brev fra hovedbestyrelsen:  
Hovedbestyrelsen har ingen mulighed for at blande sig i hvordan man i afdelingen omgås sine naboer.  
Der var alene tale om et godt råd da det for hovedbestyrelsen er uforståeligt at man i så dejlig en bebyggelse ikke er stand til at respekterer hinanden.  
Det er trods alt personer i en moden alder som bor i afdelingen.
- Død rotte:  
Det har vi svært ved at kommentere på men vi tror ikke at nogen har lagt en død rotte for at genere.
- Samarbejde:  
Vi står uforstående overfor dette afsnit og vil gerne have uddybet hvad der hentydes til!

Med venlig hilsen

  
John Jensen  
forf. fører

Bilag: Langtidsbudget, planlagt og periodisk vedligeholdelse  
Højbjerg Andelsboligforenings vedtægter

Str. Forretningssjener

fabrik Jensen

Højbjerg Andelsboligselskab

Vestergræsvej 15

8260 Viborg J.

Afgiftskort nr. 28-10

Tale for Dem, Svarebrev d. 3 Oktober d. a.

Vi kommer da nu igen!

Et stort ønske om at I alle kunne skrive,  
at vi skal have et andelsboligselskab.

Vi vil gerne vide, hvad vi har andet i?

Hvad angår samarbejde - mener vi, at da vi  
er et stort selskab med i nr. 260, havde vi  
øjeblikket 3 værelser, men der var kun 2 værelser.  
Vi opsatte så en væg med det så værelserne  
blev etableret for egen regning. Vi købte også  
over gulvene, som har været vandtæt på  
på grund af en siltet vand, da den tidligere  
lejer havde fjernet opvarmingsmaskinen.  
Det kunne Ole Pedersen ikke tage sig af,  
det ville man se på som et par år.

Vi var også lidt om en løsning på de meget  
omkostede fuge i kælderværelse og andre. Vi har  
skrevet dem herude, men så synes det jo mest  
at der ingen fuge er til sidst.

Ole Pedersen har mere travlt med det sidste  
år i Fri Rønsing's selskab, indtil - sæson

## **Fuldmægtig**

Tilde Kornum  
Alment byggeri og boligfornyelse  
Rådhuset  
8100 Aarhus

Jegstrup d., 6. jan. 2008

Med henvisning til dit brev af 19 sept. 2007.

### **Først ønskes et rigtig godt nytår!**

Vi har henvendt os til forretningsfører John Jensen, Højbjerg andelsboligforening Den 28. okt. 2007, angående andelsbevis og andre ting vedrørende afdelingen. Se bilag ! Vi har ikke fået svar.

Og angående de 125,000,00 kr., som pludselig opstår af den blå luft, mener vi kun kan bruges til nedbringelse af lån på inventar i fælleshuset, da der ikke må være overskud i afdelingen, jævnfør skrivelse fra Socialministeriet. Se bilag !

Vil I sørge for den rette afvikling af de 125,000,00 kr. og udstedelse af et andels-Bevis.

Vi har aldrig klaget over, de et det første regnskabs henlæggelser, men ! at man øger henlæggelserne til at forhøje huslejen, og hvor lovligheden er i det, står vi uforstående overfor.

Med venlig hilsen  
Anton b. Hansen

Jegstrupvej 260  
8361 Hasselager



Anton Bent Hansen  
Jegstrupvej 260  
8361 Hasselager

Den 29. januar 2008

**HAB, afdeling 44, Jegstruphøj, spørgsmål vedrørende boligforeningen**

**Planlægning og Byg  
Teknik og Miljø  
Århus Kommune**

De har med brev af 6. januar 2008 stillet et par spørgsmål vedrørende Højbjerg Andelsboligforening.

De fremhæver, at Socialministeriet skriver, at der ikke må være overskud i en afdeling. Dette er dog ikke helt korrekt. Det ministeriet skriver er, at der ikke må budgetteres med et overskud, men hvis der i regnskabet opstår et overskud, skal det anvendes i henhold til reglerne i § 75 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

**Alment Byggeri og Byfornyelse**  
Rådhuset  
8100 Århus C

Sagsnr.: POB/07/02306-008  
Journalnr.: 03.10.02P19  
Sagsbeh.: Jørn Hedeby Nielsen

De 125.000 kr. (saldo regnskab 2005/2006), der står på en reguleringskonto i afdelingen forventes afskrevet over en kortere i årrække.

Telefon: 8940 2740  
Direkte: 8940 2489  
Telefax: 8940 2508

Som beboer i en almen andelsboligforening er De automatisk blevet andelshaver ved indmeldelse i boligforeningen. Hvis De eventuelt fraflytter boligforeningen og ikke længere ønsker at være andelshaver kan De få tilbagebetalt andelsbeløbet. Deres andelsnummer bestemmer endvidere Deres placering på ventelisten, såfremt De ansøger om en bolig i boligforeningen.

E-post: pob@aarhus.dk  
Direkte: jhn@ejd.aarhus.dk  
www.aarhuskommune.dk

Med hensyn til henlæggelserne i afdelingen skal de fastsættes med udgangspunkt i en 10-årig vedligeholdelsesrapport, som det også fremgår af ministeriets brev. Er der på grundlag rapportens vurderinger behov for en forøgelse af henlæggelserne i en afdeling vil det medføre en huslejestigning.

Med venlig hilsen

  
Jørn Hedeby Nielsen  
Specialkonsulent

<b>DRIFTSBUDGET</b> for perioden 2008/2009 <b>Afdelingens BL-nummer</b> 4401 <b>Afdeling 44 - Jegstruphøj</b>		<b>Højbjerg Andelsboligforening</b> <b>Vestergårdsvej 15</b> <b>8260 Viby J</b> <b>87 40 67 00</b>			
<b>AFDELINGSDATA</b>					
Ibrugtagningsår	1. juni 2005				
Antal lejemål	Boliger	Fælleshus	Garager	I alt antal enh.	
	26			26,0	
Areal m2	2.104,6	112			
Udarbejdet den		<b>DRIFTSBUDGETTER</b>			<b>REGNSKAB</b>
Revideret den		Vedtaget	Forslag for	Gældende	
Vedttaget den		kommende	kommende	kommende	
		år	år	år	
		2008/2009	2008/2009	2007/2008	2006/2007
<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>					
<b>NETTOKAPITALUDGIFTER</b>					
101	Prioritetsydelse (inkl. afviklede prioriteter)		1.010.000	950.000	980.093
102/104	-rentesikring/afdragsbidrag				
105.9	<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>		1.010.000	950.000	980.093

#### OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER

106	Ejendomsskatter		92.000	73.000	84.556
107	Vandafgift				
109	Renovation		47.500	48.000	45.643
110	Forsikringer		27.000	22.200	25.430
111.1	El og varme til fællesarealer				
111.2	"Øvrige udgifter" ved kollektiv varmfors.				
111.3	Fyringskontrol m.v.				
112.1	Adm.bidrag til selskabet kr. pr. enh.	4.000			
112.1	Antal enheder	26,0	104.000	100.100	96.200
112.2	Bid. til dispositionsfonden kr. pr. enh.	226			
112.2	Antal enheder	26,0	5.900	5.800	5.304
113.1	A-indskud, byggef. BLF				
113.2	G-indskud, byggef. BLF				
113.9	<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>		276.400	249.100	257.133

#### VARIABLE UDGIFTER

114.1	Renholdelse - Ejendomsfunkt. Lønninger		87.800	90.000	65.109
114.2	Trappevask		1.100		938
114.3	Funktionær boligtilskud				
114.4	Renholdelse - Udearealer		22.000	45.000	14.225
115	Almindelig vedligeholdelse		28.000	20.000	26.008
116.1	Planlagt og periodisk vedligeholdelse				
116.2	-heraf dækkes af tidl. henlæggelser				
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. netto				
	Transport		138.900	155.000	106.280

	DRIFTSBUDGETTER			REGNSKAB
	Vedtaget kommende år 2008/2009	Forslag for kommende år 2008/2009	Gældende kommende år 2007/2008	2006/2007
UDGIFTER, fortsat				
Transport		138.900	155.000	106.280
118.1 Drift af fællesvaskeri				
118.2 Andel i fællesfaciliteters drift		45.000	52.000	37.150
118.3 Drift af møde-og selskabslokaler		30.000	30.000	25.694
119.1 Kontingent, Boligselskabernes Landsfor.		2.600	2.500	2.435
119.2				
119.3				
119.4 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb		2.000	2.000	1.760
119.5 Beboerblad				
119.6 Diverse		5.000	8.000	4.043
Andre udgifter med tilskud fra foreningen		6.000		5.914
119.8 Uforudsete udgiftsstigninger				
119.9 <b>Variable udgifter i alt</b>		229.500	249.500	183.275

#### HENLÆGGELSER

120	til planlagt og periodisk vedligeholdelse		220.000	215.000	210.000
121	til istandsættelse ved fraflytning A-ordn.		15.000	15.000	20.000
123	til tab ved lejeledighed og fraflytninger		4.000	4.000	4.000
124	Andre henlæggelser		9.500	9.500	9.500
124.8	<b>Henlæggelser i alt</b>		248.500	243.500	243.500
124.9	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>		1.764.400	1.692.100	1.664.002

#### EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER

125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder		65.000	67.400	60.020
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.				
127	Ydelser vedr. lån til bygningsskader				
129	Tab ved lejeledighed m.v., netto				
130	Tab ved fraflytninger, netto				
131	Andre renter				
132	Ydelser vedr. driftsstøtte				
133.1	Afvikling underskud indenfor år				
133.2	Afvikling underfinansiering indenfor år				
134	Korrektioner vedr. tidl. år				2.468
135	Godtg. til fraflyttede lejere, netto				
136	Beboerrådgiver				
137	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>		65.000	67.400	62.488
139	<b>UDGIFTER I ALT</b>		1.829.400	1.759.500	1.726.490
140	Årets overskud				33.732
	<b>BALANCE</b>		1.829.400	1.759.500	1.760.222



ORDINÆRE INDTÆGTER	DRIFTSBUDGETTER			REGNSKAB
	Vedtaget kommende år 2008/2009	Forslag for kommende år 2008/2009	Gældende kommende år 2007/2008	2006/2007
<b>BOLIGAFGIFTER OG LEJER</b>				
201.1 Beboelse		1.713.600	1.677.200	1.680.350
201.2 Enkeltværelser				
201.3 Erhverv				
201.4 Institutioner				
201.5 Kældre m.v.				
201.6 Garager/Carporte/P-pladser				
201.7 Særlig lejeforh. i forb. Lejemål		26.100	28.500	26.088
201.9 -merleje				
202 Renter		18.000	21.500	16.670
203.1 Tilskud fra selskabet, fast		24.000	27.300	31.200
203.1 Tilskud fra selskabet, variable		6.000	5.000	5.914
203.2 Drift af fællesvaskeri				
203.3 Andel af fællesfaciliteters drift				
203.4 Drift af møde- og selskabslokaler				
203.5 Indeksoverskud				
203.9 <b>Ordinære indtægter i alt</b>		1.787.700	1.759.500	1.760.222

#### EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER

204	Driftssikring og anden driftsstøtte				
205	Ydelser vedr. beboerindskudslån				
206	Korrektioner vedr. tidligere år				
207	Kontant indb. godtg. ved genudlejning				
208	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>				
209	<b>INDTÆGTER I ALT</b>		1.787.700	1.759.500	1.760.222
210	Nødvendig merindtægt/underskud		41.700		
220	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>		1.829.400	1.759.500	1.760.222

LEJEFORHØJELSER		Oplyst i %	Nugældende gns. leje pr. m2	Forhøjelse gns. leje pr. m2	Ny gns. Leje pr. m2	Samlet årlig forhøjelse
201.1	Beboelse	2,4%	773,08	18,81	791,89	41.700
201.2	Enkeltværelser					
201.3	Erhverv					
201.4	Institutioner					
			Nugældende leje pr. mdr	Forhøjelse pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.	Samlet årlig forhøjelse
201.5	Kældre m.v.					
201.6	Garager					
201.6	Carporte					
201.6	P-pladser					