



BOLIGGÅRDEN

Afdelingsmøde

Afdeling 13 - Ørehøj

Mødet afholdes den 17. august 2023
Klokken 17.00 på Pontoppen,
Pontoppidansvej 19B, 3000 Helsingør



10. august 2023

Til beboerne i afdeling 13 - Ørehøj

Der indkaldes herved til ordinært beboermøde

torsdag den 17. august 2023 kl. 17.00

i Pontoppen, Pontoppidansvej 19B, 3000 Helsingør

Dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Afdelingsbestyrelsens beretning for perioden siden sidste ordinære beboermøde
3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget 2024 samt orientering om regnskab 2022¹
4. Behandling af indkomne forslag
 - a) Der er indkommet 4 forslag til beboermødet
5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter:
 - a) Valg af et bestyrelsesmedlem for 2 år, Henning Graversgård Nielsen modtager genvalg
 - b) Valg af to suppleanter for 1 år,
Hanne Andersen modtager genvalg
Pia Albrektsen modtager valg
6. Valg til Repræsentantskab for 1 år
 - a) Beslutning om hvorvidt beboermødet skal vælge en repræsentant, eller afdelingsbestyrelsen kan udpege en repræsentant af sin midte
 - b) Evt. valg af en repræsentant
7. Eventuelt

På afdelingsbestyrelsens vegne

Peter Kirkeby

¹ Pjecen "Forstå afdelingens budget og regnskab" findes på boliggaarden.dk/økonomi eller kan rekvireres hos dit lokale driftskontor.

18. juli 2023

Bestyrelsens beretning 2022

Der har været mange aktiviteter i det forgangne år og vi har fået foretaget en lang række vedligeholdelsesopgaver i 2022.

Lad mig ridse et par stykker op:

- **Facaderenovering** af Blok B og C.
- **Hoveddøre:** Opgangsdørene til lejlighederne er udskiftet – med branddøre, monteret med digital dørspion samt indbygget nøgleboks – hvilket har mindsket støj og træk fra opgange.
- **Hække og hegn:** Beboermødet i 2019 besluttede, at hække og hegn mellem haverne og mod fællesarealet ikke må overstige 160 cm. Denne beslutning har de fleste efterkommet – men vi ser dog fortsat at enkelte beboere med have, der ikke udviser den nødvendige respekt, for den demokratiske beslutning. Dette vil derfor fortsat være en opgave for Drift 2, at finde en løsning på – hvis Afdelingens Ordensreglement og Vedligeholdelsesreglement skal have nogen mening eller betydning.
- **Vaskerierne:** Vi har fået nye vaskemaskiner – og efter indkøring synes alt at fungerer rigtig fint.
- **Servicering af havedøre og vinduer:**
Der er nu udført af en anden leverandør – og udskiftning af vinduer og døre indgår nu i de fremtidige PPV-planer, til udskiftning om 5-10 år.
- **Varmeregningernes himmelflugt**
Vi er alle påvirket af Putins krig og gasledninger. Det har påvirket vores varmeudgifter negativt – men har til gengæld nødsaget os til at få udført et eftersyn af vores gasfyr og varmerør, radiatorer mv.

Nogle af jer har fået nogle uhyrlige efterregninger på opvarmning af lejligheden.

Afdelingens samlede gasregning har været tredoblet inden for 2 år – hvorfor afdelingsbestyrelsen har undersøgt andre varmekilder og muligheder for at reducere varmeudgifterne. Vi blev opmærksom på, at vi muligvis vil få mulighed for fjernvarme i 2026 – derfor koncentrerer vi os om vores eksisterende varmeanlæg og mulighederne for at reducere beboernes varmeudgifter. Vi fremlægger senere i dag et forslag.

- **Altan-projektet:** Dette har været en sej proces – forårsaget af skiftende Driftsledere og udskiftninger hos det rådgivende firma – Afdelingsbestyrelsen forelægger et forslag til behandling senere i dag.
- **Grønt udvalg** har som de plejer, været aktive og ligeså i 2022 – og tak for jordbær, solbær, ribs og blåbær, samt kasserne med krydderurter – alt sammen er til fri afbenyttelse for afdelingens beboere – vi bare skal huske at benytte os af de gratis tilbud.

Peter Kirkeby

Grønt udvalg gør som altid en stor forskel for at afdelingen skal fremstå pæn og der skal derfor lyde stor respekt og en stor tak til Grønt udvalg for det store arbejde I har udført!

- **Cafe/strikkecafe:** Der er opstået et rigtig fint initiativ, på baggrund af flere beboeres forslag, så der den første mandag i måneden er Strikke/snakkecafe i kælderen. Det har medført en stor aktivitet og et pænt fremmøde næsten hver gang. Stor tak til initiativtagerne!
- **Sommerfest 2022:** Afdelingsbestyrelsen besluttede i 2022, at afdelingen afholdte udgifterne til arrangementet. Bestyrelsen oplevede det som et rigtig godt arrangement, men den gode deltagelse – også fra øvrige medlemmer fra Trykkerdammens vejlaug – bestyrelsen lægger derfor op til at gentage succesen i år, efter samme model . som i 2022.
- **"Trekanten"** er nu beskåret og har givet beboerne en flot og fin udsigt til Sverige og Hven.
- **Fernisering hos naboen i nr. 40:** Vores nabo i ejendommen Ørehøj, Pia og Jan Flintrup, inviterede afdelingens beboere til en fernisering af deres omfattende malerisamling af billeder hvor forudsætningen er, at Kronborg er en del af billedet. Det var en rigtig god oplevelse for de der deltog.
- **Drift 2:** Der skal lyde en stor tak til Drift 2 og samtlige medarbejdere, der på forskellig vis har demonstreret stor vilje og hjælpsomhed. Afdelingen fremstår altid pæn og vi oplever stor villighed, når vi fremturer med ønsker til Drift2.

Trykkerdammens Vejlaug: Hvis man oplever uhensigtsmæssig parkering, skal man fortsat henvende sig til Helsingør Parkeringsservice eller politiet. Men vi oplever i dag kun et godt sammenhold i Vejlauget med et godt naboskab.

- **Og igen med tryk på "gentagelse":**

Afd. 13 Ørehøj er altså stadig den dejligste afdeling i Boliggården – hvis jeg skal sige det! - og en afdeling der stadig beriget med godt naboskab, hvor alle kender hinanden - hvilket gør det nemt at tage del i bestyrelsesarbejdet.

Jeg skal samtidigt udtrykke en stor tak til de øvrige bestyrelsesmedlemmer: Henning og Kitter der nu er trådt ud af afdelingsbestyrelsen, af personlige grunde. Derfor er det rigtig fint, at vi er så heldige at have indsigtsfulde og aktive suppleanter, der kan træde til, når behovet opstår – Helle Vinberg var som suppleant klar og trådte ind i bestyrelsen.

Endeligt skal der lyde en tak til vores anden aktive suppleant Hanne, som repræsenterede afdelingen på årets repræsentantskabsmøde.

Som det fremgår af dagsordenen er der nu plads til en ny suppleant.

Endeligt en stor tak til jer beboere, som har taget positivt og tålmodigt mod de mange forskellige tiltag I har været udsat for i årets løb og endeligt en stor tak til Boliggården for et godt samarbejde.

På vegne af bestyrelsen - Peter

**Boliggården - afd. 13 Ørehøj**
Regnskab 2022 samt forslag til budget for 2024**Forslag til budget for 2024**
Huslejen stiger med 4,50%

Som det fremgår af vedtægternes §14, forelægger afdelingsbestyrelsen afdelingens driftsbudget for 1. januar til 31. december 2024 til godkendelse.

For overskuelighedens skyld er vedlagte regnskab og budget sammenfattet således, at det alene omfatter hovedposterne. Såfremt man ønsker at få en udskrift af hele regnskabet og/eller hele budgettet, henvender man sig blot på oko@boliggaarden.dk

Boliggårdens årsberetning for 2022 kan læses på www.boliggaarden.dk.

Afdelingsbestyrelsen forelægger beretning om det forløbne år i afdelingen, og derudover gennemgås de arbejder og aktiviteter, der er planlagt fremover.

Hvis du ønsker at høre nærmere og bruge din indflydelse, anbefaler vi dig at møde op på afdelingsmødet.

Venlig hilsen

Boliggården

Lejemålstype	Nuværende m ² leje	Ændring	Ny m ² leje
Familieboliger	1.007,09	4,50%	1.052,36

Familieboliger	Nuværende Mdr. husleje	Ændring	Ny Mdr. husleje
55 m ²	kr. 4.623	4,50%	kr. 4.831
59 m ²	kr. 4.955	4,50%	kr. 5.178
68 m ²	kr. 5.709	4,50%	kr. 5.966
72 m ²	kr. 6.037	4,50%	kr. 6.308

Afdelingen generelt:

Lejlighedsfordeling	Areal i alt kvm	Antal lejemål	Lejemålsenheder
Familieboliger	2.540	40	40
I alt	2.540	40	40

Forslag til huslejembudget for 2024

Beskrivelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Regnskab Afvigelse	Budget 2023	Budget 2024	Ændring
UDGIFTER						
105 - Renter og afdrag på kreditforeningslån	66.990	67.000	10	67.000	67.000	0
106 - Ejendomsskat	248.863	263.000	14.137	263.000	263.000	0
107 - Vandafgift	211.804	205.000	-6.804	213.000	204.000	-9.000
109 - Renovation	126.073	128.000	1.927	123.000	131.000	8.000
110 - Forsikring	26.444	24.000	-2.444	27.000	32.000	5.000
111 - Elafgift og udarbejdelse af varmeregnskaber	77.244	57.000	-20.244	69.000	72.000	3.000
112 - Administrationsbidrag	216.663	216.000	-663	225.000	235.000	10.000
113 - Bidrag til byggefonden: A og G indskud	176.046	173.000	-3.046	174.000	179.000	5.000
Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.083.138	1.066.000	-17.138	1.094.000	1.116.000	22.000
114 - Renholdelse	309.085	320.000	10.915	317.000	332.000	15.000
115 - Almindelig vedligeholdelse	23.880	72.000	48.120	38.000	30.000	-8.000
116 - Planlagt vedligeholdelse	1.315.682	738.000	-577.682	1.006.000	863.000	-143.000
- dækkes af henlæggelser	-1.315.682	-738.000	577.682	-1.006.000	-863.000	143.000
117 - Istandsættelse ved fraflytning	35.606	0	-35.606	0	0	0
- dækkes af henlæggelser	-35.606	0	35.606	0	0	0
118 - Drift af fællesfaciliteter	149.024	175.000	25.976	32.000	57.000	25.000
119 - Diverse udgifter	19.486	25.000	5.514	26.000	26.000	0
Variable udgifter i alt	501.475	592.000	90.525	413.000	445.000	32.000
120 - Henlæggelse: Planlagt vedligeholdelse	680.000	680.000	0	900.000	960.000	60.000
123 - Henlæggelse: Tab ved fraflytning	0	0	0	0	14.000	14.000
Henlæggelser i alt	680.000	680.000	0	900.000	974.000	74.000
125 - Renter og afdrag på forbedringslån	437.578	439.000	1.422	436.000	434.000	-2.000
126 - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	5.386	0	-5.386	5.000	5.000	0
130 - Tab ved fraflytninger	23.558	0	-23.558	0	0	0
130 - Dækket af tidligere henlæggelser	-13.440	0	13.440	0	0	0
130 - Dækket af dispositionsfonden	-10.118	0	10.118	0	0	0
- Andre ekstraordinære udgifter	603	0	-603	0	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt	443.567	439.000	-4.567	441.000	439.000	-2.000
Samlede udgifter	2.775.170	2.844.000	68.830	2.915.000	3.041.000	126.000
Årets overskud						
- Overført til opsamlet resultat	70.760					
Total	2.845.930	2.844.000	68.830	2.915.000	3.041.000	126.000
INDTÆGTER						
201 - Huslejeindtægter	2.770.186	2.793.000	22.814	2.903.000	2.903.000	0
202 - Renteindtægter	24.743	0	-24.743	0	0	0
203 - Overført fra opsamlet resultat	51.000	51.000	0	12.000	23.000	11.000
Samlede indtægter	2.845.930	2.844.000	-1.930	2.915.000	2.926.000	11.000
Total	2.845.930	2.844.000	-1.930	2.915.000	2.926.000	11.000
Lejeforhøjelse					115.000	
Beboerindflydelse						
Mindre beboerindflydelse						
Ingen beboerindflydelse						

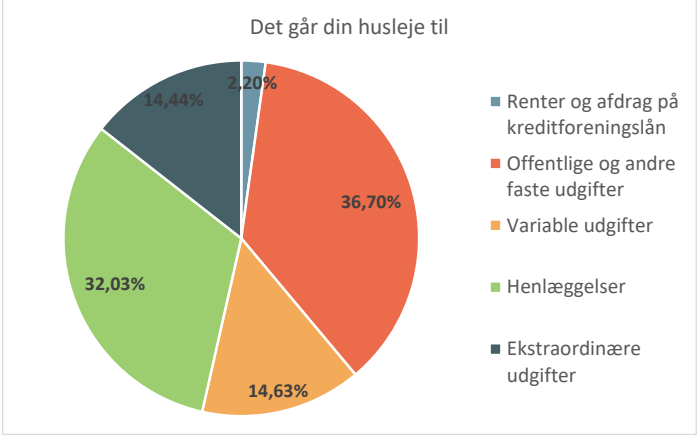
Forslag til huslejembudget for 2024

Oversigt

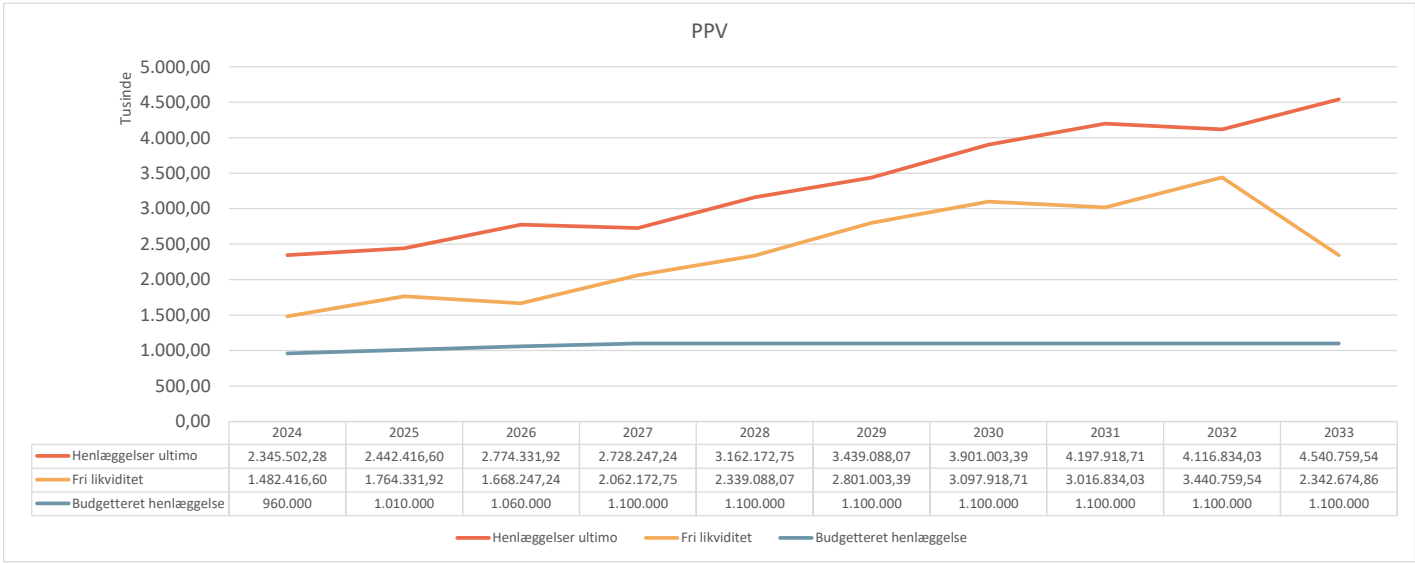
Lejemålstype
Familieboliger

Nuværende Stigning Ny
1.007,09 4,50% 1.052,36

- De væsentligste årsager til at lejen stiger med 4,50%
- 1. Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 60.000
 - 2. Drift af fællesfaciliteter stiger med kr. 20.000
 - 3. Renholdelse stiger med kr. 15.000
 - 4. Opsparing til tab ved fraflytning stiger med kr. 14.000
 - 5. Diverse forskellige konti stiger med kr. 6.000



Planlagt og periodisk vedligeholdelsesplan



Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	Regnskab 2022	Budget 2023	Budget 2024
Beboermøde	120	1.000	1.000
Kontorartikler	407	2.000	2.000
Arrangement beboere	3.581	1.000	1.000
Kursusafgifter	200	-	-
Fortæring afdelingsmøder	442	-	-
Middag afdelingsbestyrelse	1.490	-	-
Repræsentation	400	-	-
Andet	5.385	15.000	15.000
Øl og vand	-	1.000	1.000
ITanskaffelser	1.329	-	-
Total	13.354	20.000	20.000

Nøgletal	Regnskab 2022
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelser og fornyelser, konto 401	2.451.502
Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, Konto 402	167.132
Henlagt til tab ved fraflytning, Konto 405	26.688
Opsamlet resultat, konto 407	81.470

Dækket af dispositionsfonden

Afdelingen har i regnskabsåret modtaget tilskud på kr. 10.118 til dækning af tab ved fraflytning, der overstiger afdelingernes andel af udgiften.

Forklaring til regnskab	2022
Overskuddet skyldes primært, færre udgifter end budgetteret til vaskeri og almindelig vedligeholdelse, samt positivt renteafkast. Dette modsvares delvist af øgede udgifter afdelingens energiforbrug.	

Kontonr.	Aktivitet	Primo	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034-2043
11601100	Belægninger vedligehold, rep		12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	120.000
11601100	Hegn vedligehold, rep		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	5.000
11601100	Trapper og ramper i terræn udskif (Trappetrin fo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	190.000
11601100	Udskifning af hegn		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.000
11601100	Trapper og ramper i terræn rep og vedligehold		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11601200	TV inspektion kloaker		125.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11601200	Højvandslukkere vedligehold og nye		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11601200	Alle stikledninger, el, gas, vand, fjernvarme m.m.		20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	200.000
11601200	Betaling til vejlaug		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
11601200	Kloaker, regnvandsbrønde m.m. rep og vedligehold		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11601200	Tagrender, nedløb, brønde vedligehold, rep, rens		0	25.000	0	0	25.000	0	0	25.000	0	0	100.000
11601200	Olieudskiller i materialegården (FORDELING Af		254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	2.545
11601300	Affaldscontainer, -beholder og -stativ i terræn		2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	20.000
11601300	Borde og bænke i terræn		2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	25.000
11601300	Småbygninger ikke regnet som bygninger.		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	10.000
11601300	Tavler,skilte,skærme postkasser riste, cykelstati		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80.000
11601300	Tavler,skilte,skærme postkasser riste, cykelstativer, hjerte		2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	25.000
11601400	Grønne arealer, indkøb, rep, vedligehold, ny anl		40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	400.000
11602100	Fundament, sokkel vedligehold, rep		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	10.000
11602100	Fundament og sokkel renovering		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000
11602100	Bygningsgennemgang ved ekstern rådgiver		0	0	0	0	50.000	0	0	0	0	50.000	100.000
11602100	Energimærkning lovpligtig		0	0	0	0	0	0	0	0	0	35.000	35.000
11602300	Tag vedligehold, rep		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11602400	Altan		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
11602500	Opgangstrapper renovering		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000.000	1.000.000
11602600	Døre vinduer,terrassedøre udskiftning		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.500.000
11602600	Maling og olie af 10 stk. opgangsdøre samt kældervinduer		0	0	0	0	0	0	0	0	0	75.000	75.000
11602600	Døre, vinduer, terrassedøre, service, vedligehold, rep		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11602600	Justere, rens og smøre af alle vinduer og døre		0	0	0	0	100.000	0	0	0	0	100.000	200.000
11602600	Døre i klimaskærm vedligehold		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	10.000
11603100	Gulve i lejemål vedligehold, rep		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	10.000
11603100	Loftbehandling i lejemål vedligehold og rep		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11603100	Facade vedligehold, rep		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11603100	Badeværelser udskift driftudgift		25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
11603100	Hårde hvidevare i lejemål komfur emhætter udsugning bad		25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
11603100	Køkken udskiftning drift udgift		40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	400.000
11603100	Skabe, garderobe i lejemål		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	10.000
11603100	Kælderrenovering		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.000
11603100	Maling af garage og hegn		0	0	18.000	0	0	0	0	18.000	0	0	36.000
11603100	Indkøb til, og vedligehold af konstruktioner og in		25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000

Kontonr.	Aktivitet	Primo	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034-2043
11603100	Facade udskift / behandling, maling, omfugning		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	450.000
11603100	Kælder vedligehold, rep		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11603100	Indeklima		25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
11603100	Flyttelejligheder alle håndværkere		100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.000.000
11604100	Lamper i fællesområdet indenfor		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
11604100	Trappeopgang vedligehold, rep		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11605100	Faldstammer relining		0	0	0	0	0	0	0	500.000	0	0	0
11605100	Faldstammer, stigstrengre rep, rens og vedligehold		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
11605200	EL - Installationer, lamper, kontakter på ejendommen udskift		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.000
11605200	Udskiftning af stofledninger		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	150.000
11605200	EL - Alle installationer, lamper, kontakter vedligehold rep		50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000
11605400	Cirkon ventiler udskiftning		90.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11605400	Brunata vandmåler rep og vedligehold		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	10.000
11605400	VVS - Brugsvand, installation, sanitet, armatur		25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
11605500	Brunata varmemålere vedligehold, rep		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	50.000
11605500	Gasfyr service		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	100.000
11605500	VVS - Varmeanlæg udskiftning		0	0	0	0	0	0	150.000	0	0	0	150.000
11605500	Brunata varmemålere udskift		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
11605500	VVS - Varmeanlæg komplet med alle komponenter + boliger		45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	450.000
11605500	Energioptimering på ejendommen		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
11605500	Varmtvandsbeholder service, rep, anodeskift		10.000	0	0	0	10.000	0	0	0	10.000	0	20.000
11605500	Etablering af fjernvarme på ejendommen		0	0	450.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11605600	Vaskeri udskiftning		0	0	0	0	0	0	0	0	0	300.000	0
11605600	Vaskeri Serviceaftale rep, vedligehold		7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	75.000
11605700	Ventilationsanlæg, kanaler, emfang og ventilator		0	15.000	0	0	0	0	15.000	0	0	0	30.000
11605800	Dørtelefoner og låsesystem komplet vedligehold, rep		2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	25.000
11605800	Dørtelefoner og låsesystem udskiftning		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000
11606100	Kørende materiel rep og vedligehold (FORDELII		39.695	39.695	39.695	39.695	39.695	39.695	39.695	39.695	39.695	39.695	396.947
11606100	Traktor udskiftning (FORDELING Afd. 1)		0	0	0	27.990	0	0	0	0	27.990	0	55.980
11606200	Indkøb og service af småværktøj (FORDELING		7.634	7.634	7.634	7.634	7.634	7.634	7.634	7.634	7.634	7.634	76.336

Planlagt vedligeholdelse	1.006.000	863.086	678.085	1.106.085	666.074	823.085	638.085	803.085	1.181.085	676.074	2.198.085	11.637.827
Budgetteret henlæggelse	900.000	960.000	1.010.000	1.060.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000	11.000.000
Budgetteret henlæggelse pr. lejemålsenhed	22.500	24.000	25.250	26.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	275.000
Afgang/tilgang netto	-106.000	96.914	331.915	-46.085	433.926	276.915	461.915	296.915	-81.085	423.926	-1.098.085	-637.827

Likviditetsbudget for planlagte midler til planlagt vedligeholdelse og fornyelse

Henlæggelser primo	2.451.502	2.345.502	2.442.417	2.774.332	2.728.247	3.162.173	3.439.088	3.901.003	4.197.919	4.116.834	4.540.760	3.442.675
Henlæggelser ultimo	2.345.502	2.442.417	2.774.332	2.728.247	3.162.173	3.439.088	3.901.003	4.197.919	4.116.834	4.540.760	3.442.675	2.804.847

Kontonr.	Aktivitet	Primo	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034-2043
	Henlæggelse pr. lejemålsenhed	58.638	61.060	69.358	68.206	79.054	85.977	97.525	104.948	102.921	113.519	86.067	70.121
	Fri likviditet	1.445.502	1.482.417	1.764.332	1.668.247	2.062.173	2.339.088	2.801.003	3.097.919	3.016.834	3.440.760	2.342.675	-8.195.153

Indkomne forslag

Præsentation af indkomne forslag

Forslag 1

Afdelingsbestyrelsen foreslår, på baggrund af Optimeringsrapporten fra C5 VVS-teknik, som efter en grundig gennemgang af afdelingen, anbefaler udskiftning af Indreguleringsventiler i kældrene, som har til formål at fordele radiatorvandet til de respektive lejligheder, hvorved varmeudnyttelsen maksimeres bedst muligt, og som muliggør en besparelse på den enkelte lejligheds varmeudgifter. Omkostningerne for udskiftning af Indreguleringsventiler i kældrene, beløber sig til ca. til kr. 200.000,00.

Afdelingsbestyrelsen forslår endvidere, på baggrund af Optimeringsrapportens anbefaling, samtidsigt at udskifte Radiatorventilerne i boligerne, til en nyere model fra Danfoss.

Dette burde ifølge Danfoss medføre en stor besparelse i den enkelte boligs varmeudgifter.

Omkostningerne for udskiftning af Radiatorventilerne i 40 lejligheder beløber sig til ca. kr. 250.000,00.

Ifølge Danfoss vil udskiftningen af de nævnte ventiler, medfører en besparelse på 30-40% pr lejlighed.

Afdelingsbestyrelsen har dog valgt at sænke forventningerne, til besparelsen på varmeudgifterne pr. lejlighed til 25% - i mange år fremadrettet, uanset hvilken varmekilde afdelingen måtte have i fremtiden.

Dette burde betyde at omkostningerne til udskiftning af ventiler på sigt udlignes af besparelserne på varmeudgifterne – og at Afdeling 13 Ørehøj dermed bliver en grønnere afdeling.

Afdelingsbestyrelsen forslår, at arbejdet finansieres ved lån, af egne midler – tilbagebetalt over 10 år.

Afdelingsbestyrelsens forslag vil samlet set beløbe sig til kr. 450.000,00.

Afdelingsbestyrelsen

Huslejekonsekvens af forslag 1

Beregning - økonomisk konsekvens

Forslag – Lån af egne midler- afskrivning over 10 år	Antal rum	Antal boliger	Areal	Stigning pr. år	Stigning pr. måned	Nuværende husleje pr. måned	Ny husleje pr. måned
	2	10	55	974,00	81,00	4.623,00	4.704,00
	2	10	59	1.045,00	87,00	4.955,00	5.042,00
	3	10	68	1.205,00	100,00	5.709,00	5.809,00
	3	10	72	1.276,00	106,00	6.037,00	6.143,00

Forslag 2

Jeg ønsker at stille et forslag, der omhandler fældning, eller beskæring af de meget høje træer; der er på skrænten ved containergården.

Træerne er meget høje og drysser så meget, at når det blæser, kan man ikke have vinduerne åbne, uden der er pollen og blomsteraffald over det hele, Desuden er det også meget svært, at leve i, når man som jeg lider af allergi.

Et andet plus vil være, at jeg kan komme til, at glæde mig over den smukke udsigt.

Nahida Darwiche

Trykkerdammen 13, 1 th

Forslag 3

At der bliver lavet en sliske til cykler i højre side ved kældertrappen.

Jeg bliver nødt til at bombe af min cykel ned af trapperne, da jeg ikke kan kører den ned i venstre side

Kitter Nielsen

Trykkerdamme 21 st.tv

Huslejekonsekvens af forslag 3

Beregning - økonomisk konsekvens

Boligareal i alt m ²		2.540		
Gennemsnitlig husleje pr. m ² pr. år (2023)		1.007,09		
Forslag	Tekst		Beløb	Procent stigning
3	Sliske til at cykler kan komme op og ned i kælder, kan laves i træ for		1.000,00	0,04%
Stigning pr. m ² / måned i kr.		0,39		
Boligens areal	Stigning i kr.			
55	1,80			
59	1,94			
68	2,23			
72	2,36			

Forslag 4

Etablering af altaner

Da beboermødet i august 2022 besluttede at der skulle etableres altaner på 1.sals-lejlighederne, var udgangspunktet for beregningen af huslejestigningen, kr. 5.000.000,00, hvilket på dette tidspunkt betød en huslejestigning på henholdsvis ca kr. 450,00 for 2-værelses og 550,00 for 3-værelses lejligheder.

I forbindelse med omkostningsberegningen i 2022, var omkostninger i forbindelse med finansieringen af lånet hos kreditforeningsselskaber ikke medregnet!

Siden denne beslutning har inflation og arbejdsmarkedets overenskomstforhandlinger påvirket omkostningerne for etableringen – og Dines Jørgensen & Co. A/S, der har tegnet projektet har nu udarbejdet et nyt budget for etableringen af altaner.

Omkostningerne til etablering af altanerne er nu i 2023, beregnet til kr. 5.900.000,00.

Kreditforeningslånet der skal dække byggeri samt omkostninger for optagelse af lån, medfører en finansiering hos kreditforeningen medfører en Hovedstol/lån på kr. 6.226.000,00.

Tilbagebetalingen af et 30-årigt kreditforeningslån, med de nuværende rentesatser betyder, at altanerne reelt vil koste ca. kr. 12.000.000,00 indkl. renter og gebyrer

Dette betyder, hvis altanprojektet gennemføres, at lejlighederne på 1.sal påføres en huslejestigning på 32% af "grundhuslejen":

- 2 værelses lejligheder vil få en huslejestigning på kr. 1.548,00
- 3 værelses lejligheder vil få en huslejestigning på kr. 1.914,00

Huslejekonsekvens af forslag 4

Beregning - økonomisk konsekvens

Antal rum	Antal boliger	Areal	Stigning pr. år	Stigning pr. måned	Nuværende hus-leje pr. måned	+Ventiler	+Evt. køkken/bad?	Ny husleje pr. måned
2	10	55	18.574	1.548	4.623			6.171
3	10	68	22.964	1.914	5.709			7.623

Afdelingsbestyrelsen har derfor besluttet, at denne kraftige huslejestigning ved etablering af altaner på 1.sals lejligheder, skal genvurderes af beboermødet og at der træffes en ny og endelig beslutning om hvorvidt projektet skal fortsætte.

Afdelingsbestyrelsen foreslår på baggrund af det ovenstående:

- at fortsættelsen af altanprojektet skal afgøres ved en urafstemning, kun med deltagelse af lejerne i 1.sals lejlighederne.

Afdelingsbestyrelsen