

Til:
Afdelingsbestyrelsen
Inspektøren og
Brian Hemmingsen

8. marts 2023
BH/jw

Afd. 9 - Eghøj.

Afdelingsbestyrelsesmøde afholdes torsdag den 16. marts 2023 kl. 18.00 i fælleshuset.

Dagsorden:

1. Meddelelser.
2. Regnskab 2022.
3. Budget.
 - a. Langtidsbudget.
 - b. Budget 2024 og huslejefastsættelse.
4. Beboermøde 25. april 2023.
 - a. Vedligeholdelsesreglement.
 - b. Forslag.
 - c. Valg til afdelingsbestyrelsen.
5. Driftsforhold.
6. Eventuelt.

Med venlig hilsen
Greve Boligselskab

Bilag: Regnskab, langtidsbudget, udkast til budgetter samt udkast til vedligeholdelsesreglement.

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune
Boligorganisationsnr.	0404	Lbf. afdelingsnr.	9	Kommune nr. 253
Navn	Greve Boligselskab	Navn	Eghøj	Navn
Adresse	Greveager 1 2670 Greve	Adresse	Kastaniehusene 1-57, Birkehusene 1-64 og Platanhusene 1-70 2690 Karlslunde	Adresse
Telefon nr.	43 60 07 00	Telefon nr.		Telefon 43 97 97 97
Fax	43 69 07 03	Fax		Fax 43 97 90 90
E-postadresse	gb@greve-bolig.dk	E-postadresse		E-postadresse
CVR-nr. (Se-nr.)	47345618	Afdelingens status*	1	

*Boligafdeling = 1 / Institution, erhverv og lign. = 2 / Ikke gået i drift = 3

Lejemål		Bruttoetage-areal i alt (m ²)	Antal lejemål	a lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		17.510	186	1	186
Almene ungdomsboliger		523	16	1	16
Almene ældreboliger		171	3	1	3
Boligoplysninger i alt		18.204	205		205
- Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	201	8		
	2	1.923	33		
	3	6.460	76		
	4	5.660	52		
	5	3.960	36		
- Heraf plejeboliger (ældrebol. med tilknyttet serviceareal)					
- Heraf enkeltværelser uden selvstændigt køkken					
- Heraf bofællesskaber (Individuel/kollektiv)					
Erhvervslejemål				1. pr. påbeg. 60 m ²	0
Institutioner				1. pr. påbeg. 60 m ²	0
Garager/Carporte			42	1/5	8
Lejemålsoplysninger m.v. i alt		18.204	247		213

Matrikelnr. og tekst.:	26-a, 26-d, 26-e, Karlslunde by, Karlslunde
BBR-ejendomsnr.:	50551, 154209, 169958

Støtteart	Antal lejemål	Bruttoetage- areal i alt m²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, bygge- regnskab/drift eller overtagelsesdato for eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbygge- loven, ældreboligloven, lov om almene boliger	205	18.204	01.01.1977	01.01.1979
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven				
Opført/overtaget uden støtte				

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetage- areal i alt m²		
Boliger i etagebyggeri				
Boliger i tæt/lavt byggeri	205	18.204		

Beboerfaciliteter	Tekniske installationer m.v.	Opvarmning
Beboerhus Ja	Vaskeinstallation (fælles/egen bolig) Ja / Ja	Ja Fjernvarme
Særskilte selskabs og mødelokaler Nej	Tostrengt vandssystem Nej	Nej Centralvarme fra eget anlæg (olie)
Vandmåling	Regnvand (nedsivningsanlæg/genanvendelse) Nej / Nej	Nej Centralvarme fra eget anlæg (naturgas)
(individuelt/kollektiv) Nej / Ja	Spildevand (rodzoneanlæg/bioværk) Nej / Nej	Nej Ovne
Varmemåling	Kildesortering af affald (indenfor/udenfor boligen) Nej / Ja	Nej Elpaneler
(individuelt/kollektiv) Ja / Nej		Nej Solvarmeanlæg
Elmåling		Nej Varmepumpeanlæg
(individuelt/kollektiv) Ja / Nej		Nej Biogasanlæg

Leje pr. m² bruttoetageareal på balancetidspunktet:	885,85
Lejeforhøjelse i årets løb:	
Dato for forhøjelse:	
Forhøjelse pr. m²: 0,00 i %: 0,00 Årsbasis: 0	

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultat 2022 (hele kr.)	Budget 2022 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2023 (1.000 kr.) (ej revideret)
UDGIFTER					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	7.195.737	7.259	7.219
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106		Ejendomsskatter	645.151	650	650
107		Vand og kloakbidrag	856.408	927	966
109		Renovation	637.921	515	526
110		Forsikringer	215.628	306	315
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	165.866	140	164
		3. Målerpasning m.v.	30.700	0	0
		Konto 111 i alt:	196.566	140	164
112	2	Bidrag til selskabet			
		1. Administrationsbidrag	533.265	531	532
		Konto 112 i alt:	533.265	531	532
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	3.084.940	3.069	3.153
VARIABLE UDGIFTER					
114	3	Renholdelse	1.333.185	1.490	1.490
115	4	Almindelig vedligeholdelse	740.091	900	900
116	5	Planlagt og periodisk vedligeholdelse			
		1. Afholdte udgifter	1.743.986	2.069	2.660
		2. Heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-1.743.986	-2.069	-2.660
		Konto 116 i alt	0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.:			
		1. Afholdte udgifter A-ordning	292.053		
		2. Heraf dækkes af henlæggelser (A-ordn.)	-292.053		
		Konto 117 i alt	0	0	0
118	6	Særlige aktiviteter			
		1. Drift af fællesvaskeri	10.358	12	12
		3. Drift af møde- & selskabslokaler	56.468	90	90
		Konto 118 i alt:	66.825	102	102
119	7	Diverse udgifter:	129.411	144	144
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	2.269.513	2.636	2.636

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultat 2022 (hele kr.)	Budget 2022 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2023 (1.000 kr.) (ej revideret)
HENLÆGSELSE					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (kt. 401)	1.600.000	1.600	1.650
121	9	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning kr. (kt. 402)	300.000	300	300
124.8		HENLÆGSELSE I ALT	1.900.000	1.900	1.950
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	14.450.189	14.864	14.958
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER					
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.			
		1. Afdrag (konto 303.1)	373.709	370	370
		2. Renter	229.371	220	220
		3. Administrationsbidrag	19.493	20	20
		4. Heraf dækket ved offentlige tilskud	-60.517	-60	-60
		Konto 125 i alt	562.056	550	550
126		Afskrivninger på forbedringsarbejder	858.721	690	770
127		Ydelser vedr. lån til bygningsskader			
		1. Afdrag (konto 303.2)	1.078.036	1.070	1.070
		2. Renter	257.268	280	280
		3. Administrationsbidrag	95.003	100	100
		Konto 127 i alt:	1.430.307	1.450	1.450
129		Årets udgifter vedr. lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed m.v.	1.496		
		3. Dækket af dispositionsfonden	-1.496		
		Konto 129 i alt:	0		
130		Årets udgifter vedr. fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	4.483		
		2. Dækket af henlæggelse (kt. 405)	-4.483		
		Konto 130 i alt:	0		
131		Andre renter:			
		3. Kursreguleringer	567.441	0	0
		Konto 131 i alt	567.441	0	0
134		Korrektion vedr. tidligere år (Varde 2021)	645	0	0
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	3.419.171	2.690	2.770

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultat 2022 (hele kr.)	Budget 2022 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2023 (1.000 kr.) (ej revideret)
139		UDGIFTER I ALT	17.869.361	17.554	17.728
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat (kt. 407)	503.852	0	0
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	18.373.212	17.554	17.728

Resultatopgørelse

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultat 2022 (hele kr.)	Budget 2022 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2023 (1.000 kr.) (ej revideret)
INDTÆGTER					
ORDINÆRE INDTÆGTER					
201		Boligaftifter og leje:			
		1. Familieboliger	15.382.800	15.383	15.537
		1.1. Særlig lejeforhøjelse ved lejemålsforbedringer	858.721	690	770
		2. Ungdomsboliger	567.744	568	568
		3. Ældreboliger	175.428	175	177
		7. Carporte	88.200	88	88
		Konto 201 i alt:	17.072.893	16.904	17.140
202	10	Renter	768.103	135	137
203	6	Andre ordinære indtægter:			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	40.000	30	30
		6. Overført fra opsamlet resultat	485.000	485	421
		Konto 203 i alt	525.000	515	451
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	18.365.996	17.554	17.728
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
206	11	Korrektion vedr. tidligere år	7.217	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	7.217	0	0
209		INDTÆGTER I ALT	18.373.212	17.554	17.728
299		INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	18.373.212	17.554	17.728

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation		Ultimo 2022 (hele kr.)	Ultimo 2021 (1.000 kr.)
AKTIVER					
ANLÆGSAKTIVER					
301		Ejendommens anskaffelsessum :		120.928.433	120.928
		1. Kontantværdi pr. 1. januar 2022:	162.100.000		
		2. Heraf grundværdi:	45.593.700		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		3.485.870	3.341
302.9		ANSKAFFELSESSUM INCL. EVENTUEL INDEKSREGULERING		124.414.302	124.269
303	12	Forbedringsarbejder :			
		1. Forbedringsarbejder m.v.	11.069.258		11.148
		2. Bygningsskaderenovering	30.993.227		32.071
		Konto 303 i alt		42.062.485	43.219
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT		166.476.787	167.488
OMSÆTNINGSAKTIVER					
305	13	Tilgodehavender :			
		4. Fraflytninger heraf risikobehæftet:	kr. 42.091	187.292	58
		6. Andre debitorer		52.197	19
		7. Forudbetalte udgifter		135.550	136
		Konto 305 i alt		375.039	213
		Andre omsætningsaktiver :			
307		Likvide beholdninger:			
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.330.246		8.149
		Konto 307 i alt:		7.330.246	8.149
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		7.705.285	8.362
310		AKTIVER I ALT		174.182.073	175.850

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Ultimo 2022 (hele kr.)	Ultimo 2021 (1.000 kr.)
PASSIVER				
HENLÆGGELSER (afdelingens opsparing):				
401	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.235.655	4.947
402	15	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	1.348.682	1.341
405	16	Tab ved fraflytning	106.123	111
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	5.690.460	6.398
407	17	Opsamlet resultat +/-	1.379.347	1.360
HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT			7.069.808	7.759
LANGFRISTET GÆLD				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		2. Nykredit	4.371.896	4.508
		5. Landsbyggefonden	18.529.812	18.530
		Konto 408 i alt	22.901.708	23.038
409		Beboerindskud	2.385.730	2.386
411		Afskrivningskonto for ejendommen	99.126.864	98.845
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	124.414.302	124.269
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	9.115.517	9.582
		2. Bygningsrenovering m.v.	30.993.227	32.071
		Konto 413 i alt	40.108.744	41.654
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	855.267	833
		I alt konto 414	855.267	833
416	18	Anden langfristet gæld	140.400	144
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	165.518.713	166.900

Balance

Kontonr.	Note	Specifikation	Ultimo 2022 (hele kr.)	Ultimo 2021 (1.000 kr.)
KORTFRISTET GÆLD				
421	18	Skyldige omkostninger	1.066.512	692
422		Mellemregning med fraflyttere	21.718	6
423		Forudbetalte boligafgifter og leje	106.349	123
425	20	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	398.972	371
		Anden kortfristet gæld i alt:	398.972	371
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	1.593.552	1.192
430		PASSIVER I ALT	174.182.073	175.850

Faste noter

Note	Kontonr.	Specifikation	Resultat 2022 (hele kr.)	Budget 2022 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2023 (1.000 kr.) (ej revideret)
1	101	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved indekslån			
	101.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag	281.766		
	101.2	Prioritetsrenter (excl. evt. morarenter)	206.026		
	101.3	Administrationsbidrag	9.268		
	104.1	÷ Afdragsbidrag	-24.990		
	104.2	÷ Rentebidrag	-190.408		
		Afviklede prioriteter m.v.			
	105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter overført til boligorganisationens dispositionsfond	2.304.692		
	105.2	Ydelse vedr. afviklede prioriteter overført til Landsbyggefonden	4.609.383		
	105.9	Nettokapitaludgifter i alt	7.195.737	7.259	7.219
2	112	Administrationsbidrag			
		Beløb pr. lejemål:	2.350		
	1.1	Bidrag pr. lejemålsenhed i alt	501.490	500	500
	1.4	Tillægssydelse, i alt	31.775	31	32
		Administrationsbidrag i alt	533.265	531	532
3	114	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer incl feriepenge/refusion	1.074.748		
		Ejendomsfunktionærer, pension	112.117		
		Forsikringer og sociale ydelser	30.024		
		Arbejdstøj, telefon, kurser og øvrige personaleomkostninger	36.937		
		Kontorholdsomkostninger, herunder it, telefon og alarm	39.493		
		Drift af ejendomskontor, el, vand og rengøring	39.865		
		Renholdelsesudgifter i alt	1.333.185	1.490	1.490

Faste noter

Note	Kontonr.	Specifikation	Resultat 2022 (hele kr.)	Budget 2022 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2023 (1.000 kr.) (ej revideret)
4	115	Almindelig vedligeholdelse			
	115.1	Terræn	171.739		
	115.2	Bygning, klimaskærm	30.477		
	115.3	Bygning, bolig- /erhvervsenhed	158.465		
	115.5	Bygning, tekniske installationer	282.651		
	115.6	Materiel	96.759		
		Almindelig vedligeholdelse i alt	740.091	900	900
5	116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	116.1	Terræn	166.067	269	205
	116.2	Bygning, klimaskærm	88.416	100	200
	116.3	Bygning, bolig- /erhvervsenhed	402.152	525	425
	116.4	Bygning, fælles indvendig	0	0	165
	116.5	Bygning, tekniske installationer	610.927	1.115	1.605
	116.6	Materiel	476.424	60	60
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.743.986	2.069	2.660
		- dækket af tidligere henlæggelser (kt. 401)	-1.743.986	-2.069	-2.660
		Driftsudgifter ved planlagt og periodisk vedligehold i alt	0	0	0
6	118	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri	10.358	12	12
		Drift af møde-/selskabslokaler	56.468	90	90
		Driftsudgifter i alt	66.825	102	102
		Indtægt møde- og selskabslokaler	40.000	30	30
		Driftsindtægter i alt	40.000	30	30
		Nettoudgift/ - indtægt	26.825	72	72

Faste noter

Note	Kontonr.	Specifikation	Resultat 2022 (hele kr.)	Budget 2022 (1.000 kr.) (ej revideret)	Budget 2023 (1.000 kr.) (ej revideret)
7	119	Diverse udgifter			
	119.10	Kontingent BL	30.662	27	31
	119.20	Afdelingsbestyrelsesudgifter og telefongodtgørelse	33.992	42	42
	119.50	Incassoomkostninger	4.500	0	0
	119.80	Beboeraktiviteter	60.244	60	60
	119.90	Kursus og gebyrer	14	15	15
		Diverse udgifter i alt	129.411	144	144
8	120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse			
		Henlæggelse, beløb pr. m ²	87,89		
		Samlet henlæggelse i alt	1.600.000	1.600	1.650
9	121	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)			
		Samlet henlæggelse, beløb pr. m ²	16,48		
		Samlet henlæggelse i alt	300.000	300	300
10	202	Renter			
		Forrentning af mellemregningen med selskabet	57.918		
		Kursreguleringer	567.441		
		Renter af individuelle forbedringer	142.743		
		Renteindtægter i alt	768.103	135	137
11	206	Korrektioner vedr. tidligere år			
		YouSee 2021	1.198		
		Tidligere afskrevne tilgodehavende	6.019		
		Korrektioner vedr. tidligere år i alt	7.217	0	0

Faste noter

Note	Kontonr.	Specifikation	Ultimo 2022 (hele kr.)	Ultimo 2021 (1.000 kr.)
12	303	Forbedringsarbejder m.v.		
		Individuelle køkkener og bad		
		Saldo primo	4.584.793	4.019
		+ Årets tilgang	709.713	1.192
		+ Forrentning, lån	50.876	52
		+ Forrentning, selvfinansieret	91.680	86
		- Indgået fra lejerne	-858.121	-764
		Saldo ultimo	4.578.941	4.585
		Individuelle udestuer		
		Saldo primo	0	0
		+ Årets tilgang	89.832	0
		+ Forrentning, selvfinansieret	187	0
		- Indgået fra lejerne	-600	0
		Saldo ultimo	89.419	0
		Tagrenovering		
		Saldo primo	6.562.783	6.932
		+ Indeksregulering	211.824	0
		- Afdrag	-373.709	-369
		Saldo ultimo	6.400.898	6.563
		Saldo forbedringsarbejder i alt	11.069.258	11.148
		Byggeskaderenoveringer		
		Renoveringssager		
		Saldo primo	32.071.263	33.141
		- Afdrag	-1.078.036	-1.069
		Saldo ultimo	30.993.227	32.071
		Byggeskaderenoveringer i alt	30.993.227	32.071
		Forbedringsarbejder og byggeskader i alt	42.062.485	43.219

Faste noter

Note	Kontonr.	Specifikation	Ultimo 2022 (hele kr.)	Ultimo 2021 (1.000 kr.)
13	305	Tilgodehavender		
	305.6	Andre debitorer		
		Vand og kloak	50.412	12
		Lagervarer	1.786	2
		Lønrefusion	0	5
		Debitorer i alt	52.197	19
	305.7	Forudbetalte udgifter		
		Energimærkning	37.275	50
		YouSee	95.894	82
		Øvrige forudbetalte udgifter	2.381	4
		Forudbetalte udgifter i alt	135.550	136
14	401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	4.947.083	4.611
		- Forbrugt i året (kt.116.9)	-1.743.986	-1.264
		+ Årets henlæggelser (kt. 120)	1.600.000	1.600
		- Kursreguleringer	-567.441	0
		Saldo ultimo	4.235.655	4.947
15	402	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)		
		Saldo primo	1.340.735	1.210
		- Forbrugt i året (kt.117.2)	-292.053	-270
		+ Årets henlæggelser (kt. 121)	300.000	400
		Saldo ultimo	1.348.682	1.341
16	405	Henlæggelser til tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	110.606	163
		- Forbrugt i året (kt. 130.1)	-4.483	-53
		Saldo ultimo	106.123	111

Faste noter

Note	Kontonr.	Specifikation	Ultimo 2022 (hele kr.)	Ultimo 2021 (1.000 kr.)
17	407	Opsamlet resultat		
		Saldo primo	1.360.496	1.463
		+ Årets overskud	503.852	669
		- Budgetmæssig afvikling af overskud	-485.000	-771
		Saldo ultimo	1.379.347	1.360
18	416	Anden langfristet gæld		
		Deposita, ungdomsboliger	88.000	88
		Deposita, ungdomsboliger (forhøjet)	52.400	56
		Anden langfristet gæld i alt	140.400	144
19	421	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelser	69.558	89
		El, Andel	36.805	23
		Greve Fjernvarme	264.813	278
		Greve Kommune, byggetilladelser	0	2
		Selskabslokale og gæsterum	1.500	0
		Kreditorer	690.832	294
		Øvrige skyldige kreditorer	3.005	5
		Skyldige omkostninger i alt	1.066.512	692
20	425	Anden kortfristet gæld		
	425.5	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	391.978	365
		Antenne (se specifikation næste side)	6.995	6
		Anden kortfristet gæld i alt	398.972	371

Faste noter

Note	Kontonr.	Specifikation	Ultimo 2022 (hele kr.)	Ultimo 2021 (1.000 kr.)
		Antenneregnskab		
		Saldo fra forrige år	6.071	5
		Signallevering, incl. Copydan	-328.410	-276
		Indgået fra lejerne, signallevering	329.346	277
		Anlæg:		
		Administrationshonorar	-9.852	-8
		Indgået fra lejerne	9.840	7
		Saldo ultimo	6.995	6

Forretningsførers påtegning

Foranstående årsregnskab for 2022 er udarbejdet af Greve Boligselskab. Årsregnskabet er udarbejdet i henhold til lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen.

Greve den 16. marts 2023
Greve Boligselskab

Jens Rasmussen
Direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til afdelingen og boligorganisationens repræsentantskab

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligafdeling 9 - Eghøj, for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af afdelingen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING****Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision**

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København den 16. marts 2023
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 3106

Afdelingsbestyrelsen påtegning:

Foranstående årsregnskab for 2022 har været forelagt afdelingsbestyrelsen, som herefter har godkendt dette.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

Godkendt den

Budget Rsk. Budget.....																											Alle beløb i 1.000 kr.									
Bygningsdel	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	gns								
1161X - Terræn																																				
Konstruktion, teknisk anlæg, inventar	269	166	305	305	995	305	205	260	405	405	995	205	205	205	205	205	705	260	405	405	305	205	705	205	205	205	205	324								
1162X - Bygning																																				
Klimaskærm, funda, facade, tag, døre, vin	100	88	200	100	50	50	70	70	70	70	70	70	120	20	20	20	20	20	20	20	20	20	70	20	20	20	20	45								
1163X - Bygning																																				
Bolig/erhvervsenhed	525	402	425	475	475	475	475	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	425	435								
konstruktioner og inst.																																				
1164X - Bygning																																				
Fælles, indvendig			165																									6								
1165X - Bygning																																				
Tekniske instal. Afløb	1.115	671	1.605	515	545	615	525	615	525	435	675	415	325	415	345	415	325	415	325	435	675	415	325	415	345	415	415	477								
El, lys, vand, varme																																				
1166X - Materiel																																				
Kørende, andet	60	476	60	330	280	630	130	80	280	590	80	80	80	80	280	630	230	80	80	80	80	630	80	80	280	80	680	173								
Reguleringer																																				
kursregulering																																				
	567																																			
I alt pr. år	2.069	2.311	2.660	1.725	1.595	2.345	2.075	1.405	1.450	1.705	1.925	2.245	1.195	1.165	1.275	1.695	1.705	1.200	1.255	1.365	1.505	1.695	1.605	1.145	1.275	1.145	1.745	1.566								
Henlæggelse pr. år	1.600	1.650	1.700	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.790								
Saldo pr. 1. januar	4.947	4.236	3.226	3.201	3.406	2.861	2.666	2.981	3.331	3.426	3.301	2.856	3.461	4.106	4.761	5.286	5.391	5.486	6.086	6.631	7.066	7.361	7.466	7.661	8.316	8.841	9.496									

Vedligeholdelsesplan

Afdeling: 9 Eghøj

Udgave: 2023
Alle beløb i 1.000 kr.

Bygningsdel og aktivitet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	gns.
--------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

11 Terræn, konstruktion

Sti belægning	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Nyt slidlag				500						500						500	77

12 Terræn, teknisk anlæg

Kloak	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
-------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

13 Terræn, inventar

Udehuse + mal-selv	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Legepladser	10	10	10	200	10	10	10	10	10	200	10	10	10	10	10	10	25
Materialgård								200									15
Maling af carporte indvendigt							55										4
Ungdoms bolig skurmal og rep.									100								8

14 Terræn beplantning

Nyplantning og træer	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Hække	100	100	100	100	100												
Gårdrum									200								

21 Byg, klimaskærm

Sokkel puds	100																4
-------------	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Vedligeholdelsesplan

Afdeling: 9 Eghøj

Udgave: 2023
Alle beløb i 1.000 kr.

Bygningsdel og aktivitet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	gns.
--------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

22. Bygning klimaskærm

Beklædning, fugning af mur	100	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	25
----------------------------	-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

23. Bygning klimaskærm, tag

Ungdomsboliger tag rens	50																50
-------------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

24. Bygning klimaskærm, altan og altangange

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

25 Bygning, klimaskærm, trapper og ramper

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

26 Bygning, Klimaskærm, døre, vinduer

Vinduer/døre inkl.dug		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	16
-----------------------	--	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

31 Bygning, bolig/erhverv konsstruktion og inventar

indv. Døre skiftes	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Rep. Af badev. Fliser	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Rep. Indervægge	30	80	80	80	80	80	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	40

32 Bygning, bolig/erhverv konsstruktion og installationer

Køle/frys	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
kølmfurer	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Vaskemaskiner i lejl	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Vedligeholdelsesplan

Afdeling: 9 Eghøj

Udgave: 2023
Alle beløb i 1.000 kr.

Bygningsdel og aktivitet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	gns.
--------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

41 Bygning, fælles, invendig

Slibe og lak	15																1
Vernygulv	100																4
Beboermus teknik	50																2

51 Bygning, tekniske installationer

Afløb	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Toiletter	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

52 Bygning tekniske installationer og forsyning

El installationer	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
-------------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

53 Bygning tekniske installationer gas

54 Bygning tekniske installationer, vand

Armature mm.	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Brusvand bad	300	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	65
Udskiftning af vandrør	900																35

55 Bygning, tekniske installationer, varme

Pumper	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Radiatorer	10	10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	19
Termostater	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Udsyring af VVB	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	48
Styring i boilerum	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Varmemålere																	

Vedligeholdelsesplan

Afdeling: 9 Eghøj

Bygningsdel og aktivitet	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	gns.
	Udgave:																
Alle beløb i 1.000 kr.																	
56 Bygning tekniske anlæg																	
Ung bol. Vaskm. Tør. udsk.				20					20					20			4
57 Bygning tekniske installationer ventilation																	
Emhætter	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
58 Bygning, tekniske anlæg, øvrigt																	
61 Matriel kørende																	
Ny traktor	250		70		550				510						550		114
Græslåmaskine								200								150	16
Bil				200										200			
Trailer						50											4
Service maskiner	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	4
Afskrivning maskiner	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	19
62 Matriel andet																	
Udskiftning og rep.	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Materialegård - flyt til 11613																	
Sum	2.660	1.725	1.595	2.345	2.075	1.405	1.450	1.705	1.925	2.245	1.195	1.155	1.145	1.275	1.695	1.705	1.586

Kastaniehusene 1-57, Birkehusene 1-64, Platanhusene 1-70

Lejemål: : 205

M²: : 18.204

	Udgifter	Regnskab 2021	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
	Nettokapitaludgifter:					
101	Prioriteringsydelse	498.101	497.061	523.000	525.000	525.000
102	- Offentlig støtte	-220.060	-215.398	-178.000	-220.000	-220.000
105.1	Afviklede lån overført til dispositionsfonden	2.304.692	2.304.692	2.305.000	2.305.000	2.305.000
105.2	Afviklede lån overført til Landsbyggefonden	4.609.383	4.609.383	4.609.000	4.609.000	4.609.000
	Offentlige og andre faste udgifter:					
106	Ejendomsskatter	645.151	645.151	650.000	650.000	650.000
107	Vandafgift og kloakbidrag	911.515	856.408	927.000	966.000	933.000
109	Renovation/affaldshåndtering	496.582	637.921	515.000	526.000	676.000
110	Forsikringer	296.282	215.628	306.000	315.000	240.000
111	El til fællesarealer	119.208	196.566	140.000	164.000	208.000
112	Administrationsbidrag	532.240	533.265	531.000	532.000	565.000
	Variable udgifter:					
114	Renholdelse	1.281.830	1.333.185	1.490.000	1.490.000	1.490.000
115	Almindelig vedligehold	787.628	740.091	900.000	900.000	900.000
116	Planlagt vedligeholdelse	1.263.825	1.743.986	2.069.000	2.660.000	1.725.000
116.9	- dækkes af henlæggelser (401)	-1.263.825	-1.743.986	-2.069.000	-2.660.000	-1.725.000
117.1	Istandsættelse ved fraflytning	269.732	292.053	300.000	300.000	250.000
117.2	- dækkes af henlæggelser (402)	-269.732	-292.053	-300.000	-300.000	-250.000
118.10	Fællesvaskeri	10.018	10.358	12.000	12.000	12.000
118.30	Beboerhuse og fælleslokaler	39.550	56.468	90.000	90.000	90.000
119	Diverse	88.894	129.411	144.000	144.000	144.000
	Henlæggelser:					
120	- til planlagt vedligeholdelse	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.650.000	1.700.000
121	- til A-ordning	400.000	300.000	300.000	300.000	200.000
	Ekstraordinære udgifter:					
125	Forbedringsarb. (lån)	556.311	562.056	550.000	550.000	550.000
126.1	Forbedringsarb. (afskrivninger egne)	64.000	0	0	0	0
126.2	Forbedringsarb. (afskrivninger individuelle)	763.771	858.721	690.000	770.000	900.000
127	Forbedringsarb. (lån - byggeskader)	1.433.525	1.430.307	1.450.000	1.450.000	1.430.000
131	Renteudgifter og kursreguleringer	107.985	567.441	0	0	0
134	Korrektioner tidl år	17.520	645	0	0	0
	Overskud:					
140.1	Afvikling af underfinansiering	20.361	0	0	0	0
140.2	Overføres til resultatkonto	668.539	503.852	0	0	0
	Udgifter i alt	18.033.025	18.373.212	17.554.000	17.728.000	17.907.000

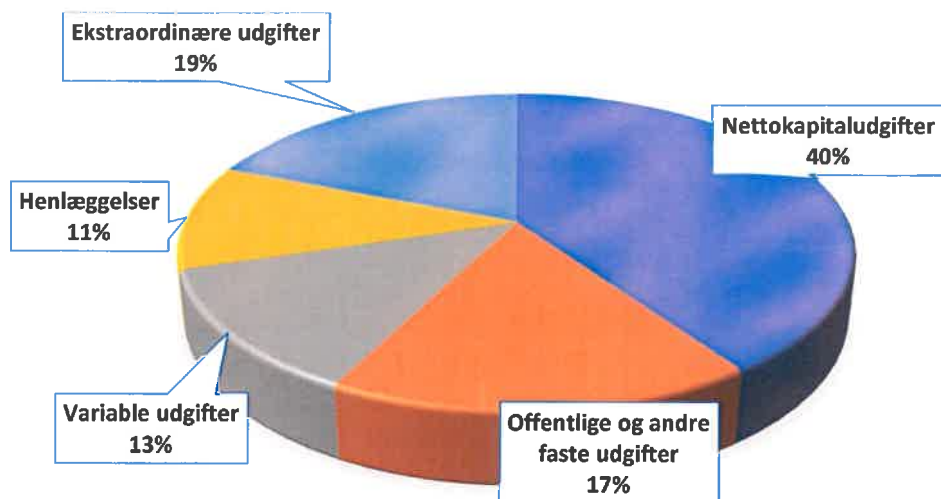
Indtægter		Regnskab 2021	Regnskab 2022	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024
Ordinære Indtægter:						
201.1	Beboelse	15.382.800	15.382.800	15.382.800	15.537.000	15.538.000
201.11	Særlig lejeforhøjelse ved forb.arbejder	763.771	858.721	690.000	770.000	900.000
201.2	Ungdomsboliger	567.744	567.744	567.750	568.000	573.000
201.3	Ældreboliger	175.428	175.428	175.450	177.000	177.000
201.7	Carporte	88.200	88.200	88.000	88.000	88.000
202	Renter og kursreguleringer	137.402	768.103	135.000	137.000	200.000
203.1	Tilskud fra boligorganisationen	107.985	0	0	0	0
203.4	Selskabslokaler	25.000	40.000	30.000	30.000	40.000
203.6	Overført fra opsamlet resultat	771.000	485.000	485.000	421.000	391.000
Ekstraordinære indtægter:						
206	Korrekationer tidl. år	13.695	7.217	0	0	0
Indtægter i alt		18.033.025	18.373.212	17.554.000	17.728.000	17.907.000

Huslejeniveau	2020	2021	2022	2023	2024
Husleje pr. m² pr. år	886	886	886	895	895
Gns. % - stigning i husleje	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0
Stigning pr. m² pr. måned	0,00	0,00	0,00	0,71	0,00

1 leje procent udgjorde i regnskabsperioden kr:

161.260

Hvordan fordeler udgifterne sig i seneste regnskab:



Særlige bemærkninger:

Aktiver		Regnskab 2021	Regnskab 2022
Anlægsaktiver:			
301	Ejendommens anskaffelsessum	120.928.433	120.928.433
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	3.340.592	3.485.870
303.1	Forbedringsarbejder	11.147.576	11.069.258
303.2	Bygningsrenovering	32.071.263	30.993.227
Omsætningsaktiver:			
305	Tilgodehavende	213.057	375.039
307	Likvide beholdninger	8.149.308	7.330.246
Aktiver i alt		175.850.230	174.182.073

Passiver		Regnskab 2021	Regnskab 2022
Henlæggelser:			
401	Planlagt og periodisk vedligehold	4.947.083	4.235.655
402	Istandsættelse ved fraflytning	1.340.735	1.348.682
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	110.606	106.123
Resultatkonto:			
407	Opsamlet resultat - Over / (-) Underskud	1.360.496	1.379.347
Langfristet gæld:			
408	Prioritetsgæld	23.038.197	22.901.708
409	Beboerindskud	2.385.730	2.385.730
411	Afskrivning på ejendom	98.845.098	99.126.864
413.1	Andre lån - Forbedringsarbejder	9.582.325	9.115.517
413.2	Andre lån - Bygningsrenovering	32.071.263	30.993.227
414	Forhøjet indskud ved genudlejning og omb.	832.913	855.267
416	Anden langfristet gæld	144.000	140.400
Kortfristet gæld:			
421	Skyldige omkostninger	692.359	1.066.512
422	Mellemregning med fraflyttere	5.689	21.718
423	Forudbetalte boligafgifter	122.588	106.349
425	Afsluttede forbrugsregnskaber	371.148	398.972
Passiver i alt		175.850.230	174.182.073

Det fulde regnskab kan hentes på Greve Boligselskabs hjemmesiden (afdelingssiden) eller ved at skrive til boghold@greve-bolig.dk

Standard-vedligeholdelsesreglement Model A – normalistsandsættelse

Afd. 9 - Eghøj

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i bo perioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejer en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvareligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift – i forhold til bo periodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 25. april 2023 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontrakts bestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

II Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand	1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.
Syn ved indflytning	2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.
Indflytningsrapport	3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.
Fejl, skader og mangler skal påtåles inden 2 uger	4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren. 5. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt	1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. 2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
Særlig udvendig vedligeholdelse	3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen. 4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
Udlejers vedligeholdelsespligt	5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig

udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

6. Ejendomskontoret sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Ejendomskontoret afholder alle udgifter i denne forbindelse, dog ikke ved bortkomne nøgler og brikker.

7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

Anmeldelse af skader

8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalistandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig
 - Glans 5 maling af lofter og overvægge
 - maling eller tapetsering af vægge
 - rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.

Misligholdelse

3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring	5.	Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
Undladelse af normalistandsættelse	6.	Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
Syn ved fraflytning	7.	Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
Fraflytningsrapport	8.	Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
	9.	Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.
Oplysning om istandsættelsesudgifter	10.	Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejeren's andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	11.	Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejeren's andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
	12.	I den endelige opgørelse kan lejeren's samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
Arbejdets udførelse	13.	Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
Istandsættelse ved bytning	14.	Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.
V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 4)		
	1.	Vedligeholdelse af haven incl. Hele hækken omkring Haven påhviler lejer.

2. Vedligeholdelse af rabat mellem hækken og stien påhviler lejer.
3. Renholdelse og snerydning af adgangsvej fra hoveddør Til sti påhviler lejer.
4. Maling af udhus påhviler lejer. Udlejer leverer træbeskyttelses.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med akrylmaling glans 5 og kan vedligeholdes med samme materiale glans 5

Kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:
Strukturtapet eller glasvæv akrylmaling glans 5

Loftbehandling

2. Loft i stue, værelser og entre er ved indflytningen malet med akrylmaling glans 5 og kan vedligeholdes med samme materiale glans 5

Køkken *Vægbehandling*

3. Vægge i køkken, som ikke er forsynet med fliser eller vægpaneler, er ved indflytningen malet med akrylmaling glans 5 og kan vedligeholdes med samme materiale glans 5

Loftbehandling

4. Loft i køkken er ved indflytningen malet med akrylmaling glans 5 og kan vedligeholdes med samme materiale glans 5

Badeværelse *Vægbehandling*

5. Vægge i badeværelse, som ikke er forsynet med fliser, er ved indflytningen malet med akrylmaling glans 20 og kan vedligeholdes med samme materiale glans 20

Loftbehandling

6. Loft i badeværelse er ved indflytningen malet med akrylmaling glans 20 og kan vedligeholdes med samme materiale glans 20

Træværk

7. Yderdøre og vinduer skal indvendigt vedligeholdes med heldækkende træmaling. Kontakt eventuelt Inspektøren.

Øvrigt træværk (dørkarm, indfatninger og fodpaneler) vedligeholdes med træmaling glans 40

Inventar

8. Tal med Ejendomskontoret

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Slid og ælde

3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.