



Lovtidende A

2020

Udgivet den 31. januar 2020

28. januar 2020.

Nr. 75.

Bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger)

I medfør af § 149 a, stk. 2, i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, fastsættes efter bemyndigelse i henhold til § 8, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 982 af 28. juni 2018 om Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens opgaver og beføjelser samt klageadgang på boligområdet:

Kapitel 1

Etablering af boliger til særligt udsatte grupper og sociale viceværter

§ 1. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan yde tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger), der uanset sociale støttemuligheder har vanskeligt ved at finde sig til rette i eksisterende byggeri.

Stk. 2. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan endvidere godkende etablering af skæve boliger efter § 1, stk. 1, uden tilskud ved ibrugtagning eller leje af eksisterende bygninger, herunder almene boliger i almene boligafdelinger.

Stk. 3. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan endvidere i en periode på op til 3 år efter etableringen af boligerne yde tilskud til ansættelse af sociale viceværter tilknyttet boliger efter stk. 1 og 2.

Stk. 4. Boligerne skal indrettes med henblik på lejernes behov, herunder skal boligerne være egnede for gangbesværede.

Stk. 5. Boligerne skal være forsynet med selvstændigt toilet, bad og køkkenfaciliteter.

Stk. 6. Bestemmelserne i lov om leje af almene boliger finder anvendelse for boligerne.

Stk. 7. Ved udarbejdelse af de enkelte byggeforetagender skal de kommende lejere eller organisationer, der repræsenterer lejerne, i videst muligt omfang inddrages.

§ 2. Reglerne i kap. 4, 6, 7, 9 og 11 i lov om almene boliger m.v. anvendes ikke for boliger, der etableres efter denne bekendtgørelse.

Tilskud til nybyggeri og ombygning

§ 3. Tilskud efter § 1, stk. 1, ydes som et engangsbeløb pr. bolig til etablering af boligerne. Tilskuddet til boligerne

afhænger af grundprisen, boligernes kvalitet, standard, udstyr, indretning, energiforhold og størrelse.

Stk. 2. Tilskud efter stk. 1 kan gives til:

- 1) nybyggeri,
- 2) erhvervelse med eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, såfremt ejendommen ikke er opført med offentlig støtte, og
- 3) ombygning, herunder på- og tilbygning, af eksisterende ejendom. Ved ombygning er det et krav, at der er tale om en gennemgribende ombygning, der enten øger antallet af boliger, eller gør boligerne væsentligt bedre indrettet til målgruppen.

Tilskud til renovering

§ 4. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan give tilskud til større uforudsete renoveringsarbejder, som skønnes nødvendige og totaløkonomisk er forsvarlige. Den samlede renoveringsudgift må ikke udgøre mere end 60 pct. af udgiften ved etablering af tilsvarende nyt byggeri.

Tilsagn om vilkår

§ 5. Tilsagn om offentlig støtte opretholdes på uændrede vilkår ved ombygning eller renovering efter § 3, stk. 2, nr. 2 og 3, og § 4 af boliger, der har modtaget tilsagn i medfør af byggestøtte-, kollegiestøtte-, ældrebolig- eller boligbyggerilovgivningen samt lov om almene boliger m.v.

Stk. 2. Tilsagn om tilskud kan gives til privatpersoner, private organisationer, selskaber, fonde, institutioner, foreninger, nye afdelinger tilhørende almene boligorganisationer, almene selvejende institutioner og kommuner.

Stk. 3. Udbetaling af tilskuddet er betinget af, at boligerne senest samtidig med færdiggørelsen af byggeriet overdrages til en afdeling af en almen boligorganisation, en almen selvejende institution eller en kommune. Udbetaling er endvidere betinget af, at byggeforetagendet udgør en selvstændig økonomisk enhed.

Stk. 4. Hvis der skal ske overdragelse til en selvejende institution, skal kommunalbestyrelsen sørge for, at der senest ved byggeriets påbegyndelse er stiftet en almen selvejende institution, er godkendt vedtægter, jf. § 36, stk. 3, og udpeget en bestyrelse. Kommunalbestyrelsen skal endvidere sikre, at § 5, stk. 3, 2. pkt., bliver overholdt.

Kapitel 2

Ansøgningsprocedure m.v.

§ 6. Ansøgning om tilskud til etablering af boliger indsendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen gennem kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne skal placeres. Ansøgning kan indsendes løbende. Der anvendes et ansøgningsskema, jf. bilag 1.

Stk. 2. Ansøgning om godkendelse til etablering af boliger uden tilskud indsendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen gennem kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne skal placeres. Ansøgning kan indsendes løbende. Der anvendes et ansøgningsskema, jf. bilag 2.

Stk. 3. Ansøgning om tilskud til social vicevært indsendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen gennem kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne er etableret. Ansøgning om tilskud til social vicevært til boliger efter § 1, stk. 1, kan indsendes efter sidste boligs færdiggørelse. Ansøgning om tilskud til social vicevært til boliger efter § 1, stk. 3, kan indsendes ved ibrugtagning af boligerne. Der anvendes et ansøgningsskema, jf. bilag 5.

Stk. 4. Ansøgning om tilskud til renovering af skæve boliger efter § 4 indsendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. I ansøgningen beskrives, hvad renoveringen omfatter vedlagt en tilstandsrapport over bygningen med en vurdering af, om renoveringen af ejendommen er bygningsmæssig og samfundsøkonomisk forsvarlig. Videre oplyses om afdelingens beliggenhed, antal boliger, deres størrelse og forventet husleje efter renoveringen. Endvidere skal der redegøres for renoveringsprojektets finansielle grundlag.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen skal godkende ansøgninger efter stk. 1-4 som helhed, inden de indsendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Stk. 6. Udover oplysningerne i ansøgningsskemaet skal ansøgningen om tilskud til boliger efter § 1, stk. 1, indeholde en redegørelse for projektets nærmere indhold, herunder boligernes størrelse, indretning, udstyr, materialevalg og energimæssige forhold. Endvidere skal der redegøres for projektets finansielle grundlag.

§ 7. Tilsagn om støtte kan kun gives, hvis de byggearbejder, der omfattes af tilsagnet, ikke er påbegyndt.

§ 8. Tilsagnsmodtager skal have skøde på ejendommen og skal stå som debitor for de lån, som optages til finansiering af byggeriet. Det skal dokumenteres overfor kommunalbestyrelsen, at der senest ved byggeriets påbegyndelse foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen, jf. dog stk. 2-4.

Stk. 2. Den frist, der er nævnt i stk. 1, for tinglysning kan udskydes, hvis tinglysningen alene er betinget af udstykningsmyndighedernes samtykke og forudsat, at tilsagnsmodtager på tidspunktet for byggeriets påbegyndelse kan dokumentere, at der er opnået forhåndsgodkendelse fra disse myndigheder af, at udstykning vil kunne gennemføres.

Stk. 3. Den frist, der er nævnt i stk. 1, for tinglysning kan tillige udskydes, hvis tilsagnsmodtager på tidspunktet for byggeriets påbegyndelse kan dokumentere, at den endelige indførsel af skøde på den eller de kommende ejerlejligheder

i tingbogen alene afventer ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Stk. 4. Krav om skøde på ejendommen, jf. stk. 1, kan fraviges, hvis byggeriet opføres på en lejet eller lånt grund. Bygherren skal dog dokumentere over for kommunalbestyrelsen, at der er indgået en leje- eller brugsaftale om ejendommen.

§ 9. Det nødvendige plangrundlag skal være tilvejebragt og registreret i Plandata.dk, før Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan meddele tilsagn om tilskud.

Boligareal, udbud, betingelser

§ 10. Boligarealet opgøres som bruttoetageareal.

§ 11. Kommunalbestyrelsen sikrer, at gældende bestemmelser om udbud, pris og tid, ansvar, og om bygge- og anlægsarbejder i vinterperioden er opfyldt senest ved byggeriets påbegyndelse, jf. bilag 3.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal stille som betingelse, at tilsagnsmodtageren i sine aftaler om teknisk rådgivning og i sine entrepriseaftaler lægger ABR og AB (i totalentreprise ABT) til grund uden fravigelser. Kommunalbestyrelsen kan efter modtaget begrundelse i særlige tilfælde godkende fravigelser.

Kommunalbestyrelsens medvirken

§ 12. Kommunalbestyrelsen og tilsagnsmodtageren skal aftale målgruppen, som boligerne skal udlejes til, inden ansøgningen sendes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Indgår kommunalbestyrelsen og tilsagnsmodtageren aftale om kommunal anvisningsret til skæve boliger, tilrettelægger kommunalbestyrelsen denne anvisning. Kommunen betaler lejen (boligafgiften) fra det tidspunkt, fra hvilket den ledige bolig er til rådighed for kommunalbestyrelsen, og indtil udlejning sker. Kommunen garanterer endvidere for boligtagere opfyldelse af kontraktmæssige forpligtelser over for boligorganisationen til at istandsætte boligen ved fraflytning. Det skal af aftalen om kommunal anvisningsret fremgå, om denne kan opsiges af parterne, og med hvilket varsel det i så fald kan ske.

§ 13. Kommunalbestyrelsen skal sørge for, at der efter lov om social service ydes personlig hjælp, omsorg og pleje m.v. til lejerne.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal tilrettelægge et samarbejde med den sociale vicevært således, at dette på bedst mulig måde understøtter dennes arbejde.

§ 14. Kommunalbestyrelsen skal sørge for, at betingelserne efter lov om almene boliger m.v., denne bekendtgørelse samt øvrige myndighedskrav er opfyldt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fører under byggeriets eller arbejdernes gennemførelse tilsyn med, at betingelserne og vilkårene for tilsagn om tilskud overholdes.

Meddelelse af tilsagn og udbetaling af tilskud

§ 15. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen foretager en vurdering af de indsendte ansøgninger og tager beslutning om,

hvorvidt der kan meddeles tilsagn eller godkendelse til boligernes etablering eller renovering.

Stk. 2. På Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens anmodning skal bygherren give alle oplysninger om boligerne m.v. til brug for vurderingen af samtlige forhold.

§ 16. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen fastsætter størrelsen af tilskuddet efter en samlet vurdering af boligerne, herunder af finansieringsforholdene og de heraf følgende driftsudgifter og huslejeniveauet.

Stk. 1. Tilskuddet gives som et engangsbeløb pr. bolig og udgør højst 400.000 kr., jf. dog stk. 3.

Stk. 3. I Hovedstadsregionen forhøjes tilskudsloftet, jf. stk. 2, med 100.000 kr. pr. bolig. I kommunerne Aarhus, Skanderborg, Odder, Holbæk, Ringsted, Slagelse, Sorø, Næstved, Faxe, Odense, Silkeborg, Vejle, Fredericia, Kolding og Horsens kommuner forhøjes tilskudsloftet, jf. stk. 2, med 25.000 kr. pr. bolig.

§ 17. Tilskud til social vicevært tilknyttet boligerne ydes på baggrund af ansøgers budget og kan maksimalt udgøre 300.000 kr. pr. år i tre år for projekter med 10 boliger og derover. For projekter mindre end 10 boliger reduceres det maksimale tilskud med 30.000 kr. pr. bolig pr. år i den treårige periode. Det er en betingelse, at mindst tre boliger er tilknyttet den sociale vicevært.

§ 18. Hvis projektets formål eller anskaffelsessum afviger betydeligt fra det tidligere godkendte projekt, eller er vilkårene for tilsagnet ikke opfyldt, kan Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen tilbagekalde tilsagnet helt eller delvist.

§ 19. Udbetaling af tilskud til boliger sker på baggrund af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens meddelte tilsagn og det indsendte reviderede byggeregnskab efter byggeriets afslutning, jf. dog § 27, stk. 1.

Stk. 2. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan under særlige omstændigheder efter tilsagnsmottagerens ansøgning og med kommunalbestyrelsens indstilling godkende, at tilskuddet udbetales helt eller delvist før byggeriets afslutning.

Stk. 3. Udbetaling af tilskud til social vicevært efter § 17 sker på baggrund af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens meddelte tilsagn og det årlige indsendte regnskab over alle afholdte udgifter til den sociale vicevært vedlagt en ledelseserklæring om regnskabets gyldighed. Tilskud til social vicevært udbetales en gang årligt. Første gang et år efter boligerne ibrugtagning.

Kapitel 3

Finansiering m.v.

§ 20. Anskaffelsessummens enkelte udgifter skal hver især være rimelige i forhold til byggeriets udformning og indhold. Samtlige udgifter skal indgå, herunder udgifter til etablering af fællesfaciliteter.

§ 21. Købesummen for en eksisterende ejendom, herunder et ubebygget areal, der erhverves med henblik på etablering af boligerne, må opgjort kontant ikke overstige værdien i handel og vandel.

Stk. 2. Den eksisterende ejendoms værdi kan ikke medtages i anskaffelsessummen ved etablering af boliger ved ombygning, herunder på- eller tilbygning, af ejendomme, hvortil der tidligere er meddelt offentlig støtte.

§ 22. Anskaffelsessummen for boligerne kan med fradrag af det statslige tilskud, kommunalt tilskud og andre tilskud finansieres ved optagelse af lån baseret på realkreditobligationer, særligt dækkende obligationer eller særligt dækkende realkreditobligationer, banklån eller lignende.

Stk. 2. Lån efter stk. 1 kan optages med en maksimal løbetid på 30 år.

Stk. 3. Til boliger, der opføres og drives af en kommune, kan der ydes lån af KommuneKredit.

§ 23. Kommunen kan yde garanti for lån efter § 20 for den del af lånet, der på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 pct. af ejendommens værdi. Garantien omfatter til enhver tid så stor en del af lånets restgæld og eventuelt forfaldne terminsydelser, som det oprindelige garantibeløb udgjorde af hovedstolen. Den del af restgælden, der ikke omfattes af garantien, har panteret forud for den garanterede del af restgælden.

§ 24. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at stille en kommunalt ejet ubebygget fast ejendom vederlagsfrit til rådighed for tilsagnsmottager til etablering af boliger efter denne bekendtgørelse.

§ 25. Lån efter § 22 hjemtages tidligst muligt, dog senest når den sidste bolig er klar til indflytning. Dette gælder også ved lån ydet af KommuneKredit.

Byggeregnskabet ved byggeriets afslutning

§ 26. Byggeregnskabet for opførelse af byggeriet opgøres pr. skæringsdag og indsendes til kommunalbestyrelsens godkendelse senest 6 måneder efter skæringsdagen. Skæringsdagen er dagen, hvor den sidste bolig er bygget færdig tillagt 2 måneder til at færdiggøre udenomsarealerne. I byggeregnskabet medtages samtlige udgifter og indtægter frem til skæringsdatoen. Samtlige udgifter skal være betalt.

Stk. 2. Bygherren aflægger og indsender til kommunalbestyrelsen et endeligt byggeregnskab, heri evt. afholdte udgifter til byggeriet og evt. lejeindtægter efter skæringsdatoen og frem til byggeriet går i drift. Regnskabet med kommunalbestyrelsens påtegning og eventuelle bemærkninger sendes til endelig godkendelse i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, jf. § 19.

Stk. 3. Det endelige byggeregnskab skal være sammenligneligt med det godkendte budget og indeholde de samme udgifter og indtægter. Tilsagnsmottager skal samtidig indestå for, at det faktiske byggeri er opført som beskrevet i ansøgningen.

Revision af tilskud til byggeri af skæve boliger og social vicevært

§ 27. Byggeregnskabet revideres af en godkendt revisor, hvis det samlede tilskud overstiger ½ mio. kr.

Stk. 2. Ved revisionen efterprøves, om byggeregnskabet er rigtigt, og om de dispositioner, der er omfattet af regn-

skabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger og vilkår, love og andre forskrifter, samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Der foretages endvidere en vurdering af, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler, der er omfattet af byggeregnskabet.

Stk. 3. Tilsagnsmottager indsender et samlet revideret regnskab, underskrevet af en godkendt revisor, for tilskud til social vicevært efter § 17, hvis det samlede tilskud inden for den treårige periode overstiger ½ mio. kr. ved udbetaling af sidste rate af tilskuddet.

Kapitel 4

Drift af boliger tilhørende almene selvejende institutioner

Lejefastsættelse, regnskab m.m.

§ 28. Lejen fastsættes således, at den sammen med institutionens øvrige indtægter, herunder evt. driftstilskud, giver mulighed for at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder passende henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser samt afvikling af opsamlede driftsunderskud.

Stk. 2. Udgifter til udbedring af skader, som har deres årsag i forhold vedrørende etableringen af boligerne, kan kun indgå i lejen, hvis kommunalbestyrelsen godkender dette.

Stk. 3. Eventuelle opsamlede driftsunderskud skal afvikles over højst 5 år. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde tillade, at afviklingen skal ske over en længere periode, hvis det skønnes at være nødvendigt for, at institutionen kan videreføres. Evt. underfinansiering skal budgetteres afviklet over højst 10 år.

Stk. 4. Alle institutionens ind- og udbetalinger skal foregå direkte over en særskilt konto oprettet i institutionens navn i et pengeinstitut. Dette krav omfatter såvel institutionens indtægter og udgifter som deposita m.v.

§ 29. Bestyrelsen skal én gang årligt foretage en gennemgang af ejendommens og boligernes vedligeholdelsestilstand.

§ 30. Bestyrelsen skal hvert år udarbejde et budget over institutionens indtægter og udgifter for det følgende år. Budgettet indsendes til kommunalbestyrelsen senest 3 måneder før regnskabsårets begyndelse.

§ 31. Årsregnskabet for institutionen skal opstilles i overensstemmelse med den kontoplan, som Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udarbejdet, jf. bilag 4. Årsregnskabet skal på baggrund af bestemmelserne i denne bekendtgørelse give et retvisende billede af institutionens aktiver og passiver, dens økonomiske stilling og resultat.

Stk. 2. I tilslutning til regnskabet afgiver bestyrelsen en årsberetning, hvor der redegøres for den økonomiske udvikling i regnskabsåret. Herunder redegøres for eventuelle særlige økonomiske problemer samt de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til løsning af problemerne, og for forhold, som revisor måtte have påtalt.

Stk. 3. Årsregnskabet, årsberetningen samt revisionsprotokollen indsendes med bestyrelsesmedlemmernes og revisors

påtegning til den tilsynsførende kommunalbestyrelse senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Stk. 4. Institutionens vedtægter skal indeholde en bestemmelse om, at regnskabsåret skal omfatte 12 måneder. Første regnskabsperiode kan omfatte et kortere eller længere tidsrum, dog maksimalt 18 måneder. Tilsvarende gælder ved omlægning af regnskabsåret.

§ 32. Bestyrelsen skal straks foretage indberetning til kommunalbestyrelsen, hvis den konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for institutionens eller ejendommens drift. Det samme gælder, hvis bestyrelsen konstaterer, at institutionen ikke kan opfylde sine økonomiske forpligtigelser, hvis der opstår udlejningsvanskeligheder af mere permanent karakter, eller hvis der iværksættes huslejeaktioner.

Stk. 2. Bestyrelsen, forretningsfører og revisor skal på forlangende give kommunalbestyrelsen og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen enhver oplysning om institutionens forhold til belysning af, om den ledes og drives i overensstemmelse med bestemmelserne i denne bekendtgørelse samt institutionens vedtægter.

Beboerdemokrati

§ 33. Beboerne har ret til medindflydelse på institutionens drift. Beboernes indflydelse fastsættes nærmere i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens tilsagn til det enkelte byggeri.

Revision af afdelingsregnskab

§ 34. Revision af regnskabet udføres for den almene selvejende institution af en godkendt revisor.

Stk. 2. Revisionen foretages i overensstemmelse med god revisionsskik, således som dette begreb er fastlagt i lov om revision af statens regnskaber m.m. og i overensstemmelse med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens instruks for revision af regnskaber for almene selvejende institutioner, jf. bilag 6.

Stk. 3. Revisor har adgang til de oplysninger, som revisor anser af betydning for bedømmelsen af regnskaberne, herunder adgang til at efterse regnskabsmaterialet, og alle beholdninger samt den bistand, som anses nødvendig for udførelsen af revisionen.

Stk. 4. Revisor fører en revisionsprotokol, hvor der anføres, hvilke revisionsarbejder der er udført samt alle væsentlige forhold, som har givet anledning til bemærkninger.

Stk. 5. Bestyrelsen skal nøje gennemgå protokollen, der forelægges på et bestyrelsesmøde. Enhver protokoltilførsel skal underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

Likvidation

§ 35. Hvis byggeriet ikke længere opfylder sit formål, eller hvis det drives med fortsat underskud, kan bestyrelsen bestemme, at institutionen skal likvidere. Likvidationen skal godkendes af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen efter indstilling fra kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Likvidationen foretages af en likvidator udpeget af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen efter indstilling fra kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Ved likvidation anvendes de fremkomne midler i første række til betaling af gæld. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen afgør efter indstilling fra likvidator og kommunalbestyrelsen, hvad eventuelle overskydende midler skal anvendes til.

Tilsyn

§ 36. Kommunalbestyrelsen godkender oprettelsen af institutioner og indberetter oprettelsen til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fører tilsyn med institutioner oprettet efter denne bekendtgørelse.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen godkender vedtægter samt ændringer heraf for institutionen og sikrer, at ejendommen anvendes i overensstemmelse med formålet i vedtægterne.

§ 37. Kommunalbestyrelsen skal hvert år godkende et budget, som institutionens bestyrelse har udarbejdet, og hvor institutionens indtægter og udgifter fastsættes for det følgende år.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen sikrer, at bestyrelsen indsender budgettet til kommunalbestyrelsen hvert år senest 3 måneder før regnskabsårets begyndelse.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen sikrer, at lejen fastsættes som anført i § 40. Kommunalbestyrelsen kan kræve ændringer i budgettet og lejefastsættelsen.

§ 38. Regnskabet for institutionen skal indsendes til kommunalbestyrelsen til godkendelse senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med regnskabets behandling sikre:

- 1) at institutionens drift og økonomi opfylder gældende regler,
- 2) at der er balance mellem indtægter og udgifter,
- 3) at evt. opsamlet underskud afvikles i henhold til § 28, stk. 3,
- 4) at der er foretaget nødvendige henlæggelser og afskrivninger,
- 5) at henlæggelsesmidlernes anvendelse ikke giver anledning til kritik, og
- 6) at reglerne om habilitet er overholdt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal endvidere sikre, at der i institutionens navn er oprettet konti i henhold til § 28, stk. 4.

Stk. 3. Har revisor fremsat kritiske bemærkninger til regnskabet eller forretningsgangen, eller finder kommunalbestyrelsen, at der i øvrigt er grundlag for kritik, skal kommunalbestyrelsen pålægge bestyrelsen at foretage de nødvendige foranstaltninger for at imødegå de kritiske forhold. Kommunalbestyrelsen kan pålægge bestyrelsen, at institutionen skal søge erstatningskrav rejst overfor forretningsfører, bestyrelsesmedlemmer eller andre, der har påført institutionen tab som følge af kritisable dispositioner eller udvist forsømmelighed.

§ 39. Kommunalbestyrelsen skal straks indberette til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, hvis den konstaterer uregelmæssigheder af væsentlig betydning for institutionens eller ejendommens drift. Kommunalbestyrelsens indstilling og oplysning om, hvilke foranstaltninger kommunalbestyrelsen

har truffet eller agter at træffe, skal fremgå af indberetningen. Det samme gælder, hvis kommunalbestyrelsen konstaterer, at institutionen ikke kan opfylde sine økonomiske forpligtigelser, hvis der opstår udlejningsvanskeligheder af mere permanent karakter, eller hvis bestyrelsen foretager indberetning om huslejeaktioner.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan udpege en revisor til at foretage en fornyet revision af institutionens regnskaber.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan til sikring af institutionens forsvarlige drift og administration træffe de foranstaltninger, som den finder nødvendig. Kommunalbestyrelsen kan herunder udpege en forretningsfører til midlertidigt at overtage institutionens administration.

§ 40. Kommunalbestyrelsen skal godkende den foreløbige leje, når institutionen tages i brug, den endelige leje samt reguleringer af lejen i øvrigt. Bestyrelsen indsender ansøgning om godkendelse af lejen til kommunalbestyrelsen samtidig med, at udlejningen påbegyndes, eller forhøjelse af lejen varsles.

Kapitel 5

Drift af boliger tilhørende en almen boligorganisation

§ 41. For boliger tilhørende en afdeling af en almen boligorganisation gælder de samme regler som for andre almene boliger tilhørende en afdeling af en almen boligorganisation, jf. dog § 2.

Kapitel 6

Drift af boliger tilhørende en kommune

§ 42. Bestemmelserne i § 28, stk. 1-3, §§ 29, 30, 32, 33 og 39 finder tilsvarende anvendelse for boliger, som ejes af en kommune.

Stk. 2. Budgetlægning og regnskabsaflæggelse skal ske efter regler, der fastsættes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Revision skal ske efter de regler om revision af kommunernes virksomhed, der er fastsat i lov om kommunernes styrelse.

Kapitel 7

Forandring, afhændelse m.v.

§ 43. Afhændelse, nedlæggelse af boligerne, nedrivning eller væsentlig forandring af en ejendom, hvortil der er ydet tilskud efter denne bekendtgørelse, kan kun ske med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens godkendelse. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen kan fastsætte særlige betingelser for en godkendelse, herunder at der efter omstændighederne skal ske hel eller delvis tilbagebetaling af tilskud, hvis boligerne har været i brug i mindre end 10 år.

Stk. 2. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal ligeledes godkende alle forhold, der medfører væsentlige ændringer i forhold til det oprindelige projekt.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen afgiver indstilling til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om dispositioner som nævnt i stk. 1 og 2 efter ansøgning fra ejeren af boligerne.

Stk. 4. Pantebrevsudstedelse skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Kapitel 8

Kasse- og regnskabsmæssig forvaltning

§ 44. Den kasse- og regnskabsmæssige forvaltning af tilskud efter denne bekendtgørelse udføres af Udbetaling Danmark efter Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens nærmere retningslinjer.

Kapitel 9

Ikrafttræden

§ 45. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. februar 2020.

Stk. 2. Tilsagnsmodtagere, der har fået tilsagn om tilskud til skæve boliger inden bekendtgørelsens ikrafttrædelse, kan anvende bekendtgørelsen, såfremt det byggeri, som tilskudet omfatter, ikke er påbegyndt, jf. bekendtgørelsens § 7. Modtagere af tilsagn om tilskud til social vicevært inden bekendtgørelsens ikrafttrædelse kan anvende bekendtgørelsens § 27, stk. 3.

Stk. 3. Bekendtgørelse nr. 138 af 17. februar 2009 om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger) ophæves.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, den 28. januar 2020

CARSTEN FALK HANSEN

/ Annette Klint Kofod

Bilag 1**Ansøgning om tilskud til etablering af skæve boliger**

(Skemaet skal udfyldes og indsendes ved ansøgning og byggeriets afslutning)

1. Projekt navn			
2. Bygherrens navn og CPR/SE/CVR			
3. Adresse			
4. Postnr. og by			
5. Pengeinstitut			
5.1. Konto i pengeinstitut (reg.nr. og kontonr.)			
6. Projektlederens navn og adresse			
7. Tlf. nr. og evt. e-mail på projektlederen	Tlf.	E-mail	
8. Ansøgningen vedlægges en projektbeskrivelse, der skal omfatte: - Formålsbeskrivelse, herunder målgruppe/lejerne til boligerne og sammensætningen af visitationsgruppen - beskrivelse og tegninger/skitse af boligtypen, herunder om boligerne er velegnede for gangsbeværede - projektets økonomiske driftsforhold - vedlagt driftsbudget - social støtte - samarbejdsparter - kommunalbestyrelsens stillingtagen til projektet			
9. Fysisk adresse og matr.nr./ejendomsnr. /vejkode			
10. Postnr. og by			
11. Grundens areal i m ²			
12. Bebygget areal i m ²			
13. Areal pr. bolig m ² . Angiv om der er toilet/bad og køkkenfaciliteter til den enkelte bolig, og om boligerne er velegnede til gangbesværede, par og samkvem med børn			
14. Antal boliger			
15. Fællesareal i m ² . Kontorlokalers andel heraf angives.			
16. Husleje pr. bolig pr. måned			
17. Har lejerne været inddraget? (sæt X)	Ja	Nej	
18. Hvis ja, kort beskrivelse heraf Hvis nej, angiv begrundelsen herfor			

19. Har interesseorganisationer for lejerne været inddraget? (sæt X)	Ja		Nej	
20. Hvis ja, kort beskrivelse heraf Hvis nej, angiv begrundelsen herfor				
21. Har projektet været i udbud? (sæt X)	Ja		Nej	
22. Hvis ja, angiv udbudsformen Hvis nej, angiv begrundelsen herfor				
23. Er planforholdene godkendt og registreret i Plandata.dk ? (sæt X)	Ja		Nej	
24. Hvis nej, angiv begrundelsen herfor og evt., hvor lang tid der forventes at gå				
Byggeriets datoer (dag-måned-år)				
25. Dato for byggeriets påbegyndelse				
26. Byggeperiode, antal måneder				
27. Dato for færdiggørelse				
28. Ibrugtagningstidspunkt				
29. Skæringsdato for byggeriet				
Projektets økonomi og finansiering				
30. Projektets samlede anskaffelsessum	kr.			
31. Grundkøbesum	kr.			
32. Øvrige grundudgifter	kr.			
33. Grundudgifter i alt	kr.			
34. Omkostninger i alt	kr.			
35. Heraf udviklingsudgifter	kr.			
36. Håndværkerudgifter i alt	kr.			
37. Finansieret med realkreditlån/KommuneKreditlån (specificeres)	kr.			
38. Finansieret med banklån	kr.			
39. Finansieret med kommunale tilskud	kr.			
40. Finansieret med tilskud fra fonde og legater	kr.			
41. Finansieret med tilsagnsmottagers egne midler	kr.			
42. Finansieret med andre statslige tilskud (specificeres)	kr.			
43. Af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens pulje ansøges om et tilskud på	kr.			
44. Er der givet kommunal garanti for lån? (sæt X)	Ja		Nej	
Projektets drift				
45. Projektets budgetterede driftsindtægter - 1. år	kr.			
46. Projektets budgetterede driftsudgifter - 1. år	kr.			
Datoer - tidspunkt for indsendelse af ansøgning				
	Dato	Underskrift		
47. Bygherre – dato og underskrift				
48. Kommunen – dato og underskrift				
49. Vil der i forbindelse med byggeriets afslutning blive ansøgt om midler til aflønning af social vice-vært?	Ja		Nej	

Bilag 2**Ansøgning om godkendelse til etablering af skæve boliger uden tilskud**

1. Projekt navn			
2. Bygherrens eller udlejers navn og CPR/SE/CVR			
3. Adresse			
4. Postnr. og by			
5. Projektlederens navn og adresse			
6. Tlf. nr. og evt. e-mail adresse på projektlederen	Tlf.	E-mail	
7. Ansøgningen vedlægges en projektbeskrivelse, der skal omfatte: - Formålsbeskrivelse, herunder målgruppe/lejerne til boligerne og sammensætningen af visitationsgruppen - beskrivelse af boligernes størrelse og husleje herunder om boligerne er velegnede for gangbeværede - Driften af boligerne -vedlagt driftsbudget - Social støtte til beboerne - samarbejdsparter - kommunalbestyrelsens stillingtagen til projektet			
8. Fysisk adresse og matr.nr./ejendomsnr. /vejkode			
9. Postnr. og by			
10. Areal pr. bolig m2. Angiv om der er toilet/bad og køkkenfaciliteter til den enkelte bolig, og om boligerne er velegnede til gangbesværede, par og samkvem med børn			
11. Antal boliger			
12. Fællesareal i m2. Kontorlokalers andel heraf angives.			
13. Husleje pr. bolig pr. måned			
14. Har lejerne været inddraget? (sæt X)	Ja		Nej
15. Hvis ja, kort beskrivelse heraf Hvis nej, angiv begrundelsen herfor			
16. Har interesseorganisationer for lejerne været inddraget? (sæt X)	Ja		Nej
17. Hvis ja, kort beskrivelse heraf			

Hvis nej, angiv begrundelsen herfor	
18. Dato for boligernes ibrugtagning	
19. Udlejer – dato og underskrift	
20. Kommunen – dato og underskrift	

Ansøgningsskemaer kan hentes på Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens hjemmeside www.tbst.dk.

Ansøgningsskema sendes til:
Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Almene Boliger og Byfornyelse
Bolig@tbst.dk

Eventuelle spørgsmål om ordningen kan rettes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Almene Boliger

på tlf. 72 21 88 00.

Bilag 3

Kommunalbestyrelsens forpligtelser i henhold til denne bekendtgørelses § 11

Bestemmelser, som kommunalbestyrelsen i henhold til denne bekendtgørelses § 11 skal sikre er overholdt:

Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18) nr. 1399 af 12. december 2019.

Bekendtgørelse om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts nr. 477 af 18. maj 2011

Bekendtgørelse af lov om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter nr. 1410 af 7. december 2007

Udbudsloven

Bilag 4**Kontoplan****Kontoplan til resultatopgørelse for almene boliger etableret af en almen selvejende institution****Udgifter****Kapitaludgifter**

1. Nettoprioritetsydelse
2. Renteudgifter i øvrigt
3. Leje af lokaler/grund

Offentlige og andre faste udgifter

4. Samlet beløb til offentlige og andre faste udgifter

Energiudgifter

5. Samlet beløb til el- og varmeudgifter til fællesarealer
Administration, personale m.v.
6. Administration og personale
7. Revision
- Vedligeholdelse og renholdelse
8. Ejendomsfunktionærer
9. Rengøring (indvendig)
10. Vedligeholdelse og fornyelser

Henlæggelser og afholdte udgifter

11. Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser
12. Afskrivninger

Diverse

13. A. Tab på huslejede bitorer
13. B. Tab på fraflyttede
14. Lejetab
15. Diverse udgifter
16. Beboerfaciliteter
17. Særlige serviceydelser
- 17a Udgifter til social vicevært
18. Telefon (netto)
19. Afvikling af opsamlet underskud

Indtægter

20. A. Lejebetaling fra lejerne
20. B. Gebyrer m.v.
21. Andre lejeindtægter
22. Renteindtægter
23. Vaskeri

- 24. Diverse indtægter
- 25. Eventuelle tilskud
- 26. Årets resultat
- a) Overført til tabs- og vindingskonto
- b) Yderligere henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser

Balance for den almene selvejende institution

Aktiver

- 27. Ejendommens oprindelige anskaffelsessum
- 28. Senere forbedringer
- 29. Regulering af prioritetsgæld
- 30. Obligationsbeholdning
- 31. Inventar
- 32. Tilgodehavender
- 33. Beholdninger

Passiver

Henlæggelser

- 34. Vedligeholdelse og fornyelser
- 35. Kursregulering
- 36. A. Tabs- og vindingskonto (ordinære underskud)
- 36. B. Tabs- og vindingskonto (ekstraordinære underskud)

Langfristet gæld

- 37. Prioritetsgæld vedrørende opførelsen
 - A) Realkreditlån
 - B) Andre lån
- 38. Lån til forbedringer
 - A) Realkreditlån
 - B) Andre lån
- 39. A. Ejendommens afskrivningskonto
- 39. B. Afvikling af underfinansiering

Kortfristet gæld

- 40. A. Depositum/indskud
- 40. B. Forudbetalt leje
- 41. Skyldige omkostninger
- 42. Kortfristede lån

Fastsættelse af kontienes indhold i henhold kontoplanen

Resultatopgørelse

Udgifter

Kapitaludgifter

Konto 1. Nettoprioritetsydelse

Omfatter afdrag og renter m.v. vedrørende lån ydet til boligernes opførelse, eventuelle senere optagene realkreditlån og andre langfristede lån.

Konto 2. Renteudgifter i øvrigt

På denne konto føres renteudgifter vedrørende kortfristede lån (dvs. med en løbetid på indtil 1 år). Eventuelle morarenter vedrørende realkreditlån og andre langfristede lån føres ligeledes på denne konto.

Endvidere føres på denne konto realiserede såvel som urealiserede kurstab vedrørende obligationsbeholdningen. Kurstab skal behørigt begrundes og specificeres i en note.

Konto 3. Leje af lokaler/grund

Anvendes, hvis boligerne er beliggende i lejede lokaler eller på lejet grund. Alternativ leje for lokaler eller grund, der er stillet vederlagsfrit til rådighed for bygherren, opføres ikke på kontoen.

*Offentlige og andre faste udgifter**Konto 4. Samlet beløb til offentlige og andre faste udgifter*Ejendomsskatter

Opmærksomheden henledes på, at der er mulighed for at opnå fritagelse for ejendomsskatter i henhold til gældende lovgivning om kommunal ejendomsskat. Ansøgning herom kan indgives til kommunalbestyrelsen.

Hvis fritagelsen gives i form af et tilskud svarende til ejendomsskatterne, modregnes tilskuddet på denne konto.

Vand- og kloakafgifter

På denne konto føres faste og variable afgifter vedrørende levering og afledning af vand. Udgiften til vand, der fordeles efter forbrugsmålere, medtages ikke. Udgiften hertil oplyses i en note. Renter og afdrag på gæld vedrørende anlæg af kloak eller lignende føres på konto 1 (nettoprioritetsydelse).

Renovation

På denne konto føres udgifterne til renovation.

Forsikringer m.v.

Ejendommen skal holdes forsikret i et bygningsbrandforsikringsselskab, der har Finanstilsynets tilladelse til at drive forsikringsvirksomhed. Forsikringssummen skal i tilfælde af totalskade kunne dække genopførelsesudgiften (fuld- og nyværdiforsikring).

Der bør normalt tegnes almindelig grundejerforsikring.

Herudover må det bero på konkrete forhold, i hvilket omfang der bør tegnes forsikring.

Udgifter til forsikringer vedrørende ansatte konteres sammen med lønudgiften.

Opkræves bidrag til brandvæsenet særskilt, konteres udgiften på denne konto.

Energiudgifter*Konto 5. Samlet beløb til el- og varmeudgifter til fællesarealer*

På denne konto føres udgifterne til el og varme til fællesarealerne.

Særskilt betaling for el og varme skal oplyses i en note til regnskabet. Tilsvarende gælder for eventuelle antennebidrag.

På denne konto føres udgifter til målerpasning.

Administration m.v.

Konto 6. Administration

Omfatter administrationshonorar eller løn til forretningsfører, jf. nedenfor, og udgifter til kontorhold, porto, papir, tryksager, regnskabsføring, opkrævning af leje, inkasso, møder samt gebyr for varetagelse af indstilling til ledige boliger.

Har den almene selvejende institution ansat eget administrativt personale, skal der i en note til regnskabet redegøres for udgifter til løn, herunder stillingstype og det gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret og eventuel fremmed assistance. Endvidere oplyses størrelsen af afholdt løn og pensionsbidrag til den øverste administrative ledelse. Løn omfatter også særlige ordninger for bil, telefon, repræsentation, feriebolig o. lign.

Varetager en ansat andre jobfunktioner end ovennævnte, herunder som ejendomsfunktionær, vicevært eller rengøringsmedarbejder, må der om nødvendigt foretages skønsmæssig fordeling af arbejdsfunktion og timeantal/løn på de enkelte konti.

Konto 7. Revision

På denne konto føres kun den rene udgift til revision. Hvis revisor udfører andre særlige administrative opgaver for den almene selvejende institution, skal en hertil svarende del af revisors honorar konteres på konto 6 (administration).

Vedligeholdelse og renholdelse

Konto 8. Ejendomsfunktionærer

På denne konto føres udgifter til aflønning af inspektør samt andre ansatte, der varetager vicevært-funktioner, renholdelse af udenomsarealer o. lign.

Udover selve lønudgiften posteres også direkte lønafhængige udgifter, såsom ATP, AMB m.v., lovpligtig arbejdsskadeforsikring og feriepenge, herunder reservation af feriepengeforpligtelse m.v., på denne konto.

Løn til ejendomsfunktionærer, der foretager egentlige vedligeholdelsesarbejder, skal konteres på konto 10. Der må om nødvendigt foretages skønsmæssig fordeling.

Konto 9. Rengøring (indvendig)

Omfatter udgifter (løn, lønafhængige udgifter og rengøringsmidler) til rengøring af gange, fælleskøkkener og andre fælleslokaler.

Konto 10. Vedligeholdelse og fornyelser

På denne konto føres udgifter til løbende arbejder, der udføres akut eller efter behov, når der konstateres fejl eller skader på dele af bygningsanlægget.

Kontoen omfatter foruden bygningsvedligeholdelse også udgifter til vedligeholdelse af inventar, tekniske installationer samt gård-, have- og vejanlæg.

Ved budgetlægningen afsættes et beløb, som skal være realistisk set på baggrund af tidligere års erfaringer.

Desuden føres på denne konto afholdte udgifter til fornyelser, dvs. udskiftninger af allerede eksisterende bygningsdele m.v., som dækkes af tidligere års henlæggelser hertil, jf. konto 34.

Kontoen omfatter også udgifter til fornyelse af inventar. Udgifter, der ikke kan dækkes af henlagte midler, udgiftsføres i det pågældende år.

Henlæggelser

Konto 11. Henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser

Hensigten med henlæggelserne er, at der sikres størst mulig udjævning af udgiften til større vedligeholdelsesarbejder, således at disse kan gennemføres med en jævn huslejeudvikling.

De henlagte beløb overføres til balancen under konto 34.

For at sikre den ønskede udjævning af udgifterne skal der ved den langsigtede budgetplanlægning regnes med en budgetperiode på 10 år. Til brug for budgetteringen udarbejdes som bilag til budgettet en plan over de enkelte vedligeholdelsesarbejder med angivelse af det forventede udførelsestidspunkt og anslåede udgifter.

Af vedligeholdelsesrapporten skal kunne aflæses, hvor stort et beløb der skal frigives fra de henlagte midler i de enkelte år i budgetperioden. De årlige henlæggelser skal tilrettelægges således, at de løbende udgifter udjævnes mest muligt.

De henlagte beløb, herunder reguleringen af disse som følge af ændrede skøn, skal inflationssikres, således at de bevarer deres købekraft. Det kan ske ved en forøgelse af henlæggelsesbeløbet med et beløb svarende til inflationsudhulingen af de tidligere henlæggelser.

Ved den årlige budgetlægning tages vedligeholdelsesrapporten op til revision. Endvidere forskydes rapporten et år, idet de vedligeholdelsesarbejder, der forventes at skulle udføres i det år, der nu er kommet inden for budgetperiodens tidshorisont, medtages i vedligeholdelsesrapporten.

Der udarbejdes desuden en langsigtet plan over de nødvendige udgifter til fornyelser baseret på de omtrentlige levetider for de enkelte bygningsdele.

Uanset vedligeholdelsesplanerne skal der dog årligt henlægges et beløb pr. bruttoetageareal, der findes tilstrækkeligt.

Konto 12. Afskrivninger

I det omfang nybyggeri, forbedringsarbejder, nyanskaffelser, udbedring af byggeskader m.v. ikke finansieres ved hjælp af tilskud, lån eller henlagte midler, er der tale om underfinansiering. På konto 12 anføres årets udgifter til afvikling heraf. Der henvises til konto 28.

Diverse

Konto 13 A. Tab på huslejedebitorer

På denne konto føres i henholdsvis budget og regnskab henlæggelser til imødegåelse af forventede og konstaterede tab på huslejedebitorer.

Konto 13 B. Tab på fraflyttede

På denne konto føres i henholdsvis budget og regnskab henlæggelser til imødegåelse af forventede og konstaterede tab på fraflyttede.

Konto 14. Lejetab

Udgør forskellen mellem lejeindtægten ved fuld udlejning og den forventede/faktiske lejeindtægt. Tab som følge af, at lejen for en udlejet bolig ikke kan inddrives, konteres på konto 13 (tab på debitorer).

Konto 15. Diverse udgifter

Hvis udgifterne på denne konto udgør mere end ½ pct. af de samlede udgifter, skal udgifterne specificeres i en note.

Konto 16. Beboerfaciliteter

Omfatter udgifter til drift af fælleslokaler, beboerdemokratisk arbejde.

Konto 17. Særlige serviceydelser

På denne konto føres udgiften til særlige serviceydelser, der normalt ikke indgår i lejen. Ydelsernes art skal angives i en note til regnskabet.

Konto 17 A. Udgifter til social vicevært

På denne konto føres udgifter til social vicevært tilknyttet de skæve boliger og de tilskud, som er ydet fra staten, kommunen og andre parter til dækning af afholdte udgifter for den sociale vicevært. Tilskud konteres under indtægter på konto 25.

Konto 18. Telefon (netto)

På denne konto føres udgifterne til telefonabonnement og samtaleudgifter fratrasket indtægterne ved møntindkast. Udgiften svarer således til den almene selvejende institutions tab på driften af mønt- og svartelefoner. Det bør tilstræbes, at tabet holdes på det lavest mulige niveau.

Konto 19. Afvikling af opsamlet underskud

Et eventuelt opsamlet underskud skal budgetteres afviklet over højst 5 år.

Der skal derfor på budgettet optages et beløb til afvikling af opsamlet underskud svarende til mindst 20 pct. af det opsamlede underskud på det senest afsluttede regnskab.

Indtægter

Konto 20 A. Lejebetaling fra lejerne

Lejen skal fastsættes således, at den sammen med den almene selvejende institutions øvrige indtægter giver mulighed for at afholde de udgifter, der er forbundet med driften, herunder henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser samt afvikling af opsamlet underskud.

Der skal foretages regulering af lejen hvert år ved regnskabsårets begyndelse. Lejeregulering i løbet af regnskabsåret bør kun foretages, såfremt der sker væsentlige ændringer i de forudsætninger, der er lagt til grund ved udarbejdelsen af budgettet.

Som indtægt føres lejeindtægten ved fuld udlejning. Et eventuelt tab som følge af manglende udlejning konteres som udgift på konto 14 (lejetab).

Der skal i en note gives oplysning om lejen for hver enkelt boligtype.

Da betalingen for varme opkræves på grundlag af et særskilt varmeregnskab, skal de fastsatte á conto beløb (budget) eller den faktiske (samlede) varmeudgift (regnskab) oplyses i en note.

Hvis der opkræves særskilt betaling for vand, skal vandudgifterne oplyses i en note.

Særskilt betaling for el (individuel måling) oplyses i en note.

Endvidere indtægtsføres på denne konto forudbetalt leje i opsigelsesperioden, jf. konto 40 B.

Konto 20 B. Gebyrer m.v.

På denne konto føres indtægter vedrørende gebyr for påkrav ved for sen lejeindbetaling. I det omfang gebyr for påkrav helt eller delvis tilfalder en eventuel forretningsfører, skal der tillige posteres en tilsvarende udgift under konto 6.

Konto 21. Andre lejeindtægter

På denne konto føres eventuelle andre lejeindtægter.

Konto 22. Renteindtægter

Kontoen omfatter renteindtægter fra den almene selvejende institutions obligationsbeholdning indestående i pengeinstitutter, herunder renteindtægter vedrørende henlagte midler. Renteindtægterne skal specificeres i en note.

Endvidere føres på denne konto realiserede kursavancer på obligationer, jf. konto 30. For så vidt angår urealiserede kursgevinster henvises til konto 35.

Konto 23. Vaskeri

På denne konto føres indtægter fra fællesvaskeri.

Konto 24. Diverse indtægter

På denne konto føres øvrige indtægter. Eventuelle indtægter skal specificeres i en note.

Konto 25. Eventuelle tilskud

På denne konto føres etableringstilskud m.v., herunder tilskud til renovering og social vicevært ydet i henhold til lov om almene boliger m.v., samt driftstilskud m.v. - herunder ydet efter anden lovgivning.

Konto 26. Årets resultat

Der må hverken budgetteres med overskud eller underskud.

Uanset årets resultat skal henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelser (konto 11) samt beløb til afvikling af opsamlet underskud (konto 19) optages med samme beløb i regnskabet som i budgettet.

Et eventuelt overskud anvendes først til dækning af opsamlet underskud fra tidligere år. Overskuddet skal således først anvendes til udligning af en negativ konto på tabs- og vindingskontoen (konto 36).

Der kan overføres et yderligere beløb til tabs- og vindingskontoen til udligning af fremtidige underskud. Saldoen på tabs- og vindingskontoen må dog ikke derved komme til at overstige et beløb svarende til 2 pct. af den almene selvejende institutions samlede årlige udgifter. Denne grænse angiver det maksimale beløb, der må henlægges til imødegåelse af fremtidige driftsunderskud.

Hvis der herefter er yderligere overskud, anvendes beløbet til yderligere henlæggelser på konto 34.

Overskuddet skal således fordeles på bestemte konti og må kun anvendes til det eller de formål, hvortil overskuddet er henlagt.

Fordelingen af overskuddet skal fremgå tydeligt af regnskabet.

Et eventuelt underskud overføres til tabs- og vindingskontoen (konto 36). Underskuddet skal afvikles over højst 5 år, jf. konto 19.

Balance**Aktiver***Konto 27. Ejendommens oprindelige anskaffelsessum*

På denne konto føres ejendommens bruttoanskaffelsessum (inkl. eventuelt kurstab). Ejendomsværdien ved den seneste vurdering eller årsregulering skal oplyses i en note til regnskabet. Der må ikke ske opskrivning af anskaffelsessummen til ejendomsværdi.

Er ejendommen lejet eller lånt, føres anskaffelsessummen ikke på kontoen.

Konto 28. Senere forbedringer

På denne konto føres udgifter, der siden opførelsen er anvendt til forbedring af ejendommen. Forbedringsarbejderne afskrives over en passende periode. Afskrivningerne udgiftsføres på konto 12. Hvis forbedringsarbejderne er finansieret med langfristede lån, kan de betalte afdrag opfattes som afskrivning. I så fald udgiftsføres såvel renter som afdrag som prioritetsydelse (konto 1).

Konto 29. Regulering af prioritetsgæld

På passivsiden føres prioritetsgælden med den aktuelle restgæld.

Konto 30. Obligationsbeholdning

Obligationsbeholdningen skal opføres til kursværdi.

Reguleringen i forhold til anskaffelsesværdien overføres til kursreguleringskontoen (konto 35).

Der skal i en note til regnskabet gøres nærmere rede for årets bevægelser i obligationsbeholdningen (udtrækning, køb og salg). Endvidere skal anskaffelsessummen for obligationsbeholdningen ved årets udgang oplyses.

Konto 31. Inventar

På denne konto føres udgifter til anskaffelse af inventar.

Konto 32. Tilgodehavender

Resultatopgørelsen skal – uanset betalingstidspunkt – alene omfatte indtægter og udgifter for det år, som regnskabet vedrører. Forudbetalte udgifter skal derfor opføres som et aktiv.

For periodiske udgifter som f.eks. prioritetsydelse, forsikringspræmier og offentlige afgifter kan periodisering dog undlades, såfremt det sikres, at den udgift, der føres i regnskabet, vedrører en 12 måneders periode.

Tilgodehavender skal specificeres i en note.

Konto 33. Beholdning

På denne konto føres bank- og kassebeholdninger.

Balance**Passiver****Henlæggelser***Konto 34. Vedligeholdelse og fornyelser*

Henlagte midler må ikke anvendes til andre formål end dem, hvortil de er henlagt.

Hvis kontoen opdeles i underkonti, kan der i nødvendigt omfang overføres midler fra én underkonto til en anden, hvis der er henlagt for meget til ét formål og samtidig for lidt til et andet.

Tilsynsmyndigheden skal ikke på forhånd godkende anvendelsen af henlæggelsesmidlerne, men kan ved en efterfølgende godkendelse af regnskabet påtale en forkert eller kritisabel anvendelse. Der kan i særlige tilfælde blive tale om retablering af midler.

Der er ikke krav om, at de henlagte midler skal indsættes på særlige konti eller på anden måde holdes adskilt fra den almene selvejende institutions øvrige midler.

Det kan således accepteres, at henlagte midler likviditetsmæssigt anvendes til midlertidig dækning af underfinansiering eller opsamlede driftsunderskud, således at lånefinansiering af disse undgås. Der-

ved spares rentemarginalen, men det fritager selv sagt ikke den almene selvejende institution for at søge underfinansieringen eller det opsamlede underskud afviklet efter de herom gældende regler. Det kan endvidere accepteres, at henlagte midler likviditetsmæssigt anvendes til midlertidig finansiering af påkrævede moderniserings- og forbedringsarbejder, således at lånoptagelse udskydes til tidspunktet for arbejdernes færdiggørelse/afslutning.

Der er ikke krav om, at forrentningen af de henlagte midler tilskrives henlæggelseskontoen. Renten kan således indgå som indtægt i driftsregnskabet, jf. konto 22.

Konto 35. Kursregulering

På denne konto føres urealiserede gevinster ved opskrivning af obligationsbeholdningen.

Senere forekomne kurstab kan dækkes af denne konto.

Kontoen må ikke have negativ saldo og skal på balancetidspunktet tilsvare de beregnede urealiserede kursgevinster.

Konto 36. A. Tabs- og vindingskonto (ordinære underskud)

En eventuel negativ saldo skal normalt afvikles over 5 år, jf. konto 19.

En positiv saldo må ikke overstige et beløb svarende til 2 pct. af den almene selvejende institutions samlede årlige udgifter, jf. konto 26. Overskud herudover skal overføres til henlæggelseskontoen (konto 34).

Konto 36 B. Tabs- og vindingskonto (ekstraordinære underskud)

Der henvises til bemærkningerne til konto 36 A.

Langfristet gæld

Konto 37. Prioritetsgæld vedrørende opførelsen

På denne konto føres restgæld vedrørende prioritetslån optaget i forbindelse med ejendommens opførelse. Lånene specificeres som anført i kontoplanen.

Konto 38. Lån til forbedringer

På denne konto føres restgæld vedrørende lån optaget til finansiering af forbedringsarbejder. Udgiften til forbedringsarbejderne optages som aktiv på konto 28.

Konto 39 A. Ejendommens afskrivningskonto

På denne konto akkumuleres afdrag på prioritetsgæld, jf. kontiene 37 og 38.

Konto 39 B. Afvikling af underfinansiering

På denne konto akkumuleres afvikling af eventuel underfinansiering (finansieringsunderskud) i forbindelse med opførelsen og senere forbedringer.

Kortfristet gæld

Konto 40 A. Depositum

På denne konto føres de af beboerne indbetalte beløb til depositum.

Konto 40 B. Forudbetalt leje

På denne konto føres forudbetalt leje.

Konto 41. Skyldige omkostninger

Der redegøres i en note for væsentlige poster. Vedrørende periodisering henvises til konto 32 (tilgodehavender).

Konto 42. Kortfristede lån

På denne konto føres kortfristede lån (dvs. med en løbetid på indtil 1 år) optaget til afhjælpning af midlertidige likviditetsproblemer. Der bør normalt ikke være behov for at optage sådanne lån.

Langfristede banklån, der er anvendt til opførelsen eller forbedring af ejendommen, føres på konto 37 (prioritetsgæld vedrørende opførelsen) eller konto 38 (lån til forbedringer).

På denne konto føres tillige det trukne beløb på en eventuel kassekredit, medens kassekreditens maksimum specificeres i en note.

Bilag 5**Ansøgning om tilskud til social vicevært**

(Skemaet udfyldes og indsendes ved ansøgning i forbindelse med ibrugtagning af de skæve boliger)

Om skæve-bolig-projektet	
1. Projekt navn	
2. Bygherrens navn og CPR/SE/CVR	
3. Boligernes adresse	
4. Postnr. og by	
5. Projektlederens navn	
6. Tlf. nr. og evt. e-mail	
7. Forventet ibrugtagningsdato for boligerne	
Social vicevært	
8. Antal boliger ansættelsen vedrører.	
9. Antal timer pr. uge.	
Økonomi og finansiering vedr. den sociale vicevært (budget for den sociale vicevært vedlægges)	
10. Finansieret med kommunale tilskud	Kr.
11. Finansieret med tilskud fra fonde og legater	Kr.
12. Finansieret med egne midler (almene boligafdelinger)	Kr.
13. Af pulje ansøges om et tilskud på	Kr.
14. Formålet med ansættelse af den sociale vicevært og dennes opgaver:	
15. Den sociale viceværts samarbejde med andre sagsbehandlere i forhold til støtten til beboerne.	
16. Den sociale viceværts rolle og inddragelse i visitationen af borgere til de skæve boliger.	
17. Beskriv hvordan samarbejdet med kommunen tænkes organiseret og foregå på, herunder hvordan kommunen forventes at understøtte den sociale viceværts arbejde, herunder om der ydes supervision eller anden støtte til den sociale vicevært.	
Datoer - tidspunkt for indsendelse af ansøgning	
18. Ansøger – dato og underskrift	

19. Kommunen – dato og underskrift	
---	--

Ansøgningsskema sendes til:
Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Almene Boliger og Byfornyelse
Bolig@tbst.dk

Eventuelle spørgsmål om ordningen kan rettes til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Almene Boliger
på tlf. 72 21 88 00.

Bilag 6**Revisorinstruks**

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, den 1. februar 2020

Revisorinstruks for revision af regnskaber for boliger etableret af en almen selvejende institution med tilskud efter bekendtgørelse om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper (skæve boliger).

§ 1. Revisionen af regnskab for en almen selvejende institution udføres af en godkendt revisor.

Stk. 2. I tilfælde af revisorskift i perioden skal den tiltrædende revisor rette henvendelse til den fratrædende revisor, der har pligt til at oplyse grundene til fratrædelsen.

§ 2. Revisionen foretages i overensstemmelse med god revisionsskik, således som dette begreb er fastlagt i § 3 i lov om revision af statens regnskaber mv. som nærmere præciseret i standarder for offentlig revision (SOR) og nærmere præciseret i stk. 2 og skal i øvrigt ske under iagttagelse af bekendtgørelsen om tilskud til fremme af udviklingen af almene boliger til særligt udsatte grupper samt de regler, der er fastsat i denne instruks.

Stk. 2. Ved revisionen efterprøves, om regnskabet er rigtigt, og om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens tilsagn, med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Der foretages endvidere en vurdering af, hvorvidt der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler, der er omfattet af regnskabet, jf. også nærmere de omtalte konkrete forhold nedenfor.

§ 3. Revisionens omfang afhænger af den almene selvejende institutions administrative struktur og forretningsgange, herunder den interne kontrol og andre forhold af betydning for regnskabsaflæggelsen. Der foretages sædvanligvis revision i årets løb. Uanmeldt kasse- og beholdningseftersyn indgår i revisionen.

§ 4. Ved revisionen skal revisor efterprøve:

- 1) om årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med de gældende regler og kontoplan i nærværende bekendtgørelse,
- 2) om der ved revisionen er tilvejebragt nødvendig overbevisning om aktivernes tilstedeværelse og tilhørsforhold,
- 3) om samtlige ind- og udbetalinger foregår over en særskilt konto oprettet i den almene selvejendes institutions navn i et pengeinstitut,
- 4) om henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt fornyelser afsættes i overensstemmelse med reglerne herom, og om der i fornødent omfang er foretaget henlæggelser til imødegåelse af tab ved fraflytning og fraflytningsordninger samt andre uforudseelige ricisi og
- 5) om henlæggelserne ikke anvendes til andre formål end dem, hvortil de er henlagt.

Stk. 2. Revisionen udføres med stikprøveviser undersøgelser.

§ 5. Den almene selvejende institution skal give revisor de oplysninger, som må anses af betydning for bedømmelsen af regnskabet samt for revisors vurdering af forvaltningen, herunder mål og opnåede resultater. Den almene selvejende institution skal give revisor adgang til at foretage de undersøgelser, denne finder nødvendige, og skal sørge for, at revisor får de oplysninger og den bistand, som revisor anser for nødvendig for udførelsen af sit hverv.

§ 6. Bliver revisor opmærksom på lovovertrædelser eller tilsidesættelser af forskrifter i forbindelse med midlernes forvaltning, skal revisor straks give bestyrelsen for den almene selvejende institution og kommunalbestyrelsen meddelelse herom. Revisors bemærkninger indsendes sammen med meddelelsen.

Stk. 2. Det samme gælder, hvis revisor under sin revision eller på anden måde bliver opmærksom på, at projektets gennemførelse er usikkert af økonomiske eller andre grunde.

§ 7. Det reviderede regnskab forsynes med en påtegning, hvoraf det skal fremgå, at regnskabet er revideret i overensstemmelse med reglerne i denne instruks. Forbehold skal fremgå af påtegningen.

Stk. 2. Revisor skal afgive en revisorberetning med revisors vurdering og konklusion vedrørende den udførte revision, jf. § 4. Beretningen skal afgives i tilslutning til påtegningen eller i en revisorprotokol.

Stk. 3. Genpart af revisionsberetningen indsendes til tilsynsførende kommunalbestyrelse.