

**Til beboere i Afdeling Fruehøj**

Brorsonsvej 13-63, Herning  
Grundtvigsvej 22-74, Herning  
Fruehøjvej 14-38, Herning

Boligselskabet Fruehøjgaard  
Aaparken 2  
Postbox 150  
7400 Herning

Telefon 76 64 66 00  
Telefax 76 64 66 01

www.fruehojgaard.dk  
Email: post@fruehojgaard.dk

Herning, den 2/9 2016

**Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Fruehøj**

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde onsdag den 14/9 2016, klokken 19.00 i Fælleshuset, Brorsonsvej 53 A, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Fruehøj for perioden 1/1 – 31/12 2017.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag:** Forslag om brug af grill på altaner.

Venlig hilsen  
**Afdelingsbestyrelsen**

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Afdelingens beretning for perioden siden sidste møde
3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
4. Indkomne forslag
5. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
7. Eventuelt



# 90101 - Fruehøj

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

### Huslejestigning pr. 1. januar 2017

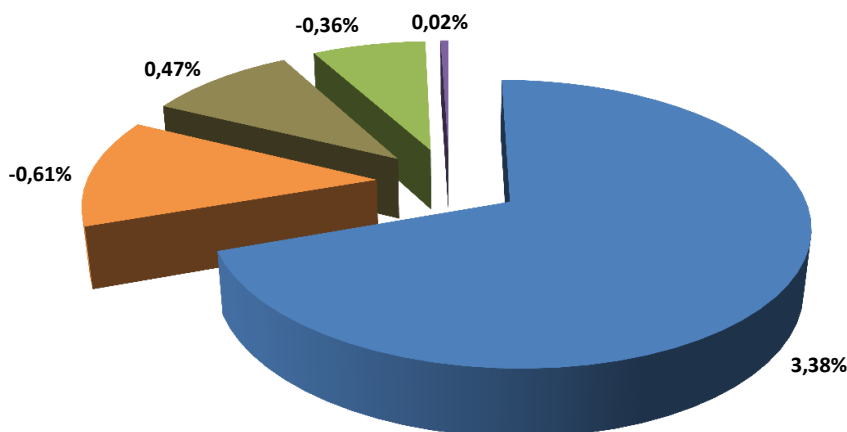
2,90%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 2,9%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 472.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2017. Vær dog opmærksom på, at ovenstående stigning er et gennemsnit.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2017	Bolig-areal
2.779	81	2.860	53
3.927	114	4.041	79
4.885	142	5.027	98

Huslejestigningen kommer som følge af almindelige prisstigninger og opsparing til den kommende renovering.

### Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 550.000
- ★ Opsparing til istandsættelse ved fraflytning falder med kr. 100.000
- ★ Administrationsbidrag stiger med kr. 77.000
- ★ Renholdelse falder med kr. 59.000
- ★ Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 4.000

# 90101 - Fruehøj

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

➤ Beboerindflydelse     
 ➤ Mindre beboerindflydelse     
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2015	Budget 2016	Nyt budget 2017
		<b>UDGIFTER</b>	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
<span style="color: red;">➤</span>	101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	773	773	773
	<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>		<b>773</b>	<b>773</b>	<b>773</b>
<span style="color: red;">➤</span>	106	Ejendomsskatter	971	1.039	1.006
<span style="color: yellow;">➤</span>	107-108	Vand- og kloakafgift	915	945	943
<span style="color: yellow;">➤</span>	109	Renovation	666	721	714
<span style="color: red;">➤</span>	110	Forsikringer	218	250	244
<span style="color: yellow;">➤</span>	111	El og varme i fællesarealer	614	611	644
★ <span style="color: red;">➤</span>	112	Administration	1.718	1.817	1.894
<span style="color: red;">➤</span>	113	A- og G-indskud	1.772	1.890	1.888
	<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>		<b>6.874</b>	<b>7.273</b>	<b>7.333</b>
★ <span style="color: green;">➤</span>	114	Renholdelse	1.635	1.810	1.751
<span style="color: green;">➤</span>	116	Planlagt vedligeholdelse	3.147	2.653	3.142
		- Dækket af afdelingens opsparing	-3.147	-2.653	-3.142
<span style="color: yellow;">➤</span>	117	Istandsættelse ved fraflytning	257	350	250
		- Dækket af afdelingens opsparing	-257	-350	-250
<span style="color: green;">➤</span>	118	Drift af fællesfaciliteter	170	175	195
<span style="color: green;">➤</span>	119	Diverse udgifter	195	253	250
	<b>Variable udgifter i alt</b>		<b>2.001</b>	<b>2.238</b>	<b>2.196</b>
★ <span style="color: green;">➤</span>	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	6.100	6.600	7.150
★ <span style="color: yellow;">➤</span>	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	450	350	250
<span style="color: red;">➤</span>	123	Opsparing til tab ved fraflytning	50	50	50
	<b>Henlæggelser i alt</b>		<b>6.600</b>	<b>7.000</b>	<b>7.450</b>
<span style="color: red;">➤</span>	129	Tab ved lejeledighed	311	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-96	0	0
<span style="color: red;">➤</span>	130	Tab ved fraflytninger	39	50	50
		- Dækket af afdelingens opsparing	-39	-50	-50
<span style="color: red;">➤</span>	134-137	Andre ekstraordinære udgifter	241	0	0
	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>		<b>455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Udgifter i alt</b>		<b>16.702</b>	<b>17.284</b>	<b>17.752</b>
		<b>INDTÆGTER</b>			
<span style="color: red;">➤</span>	201	Husleje	16.181	16.805	16.815
<span style="color: red;">➤</span>	202	Renter	130	1	1
<span style="color: green;">➤</span>	203	Andre indtægter	296	245	245
<span style="color: red;">➤</span>	203.6	Overført fra opsamlet resultat	90	233	201
	<b>Ordinære indtægter i alt</b>		<b>16.697</b>	<b>17.284</b>	<b>17.262</b>
<span style="color: red;">➤</span>	204-208	Ekstraordinære indtægter	5	0	0
	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>		<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		Nødvendig huslejestigning	0	0	472
<b>Balance</b>			<b>16.702</b>	<b>17.284</b>	<b>17.734</b>

## 90101 - Fruehøj

### Budget for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

#### 10-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

##### Drifts- og vedligeholdelsesplaner (D&V-plan):

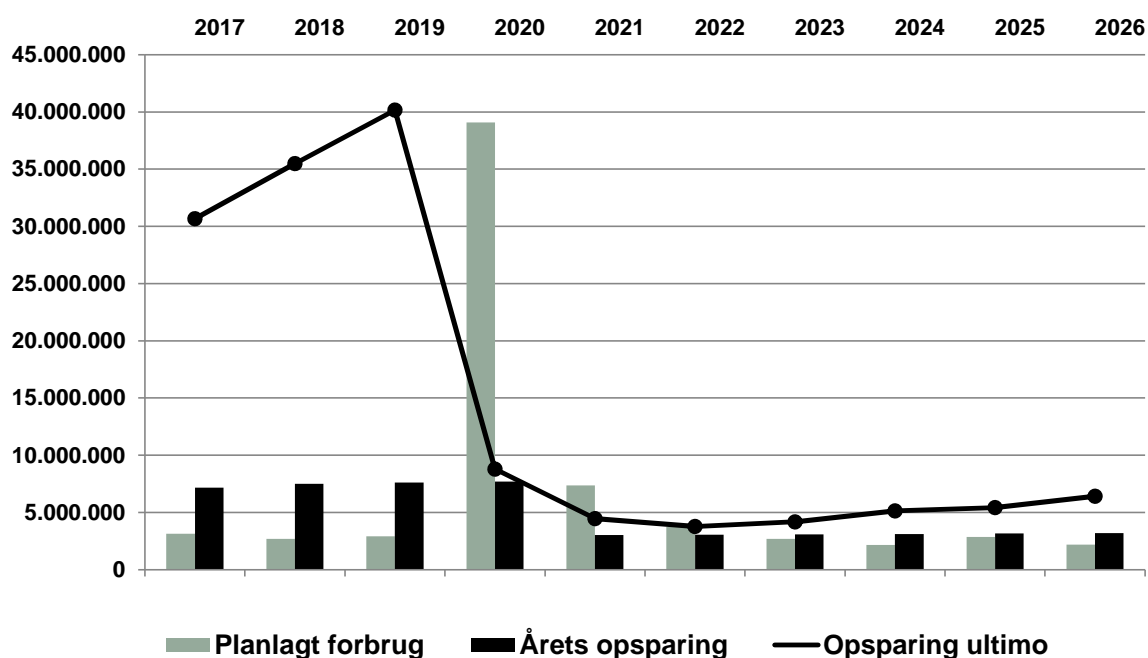
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 20 årige periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende, og både drift og planlagt vedligeholdelse indgår i D&V-planen. Til en D&V-planen får vi input fra den årlige markvandring, hvor afdelingsbestyrelsen og driftschefen gennemgår bygninger og udearealer. Med jævne mellemrum foretages der en gennemgang af bygningerne af ekstern byggesagkyndig. Også det årlige afdelingsmøde kan påvirke D&V-planen, da beboerne her har mulighed for at vedtage nye vedligeholdelsesopgaver for afdelingen.

##### Større vedligeholdelsesarbejder:

Af større enkelt beløb i 2016, er der afsat 210 t.kr til udskiftning af tag på garager og 151 t.kr. til nye skilte.

Nedenfor viser vi de første 10 år af D&V-planen.



	Regnskab 2015	Budget 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Opsparing primo	19.513.944	22.467.330	26.664.094	30.672.081	35.489.538	40.164.941	8.787.817	4.462.095	3.776.824	4.175.657	5.136.666	5.426.961
Planlagt forbrug	3.146.614	2.403.236	3.142.013	2.682.543	2.924.597	39.077.124	7.355.722	3.745.271	2.691.167	2.158.991	2.859.705	2.188.784
Årets opsparing	6.100.000	6.600.000	7.150.000	7.500.000	7.600.000	7.700.000	3.030.000	3.060.000	3.090.000	3.120.000	3.150.000	3.180.000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Opsparing ultimo</b>	<b>22467330</b>	<b>26664094</b>	<b>30672081</b>	<b>35489538</b>	<b>40164941</b>	<b>8787817</b>	<b>4462095</b>	<b>3776824</b>	<b>4.175.657</b>	<b>5.136.666</b>	<b>5.426.961</b>	<b>6.418.177</b>
Saldo pr. bolig	64.192	76.183	87.635	101.399	114.757	25.108	12.749	10.791	11.930	14.676	15.506	18.338
Saldo pr. m²	826	980	1.127	1.304	1.476	323	164	139	153	189	199	236
Opsparing pr. m²	224	243	263	276	279	283	111	112	114	115	116	117

# Ordforklaring

## ....til budgettet

### Udgifter:

#### **Afdrag og renter af kred.lån (105)**

Betaling af afdrag og renter på lån, som er optaget til at opføre ejendommen for. De fleste har samme ydelse hvert år, men nogle lån - i nyere byggerier - bliver reguleret i takt med inflationen.

#### **Ejendomsskatter (106)**

Betaling til kommunen for ejendoms-skatter, baseret på grundlag af ejendoms-vurderingen.

#### **Vandafgift (107)**

Udgifter til betaling af ejendommens samlede vandforbrug, som blandt andet bliver benyttet til vaskemaskiner, brusebade, toiletter og køkkenhaner m.v. Vandforbruget er afhængigt af den enkelte beboer, så det er godt at spare på vandet. Husk derfor at ringe til boligselskabet hurtigst muligt, hvis du konstaterer et brud eller utæthed.

Udgiften afhænger både af kommunens vandpris og prisen for at få returvandet ud til kloakkerne.

#### **Renovation (109)**

Betaling til kommunen for at hente vores almindelige husholdningsaffald og vores storskrald.

Udgiften afhænger af antallet af tømninger, men også af beboernes adfærd. Så spar på emballage og andet unødvendigt affald.

#### **Forsikring (110)**

Afdelingen har tegnet en bygningsbrandforsikring på ejendommen. Der kan også være tegnet andre forsikringer.

**Husk at hver husstand gør klogt i selv at tegne en indboforsikring. Indboet er ikke dækket af afdelingens forsikringer.**

#### **El og varme til fælles arealer (111)**

El- og varmforsyning til opgange, kældre, selskabslokaler, affaldsrum, fælles udearealer m.v.

#### **Målerpasning (111)**

Dækker udgiften til måleraflæsning og udarbejdelse af varmeregnskaber m.v. Selve varmeudgiften bliver betalt af beboeren via det månedlige a'conto varmebidrag. Der bliver hvert år udarbejdet et varmeregnskab, hvor beboeren enten får penge retur eller skal efterbetale – alt efter forbrug og a'conto-indbetalingen.

#### **Administrationsbidrag (112)**

Budgetteret udgift til administration. Administrationsbidraget bliver betalt til boligorganisationen, som afholder alle udgifter for at varetage de administrative opgaver, herunder udgifter til inspektører m.v.

#### **Dispositionsfond (112)**

Afdelingen skal bidrage (henlægge) til boligorganisationens dispositionsfond. Bidragene er obligatoriske. Bidraget udgør pt. 562 kr. pr lejemål pr. år.

#### **Afdelingens pligtmæssige bidrag (113)**

Afdelinger, der helt eller delvis er taget i brug før 1. januar 1970, skal betale et årligt pligtmæssigt bidrag til Landsbyggefonden.

A-indskuddene er fastlagte årlige beløb, som ikke bliver reguleret. G-indskuddene bliver derimod reguleret i takt med inflationen – en gang årligt.

#### **Renholdelse (114)**

Størsteparten af denne post indeholder lønudgifter til ejendomsfunktionærer eller medhjælp.

Herudover kan der være følgende poster: Rengøring af trapper og vinduer, måttevask, skadedyrsbekæmpelse og rengøringsartikler.

#### **Planlagt og periodisk vedligeholdelse (116)**

På denne konto kan du se de faktiske udgifter, der har været til drift og vedligeholdelse.

#### **Bemærk afsnittet omkring drifts- og vedligeholdelsesplanen på side 3.**

Udgiften fra denne konto påvirker ikke budgettet direkte. Det sker derimod på kontoen for henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 120), hvor henlæggelsen finder sted. Afdelingen sparer altså penge op på konto 120, så afdelingen kan bruge af de opsparede midler, som ses af denne konto.

#### **Istandsættelse ved fraflytning (117)**

Denne konto dækker afdelingens andel af normal-istandsættelse ved fraflytning. Udgiften påvirker ikke huslejen, idet årets udgift bliver betalt af afdelingens opsparede midler. Se henlæggelser på konto 121.

#### **Særlige aktiviteter (118)**

Udgifter i forbindelse med drift af fælles faciliteterne (beboerlokale, vaskerier, selskabslokaler m.v.) bliver bogført på denne konto. Indtægterne fremgår af andre ordinære indtægter.

#### **Diverse konto (119)**

Denne konto indeholder udgifter til blandt andet: Kontingent til Boligselskabernes Landsforening, udgifter til beboermøder/beboeraktiviteter, afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, deltagelse i kurser og udgifter til beboerbladet 'Hjem til dig'.

### **Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse (120)**

Hvert år skal afdelingen foretage henlæggelse (opsparing) til vedligeholdelse og fornyelser af tekniske installationen og hoveddistandsætninger.

Henlæggelser bliver foretaget for at opnå en størst mulig udjævning af udgiften til større vedligeholdelsesarbejder og fornyelser, så disse kan blive lavet på det bedste tidspunkt – både teknisk og økonomisk. Samtidig er henlæggelserne med til at sikre en jævn huslejudvikling.

**Se også afsnittet om drifts- og vedligeholdelsesplanen på side 3.**

### **Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning (121)**

Istandsættelse påhviler lejer og/eller afdelingen. Denne konto bliver brugt til at dække afdelingens andel i udgiften ved fraflytning. Vi henlægger midler der svarer til de forventede istandsættelsesudgifter for de enkelte boligtyper eller den forventede fraflytningsfrekvens, samt efter lejernes forventede boanciennitet ved fraflytning.

### **Tab ved fraflytning (123)**

Henlæggelser til denne konto afhænger af, hvorvidt vi skønner, at der er risiko for tab ved fraflytning. Det kan for eksempel være manglende betaling for skyldig husleje eller udgifter til istandsættelse ved fraflytning, som påhviler den fraflyttede lejer.

### **Ydelser på lån til forbedringsarbejder (125)**

Betaling af afdrag og renter på lån, der er optaget i forbindelse med forbedrings- eller moderniseringsarbejder. For det meste er det et fast beløb, men der også forekomme ydelser, som er reguleret i takt med inflationen.

### **Afskrivning af forbedringsarbejder (126)**

På denne konto kan du se den del af forbedrings- eller moderniseringsarbejder som ikke er finansieret ved låneoptagelse. Beløbet bliver afskrevet over brugsperioden.

### **Tab ved fraflytning (129 + 130)**

Hvis afdelingen har tab, som følge af en fraflyttet lejer, der ikke betaler sin fraflytningsregning, kan disse udgifter stå

her.

Huslejetab vil blive dækket af selskabets dispositionsfond, mens øvrige udgifter vil blive dækket af de løbende henlæggelser, som afdelingen har foretaget gennem tiderne (se henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytning – konto 123).

Hvis der ikke er henlagt beløb nok, vil det udækkede beløb fremgå af kontoen.

### **Afvikling af underskud (133)**

Hvis afdelingen tidligere har haft underskud på sine regnskaber, skal dette underskud normalt være afviklet over 3 år.

## **Indtægter:**

### **Boligafgifter og leje (201)**

På denne konto opføres den lejeindtægt, som kan opnås ved fuld udlejning.

Lejeindtægten dækker indtægten fra boliger, erhverv, kældre, garager, butikker m.v.

### **Renter (202)**

Afdelingens renteindtægter stammer fra den forrentning, som afdelingens kontanter giver.

### **Andre ordinære indtægter (203)**

Indtægter fra beboerlokaler, fællesvaskerier og selskabslokaler fremgår af denne konto. Indtægterne kan således være beboernes betaling for vask eller benyttelse af selskabslokaler.

Udgifterne fremgår af kontoen for særlige aktiviteter (118)

### **Overført resultat (203.3)**

Hvis afdelingen tidligere har haft overskud på sine regnskaber, skal dette overskud normalt være afviklet over 3 år.

Venlig hilsen



Administrationen  
Telefon: 76 64 66 00  
Email: [post@fruehojgaard.dk](mailto:post@fruehojgaard.dk)

SOLVEIG OG BØRN ÅGREN

BRORBONNSVEJ 21 1. TH.

INDGÅET

1 SEP. 2016

BOLIGSELSKABET  
FRUEHØJGAARD

FORSLAG TIL AFDELINGSMØDE

## BRUG AF GRILL PÅ ALTANER

VI HAR FULD FORSTÅELSE FOR OG SYNES OGSÅ SELV, AT DET VILLE VÆRE GENERERENDE MED BRUG AF KULGRILL.

MEN, VILLE DET MON GENERERE NOGEN, AT DER BLIVER TÆMOT EN GASGRILL, SOM SO UDELUKKENDE VIL SPREDE EN DEJLIG DUFT AF MAD.

VI TÆNKER ISÆR PÅ DETTE FORSLAG, TIL NÅR VI FÅR VORES NYE STORE ALTANER, MEN OGSÅ ALLEREDE NU.

MVH

SOLVEIG OG BØRN