

Dato: 22. august 2022

Til beboere i Afdeling Brændgårdsparken

Brændgårdvej 1-79
7400 Herning

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning

Telefon: 76 64 66 00
Mail: post@fruehojgaard.dk

www.fruehojgaard.dk
facebook.dk/fruehojgaard

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Brændgårdsparken

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **onsdag den 31. august 2022, klokken 19.00** i Multihuset, Brændgårdvej 81, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Brændgårdsparken for perioden 1/1 – 31/12 2023.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag** om
 - skrinlægning af dørkontrol
 - ændring af husorden: Beboere i stueplan skal selv slå græs ved terrassen
 - formindske hække til 1 meters bredde
 - robotplæneklipper på alt græs
 - plantering af hæk
 - sikringsbeslag til terrasse- og altandøre
 - nedkøling af Multihuset
 - regler for lån af Multihus i beboermappen
 - synlighed i regnskab
 - ændring af husorden: "karantænetiden" for gæsteparkering
 - bestyrelsesmedlemmer i 4 år

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

*Formand Karsten Nielsen, Brændgårdvej 63, 1.th.
Næstformand Lotte Jensen, Brændgårdvej 39 st. dør 1
Louise Baunbæk, Brændgårdvej 69, st.tv.
Marianne Andreassen, Brændgårdvej 17, 1.tv.
Lisbet R. Sørensen, Brændgårdvej 73, st.th.*

Bliv klogere på helhedsplanen Plads Til Forskel. Carina Sohnemann kommer og fortæller om helhedsplanen og om beboernes muligheder for at benytte dens tilbud og indsatser.

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. Beslutning vedr. TV-overvågning
6. Beslutning vedr. dørkontrol
7. Valg af formand for 2 år
8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
9. Valg af 3 suppleanter for 1 år.
10. Eventuelt.

90102 - Brændgårdsparken

Budgetforslag for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023



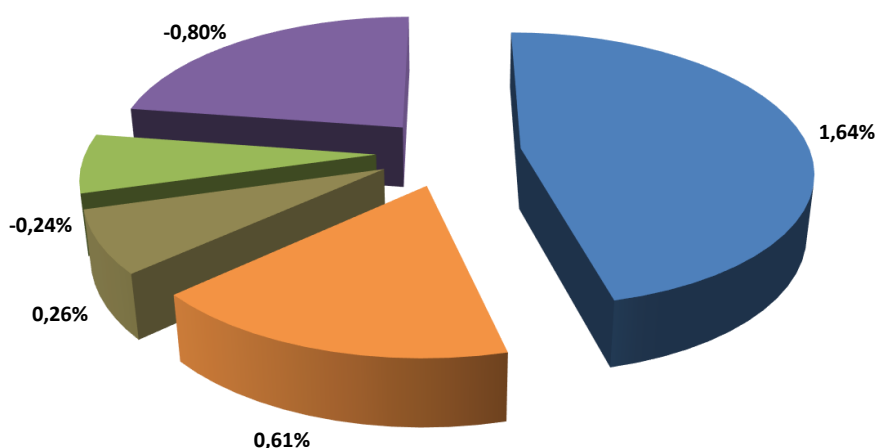
Huslejestigning pr. 1. januar 2023






1,46%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 1,46%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 300.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2023.

	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Lejligheder	716 kr.	10 kr.	726 kr.
	Nuværende	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Familebolig	5.540 kr.	81 kr.	5.621 kr.

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Administrationsbidrag stiger med kr. 337.000
- ★  Renholdelse stiger med kr. 125.000
- ★  Renovation stiger med kr. 53.000
- ★  Afdrag og renter på forbedringsarbejsslån falder med kr. 50.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 165.000

90102 - Brændgårdsparken

Budgetforslag for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

➤ Beboerindflydelse
 ➤ Mindre beboerindflydelse
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2021	Budget 2022	Nyt budget 2023
UDGIFTER			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	2.346	2.372	2.350
Nettokapitaludgifter i alt			2.346	2.372	2.350
➤	106	Ejendomsskatter	868	868	868
➤	107-108	Vand- og kloakafgift	45	52	52
➤	109	Renovation	557	526	579
➤	110	Forsikringer	230	250	285
➤	111	El og varme i fællesarealer	535	542	590
➤	112	Administration	1.797	1.647	1.984
Offentlige og andre faste udgifter i alt			4.032	3.885	4.358
➤	114	Renholdelse	2.420	2.091	2.216
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	901	900	900
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	1.884	1.319	2.009
		- Dækket af afdelingens opsparing	-1.884	-1.319	-2.009
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	375	200	200
		- Dækket af afdelingens opsparing	-375	-200	-200
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	213	245	245
➤	119	Diverse udgifter	196	273	277
Variable udgifter i alt			3.730	3.509	3.638
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	2.800	2.850	2.900
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	175	200	175
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	45	40	40
Henlæggelser i alt			3.020	3.090	3.115
➤	125	Afdrag og renter på forbedringslån	7.013	7.150	7.100
➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	255	611	611
➤	129	Tab ved lejeledighed	44	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-44	0	0
➤	130	Tab ved fraflytninger	117	30	40
		- Dækket af afdelingens opsparing	-107	-30	-40
		- Dækket af dispositionsfonden	-10	0	0
➤	131	Andre renter	42	0	0
➤	133	Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år	0	0	40
Ekstraordinære udgifter i alt			7.311	7.761	7.751
Udgifter i alt			20.439	20.617	21.212
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	20.027	20.397	20.697
➤	203	Andre indtægter	270	220	215
Ordinære indtægter i alt			20.297	20.617	20.912
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	21	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			21	0	0
➤	210	Årets underskud	120	0	0
Indtægter i alt			20.439	20.617	20.912
		Nødvendig huslejestigning	0	0	300
Balance			20.439	20.617	21.212

90102 - Brændgårdsparken

Budgetforslag for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

25-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

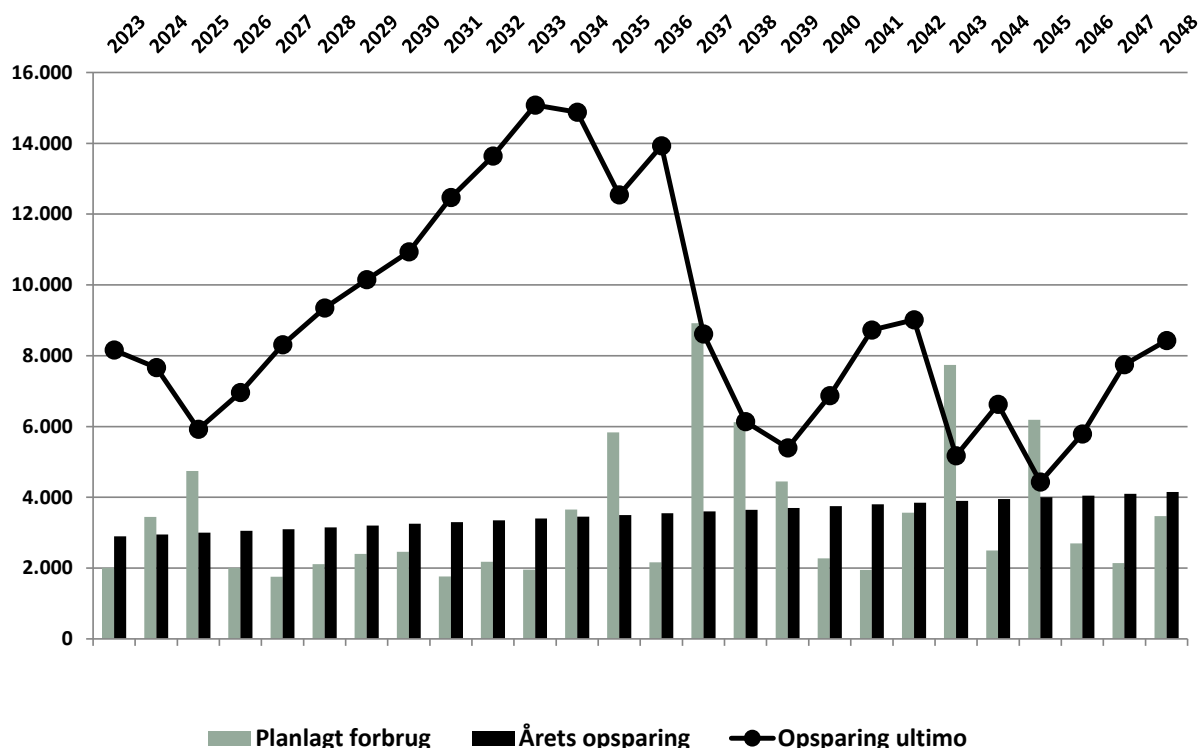
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 30 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 2023 er der afsat 300 t.kr. til pumpebrønde til dræn.

Nedenfor viser vi 25 år i diagrammet og de første 10 år i tal af D&V-planen.



(i 1.000 kr.)	Regnskab 2021	Budget 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Opsparing primo	4.820	5.736	7.267	8.158	7.664	5.922	6.962	8.307	9.345	10.145	10.933	12.470	13.639	15.080	14.878	12.541
Planlagt forbrug	1.884	1.319	2.009	3.444	4.742	2.010	1.755	2.112	2.400	2.462	1.763	2.181	1.959	3.652	5.837	2.162
Årets opsparing	2.800	2.850	2.900	2.950	3.000	3.050	3.100	3.150	3.200	3.250	3.300	3.350	3.400	3.450	3.500	3.550
Opsparing ultimo	5.736	7.267	8.158	7.664	5.922	6.962	8.307	9.345	10.145	10.933	12.470	13.639	15.080	14.878	12.541	13.929
Saldo pr. bolig	18.746	23.749	26.661	25.046	19.354	22.752	27.148	30.540	33.154	35.729	40.752	44.573	49.282	48.622	40.984	45.520
Saldo pr. m ²	199	253	284	266	206	242	289	325	353	380	434	474	524	517	436	484
Opsparing pr. m ²	97	99	101	103	104	106	108	110	111	113	115	116	118	120	122	123

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 var-mebidrag. 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. kr. 588,- 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.

Almindelig vedligeholdelse (115)

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

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, vaske-rier, 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 hoveddistandsættelser.

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 huslejeudvikling.

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 bo-anciennitet 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 (203.6)

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

Venlig hilsen

Boligselskabet

Fruehøjgaard

Administrationen

Telefon: 76 64 66 00

Email: post@fruehojgaard.dk

Skrinlægge dørkontrol

Bestyrelsen vil gerne appellere til at dørkontrol bliver skrinlagt, da vi ikke mener den løsning der er fundet er holdbar i længden og der vil efterfølgende vil blive brugt en del penge på at justerer døre og rette døre op. Hvilket vi mener skal ligges ind under den faktiske udgift der er ved at få indført dørkontrol.

Som der ses på de 2 første billeder herunder, så er dørene i kælderindgangene alt for vejr følsomme da de udvider sig utrolig meget i varmt vejr så dørene går ind over karmene og i koldt vejr lukker i som ses på det sidste billede.

Løsningen på dette problem er ikke taget med i tilbuddet, man vil have egne service medarbejder til at justerer dørene så den kan lukke, men allerede nu så går flere døre så stramme at børn og ældre har svært ved at åbne dem. Det er heller ikke en holdbar løsning at vi skal bruge penge på at vi konstant skal have en service medarbejder ned for at justerer dørene. Bestyrelsen mener den økonomiske del ved at skulle have servicemedarbejder her ned for at udføre dette arbejde, vil blive en rigtig tung last for afdelingen.



Forslag: Dørkontrol skrinlægges (Droppes)

Mvh Bestyrelsen.

INDKOMNE FORSLAG

Forslag til husordenen.

Da der bliver brugt megen tid på at slå græs inde ved beboernes terrasser også selvom der er blevet lagt større terrasser en del steder så skal det grønne team stadig op og slå græsset.

Det vil være et af de steder hvor vi årligt kan spare nogle penge på det grønne team.

Fremadrettet når folk flytter ind får at vide at de står for at slå græsset. Hvis dette ikke overholdes kan beboerne få et påbud herom fra boligselskabet.

Forslag: Der skal føjes til husorden at beboer i stueplan står for at slå græsset ved terrasserne.

Mvh

Bestyrelsen

Formidsk Hækkene omk. Haverne.

Da vi i Brændgårds parken har et lille problem med vores hække der er angrebet af dyr og en løsning på det problem kan være at formindske hækkene til 1 meters brede. Det vil ikke løse hele problemet men gøre problemet minder (rådført med Jon vores gartner) og så vil vi spare lidt penge på at de bliver klippet.

Løsningen vil være at tage et stykke på indersiden og som max så lidt græs.

Så forslaget går på at tage noget af hække så det blive 1 meter og så græs.

Mvh Bestyrelsen.

Robot plæneklipper på alt græsareal.

Vi vil gerne stille forslag om at der indkøbes robotplæneklipper til at klippe alle græsarealer.

Fordelen ved det vil være at vi også får nogle flotter græsplæner og der er så også den gevinst at vi sparer en stor del på de store græsslåmaskiner der kører nu.

Det kræver dog at de fleste indgangspartier skal laves i plan og nogle steder skal der laves en flise kant og korridor for at robotterne kan køre.

Da robotterne kan kodes til bestemte tidspunkter, så de for eksempel ikke køre i weekenderne og måske være til gene for nogle beboere.

Da vi godt er klar over at økonomien er lidt presset og der vil være en del arbejde ved det, vil vi forslå at man over en periode på 3 år implementerer Robotterne.

Forslaget er skal der indkøbes Robotter til græsplænerne i 3 etaper.

Forslag: Skal der indsættes robotplæneklipper.

Mvh

Bestyrelsen

INDKOMNE FORSLAG

Forslag om plantning af hæk.

Efter der blev fjernet 2 for høje hegn nede ved nr. 1 og der i stedet blev plantet hæk hele vejen hen og beboerne fik indkredset deres egne områder ud for terrassedørene og området tog sig meget pænere ud som en helhed.

Da bestyrelsen syntes at vi gerne vil have at Brændgårdsparken ser pæn ud som helhed, vil vi gerne åbne muligheden for at de folk der bor i stuelejlighederne langs carportvejen, kan få opført en lignende hæk der indkredser deres område.



Forslag: der plantes Hæk fra nr 39 – 41. (3 lejemål) og nr 79 (2 lejemål).

Mvh Bestyrelsen.

Sikringsbeslag til terrasse og altandøre.

Da der har været nogle forespørgsler på om man måtte sætte hængsler på terrassedørene så de kan åbnes en lille smule, især de 3-værelses hvor dørene ikke sidder inde i et indhak.

Da vi i bestyrelsen godt kan se at det kunne være en god løsning for at beboerne kunne åbne deres dør en smule.

Bestyrelsen vi gerne forslå at vi får sat sikringsbeslag op af boligforeningens service team til de beboere der gerne vil have dem sat op. Så vi kan få det ens og de ikke behøver at blive pillet ned når folk flytter.

Så vi vil forslå denne PN Sikringsbeslag.



Forslag. Skal vi have sikringsbeslag på terrassedørene.

Mvh.

Bestyrelsen.

INDKOMNE FORSLAG

Nedkøling af Multihuset.

Da vi står med en lille udfordring med at kunne køle eller få den varme luft ud af multihuset syntes vi i bestyrelsen at vi skal få undersøgt hvorfor det anlæg der er nu ikke kan køle multihuset ned.

For det er ikke helt okay at når folk lejer multihuset så er man ved at gå til i varme. For ville være synd at folk vil vælge vores Multihus far pga. den frygtelige varme.

Så bestyrelsen vil gerne forslå at vi får nogle folk ud der kan kigge på hvad der kunne gøres for at løse dette problem.

Forslag: Skal vi bruge penge på at få løst varmemproblemet i Multihuset.

Mvh

Bestyrelsen.

Fra: [Theresa Ahle](#)
Til: [Lene Mathiasen Merrild](#)
Emne: Lån af Multihuset
Dato: 17. august 2022 22:27:46

Jeg forslår at reglerne for at låne multihuset til aktiviteter bliver noteret i beboermappen.

Hilsen
Theresa Ahle
27 st.tv

INDKOMNE FORSLAG

Fra: [Theresa Ahle](#)
Til: [Lene Mathiasen Merrild](#)
Emne: Forslag til beboermødet 31 - 08 - 22
Dato: 17. august 2022 22:48:29

Vi forslår mere synlighed i regnskabet vedr. :

- Indtægter fra parkeringsbøder (Vores andel)
- Udgifter til boligsociale tiltag (Pt. Plads til forskel)

Hilsen

Theresa Ahle , 27 st.tv.

Lillian Nykjær, 73 st.tv.

Fra: [Theresa Ahle](#)
Til: [Lene Mathiasen Merrild](#)
Emne: Forslag til afdelingsmøde 31 -08 - 22
Dato: 17. august 2022 22:22:33

Parkeringsregler:

Jeg forslår hermed at man ændrer "karantæne" tiden for gæsteparkering fra 72 til 24 timer.

Hilsen

Theresa Ahle

27 st. tv.

INDKOMNE FORSLAG

Fra: [Lillian Nykjær](#)
Til: [Lene Mathiasen Merrild](#)
Emne: Forslag til beboermødet den 31.8 i brændgårdsparken
Dato: 17. august 2022 21:57:27

jeg vil gerne stille forslag om at man kun kan sidde som bestyrrelses medlem for 4 år af gangen så der kan komme nye øjne ind som kan bidrage med noget nyt og godt i vores afdeling.

Nytænkning har aldrig været en dårlig ting og vi har nogle som har sat Rigtig mange år nu.

Lillian Nykjær
Brændgårdvej 73 st tv
7400 Herning

Get [Outlook til Android](#)