

Til beboere i Afd. Aaparken

Aaparken 6-14
7400 Herning

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning

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

www.fruehojgaard.dk
facebook.dk/fruehojgaard

Herning, den 1/9 2022

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Aaparken

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **tirsdag den 13. september 2022, klokken 17.00** i Fælleshuset, Aaparken 4, fremsender vi vedlagt:

- **Årsberetning**
- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Aaparken for perioden 1/1 – 31/12 2023.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag om**
 - Ændring af husorden vedr. trappeopgange
 - Etablering af krydderurtehave på petanquebanen
 - Mulighed for leje af den lille sal i fælleshuset
 - Nye affaldsbeholdere til køkkenskab

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Formand Annie Birch, Aaparken 14, 1.sal dør 1

Næstformand Elin Højmoser, Aaparken 10, 3.sal dør 2

Heidi Andersen, Aaparken 14, 3.sal dør 1

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 1 medlem til afdelingsbestyrelsen.
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
7. Valg til repræsentantskabet
8. Eventuelt.

Bestyrelsens beretning

Årsberetning for Aaparken 2022

September 2021: Afdelingsmøde med 23 husstande repræsenteret. Vedtagne forslag: Etablere terrasse bag cykelskur ved nr. 8. Fældning af højt træ mellem nr. 12 og nr. 14. Annie Birch og Heidi Andersen blev genvalgt. Vivi Vittrup Kristensen blev ny suppleant.

Oktober 2021: Intet

November 2021: Julefrokost hvor 16 beboere hyggede med dejlig mad.

December 2021: Intet

Januar 2022: Oprydning af cykler.

Februar 2022: Fastelavnshygge hvor 18 beboere hyggede med hjemmebagte boller og fastelavnsboller med fløde.

Marts 2022: Den første søndag i hver måned har der været kaffe i hyggelokalet i nr. 14A.

April 2022: Sprøjtet for alger.

Maj 2022: Vi havde markvandring hvor de planlagte opgaver for Aaparken blev gennemgået med driftsafdelingen.

Juni 2022: Intet

Juli 2022: Vi havde Picnic ved vores lille dam hvor 21 beboere deltog. Vi fik en lækker buffet fra Bilka, Vejret var blæsende men vi sad ude.

August 2022: Intet

Henvendelser fra beboere: Nyt affaldssystem i køkkenet. Se under forslag.

Formand Annie Birch

90110 - Aaparken

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



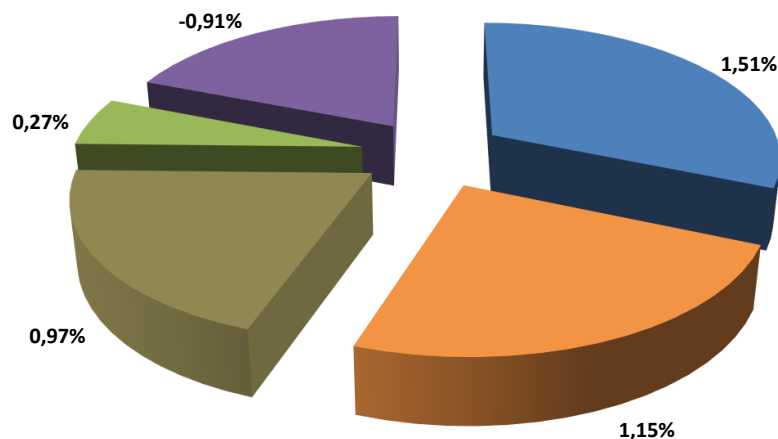
Huslejestigning pr. 1. januar 2023






2,98%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 2,98%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 176.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2023.

	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Lejligheder	863 kr.	26 kr.	889 kr.
	Nuværende	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Familebolig	5.858 kr.	175 kr.	6.033 kr.

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Administrationsbidrag stiger med kr. 89.000
- ★  Afvikling af underskud/underfinansiering stiger med kr. 68.000
- ★  Renholdelse stiger med kr. 57.000
- ★  Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 16.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 54.000

90110 - Aaparken

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	3.405	3.444	3.460
Nettokapitaludgifter i alt			3.405	3.444	3.460
➤	106	Ejendomsskatter	167	173	176
➤	109	Renovation	112	114	121
➤	110	Forsikringer	44	49	54
➤	111	El og varme i fællesarealer	88	109	119
➤	112	Administration	481	440	529
Offentlige og andre faste udgifter i alt			892	885	999
➤	114	Renholdelse	487	346	403
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	284	200	200
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	568	290	458
		- Dækket af afdelingens opsparing	-568	-290	-458
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	114	25	30
		- Dækket af afdelingens opsparing	-114	-25	-30
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	1	1	1
➤	119	Diverse udgifter	37	38	39
Variable udgifter i alt			808	585	643
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	775	800	800
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	25	25	30
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	5	5	2
Henlæggelser i alt			805	830	832
➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	66	74	74
➤	129	Tab ved lejeledighed	3	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-3	0	0
➤	130	Tab ved fraflytninger	1	5	5
		- Dækket af afdelingens opsparing	-1	-5	-5
➤	131	Andre renter	14	0	0
➤	133	Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år	0	5	73
Ekstraordinære udgifter i alt			80	79	147
Udgifter i alt			5.991	5.823	6.081
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	5.771	5.823	5.905
Ordinære indtægter i alt			5.771	5.823	5.905
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	11	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			11	0	0
➤	210	Årets underskud	209	0	0
Indtægter i alt			5.991	5.823	5.905
		Nødvendig huslejestigning	0	0	176
Balance			5.991	5.823	6.081

90110 - Aaparken

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

25-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

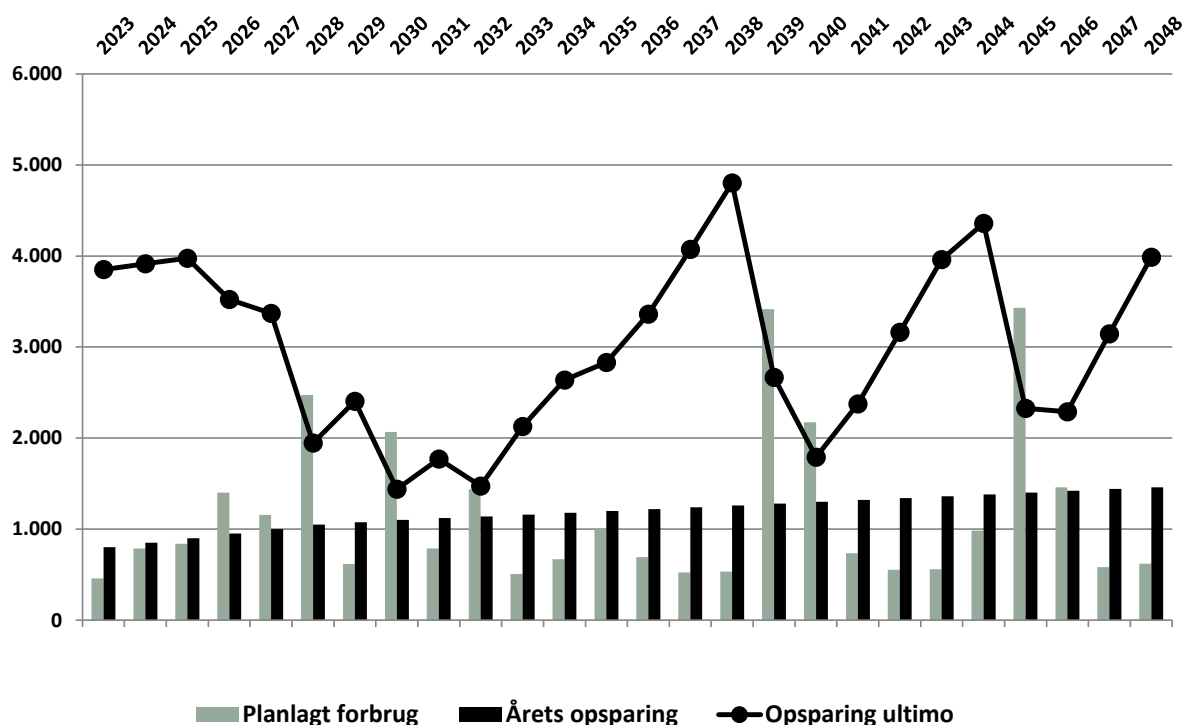
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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:

Der er ikke afsat større enkelt beløb i 2023 til vedligeholdelse.

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	2.792	2.998	3.508	3.850	3.914	3.975	3.524	3.369	1.946	2.405	1.438	1.771	1.473	2.127	2.637	2.831
Planlagt forbrug	568	290	458	786	839	1.401	1.155	2.473	616	2.067	787	1.438	506	670	1.006	691
Årets opsparing	775	800	800	850	900	950	1.000	1.050	1.075	1.100	1.120	1.140	1.160	1.180	1.200	1.220
Opsparing ultimo	2.998	3.508	3.850	3.914	3.975	3.524	3.369	1.946	2.405	1.438	1.771	1.473	2.127	2.637	2.831	3.360
Saldo pr. bolig t.kr.	35.695	41.766	45.837	46.599	47.326	41.957	40.111	23.171	28.635	17.123	21.087	17.540	25.326	31.397	33.707	40.004
Saldo pr. m ²	438	513	563	572	581	515	493	285	352	210	259	215	311	386	414	491
Opsparing pr. m ²	113	117	117	124	132	139	146	154	157	161	164	167	170	173	175	178

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 kloget 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. 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 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 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

Indkomne forslag

Forslag til afdelingsmøde i Afd. Aaparken

Dato for afdelingsmødet: Tirsdag den 13. september 2022

Forslag om:

Ændring af husorden vedr. trappeopgange

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen, Afd. Aaparken

Forslagets tekst:

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at det gule afsnit nedenfor slettes.

- **Vedtaget husorden: Trappeopgangene (vedtaget af beboerne den 19/9 2002)**

Alle bedes medvirke til at holde vores fællesarealer, herunder indgangspartier, trappeopgange, trappeafsats og elevatorer i pæn og ordentlig stand.

Trappeopgangene er et sted, hvor vi alle færdes flere gange dagligt. Derfor er det vigtigt, at disse er frit tilgængelige.

Cykler, knallerter og EU-scootere må ikke stilles på terrasser og trappeafsats, men skal henstilles i de overdækkede cykelskure.

Idet der p.t. – i Afdeling Aaparken – ikke er specielle rum til kørestole og barnevogne, kan disse placeres for enden af trappeafsatsen.

HUSK – at indgangspartier og trappeopgange er det første vores gæster ser, når de kommer på besøg.

...vær' derfor med til at holde orden, så vi giver et godt indtryk i afdelingen!

Eventuel begrundelse for forslaget:

Ifølge brandbekendtgørelsen (nedenfor) er beslutningen om at stille kørestole og barnevogne for enden af trappeafsatsen i strid med lovgivningen og må ikke medtages i husordenen.

Administrationen gør opmærksom på, at et sådant forhold vil medføre en overtrædelse af bekendtgørelsen om brandsikring. Hvis afdelingen ikke godkender ændringen i husordenen, skal administrationen få organisationsbestyrelsen til at pålægge afdelingen at fjerne afsnittet, idet boligselskabets organisationsbestyrelse i sidste ende er ansvarlig for driften.

Begrundelsen er belyst af en jurist fra BL – Danmarks almene Boliger.

Bekendtgørelse om brandsikring af beboelsesbygning opført år 1900 og senere

§ 9. Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel. Arealerne, trapperne og gangene m.v. skal holdes ryddelige. De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler og barnevogne m.m. eller til oplagring af varer og affald m.m., der kan fremme en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

Stk. 2. Øvrige fællesrum, der ikke holdes aflåst, skal holdes ryddelige på tilsvarende måde.

Stk. 3. Pulter- og lagerrum, der hører til de enkelte bolig- og erhvervsenheder, skal holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved beboerskifte.

Stk. 4. Ejeren skal ved opslag e.l.lign. gøre beboerne bekendt med ordensforskrifternes sigte og indhold.

Stk. 5. Forskrifterne i stk. 1-4 gælder ikke for bygninger med kun 3 boligenheder, hvor øverste gulv ligger højst 7,5 m over terræn.

Indkomne forslag

Forslag til afdelingsmøde den 13/9:

Bestyrelsen foreslår etablering af krydderurtehave på petanquebanen.
Krydderurterne skal stå i højbede så det er nemt at gå til for alle beboere.
I første omgang 3 højbede og bliver det en succes kan vi sætte flere op.
Der vil blive et udvalg som passer højbedene med plantning og vanding.
Prisen bliver ca. 5000,- kr. og betyder ikke huslejestigning.

Bestyrelsen

Afdelingsmøde den 13. september 2022.

INDGÅET

31 AUG. 2022

Forslag: Kan det blive muligt kun at leje den lille sal.

Hvis vi skal have 12-16 gæster, er lejligheden for lille.

Men her vil den lille sal være super. Der kan spærres af

Fra den store sal til køkkenet.

Forslagsstiller: Brita Lindøe Jørgensen, Aaparken 10 4 - 2

Indkomne forslag



Affaldsbeholdere



Mig

til a.e.birch@mail.dk

10. apr. 20.54



Det kunne være godt, hvis vi i Aaparken kunne få nye affaldsbeholdere til at have i køkkenskabet under vasken. Den vi har fået udleveret, pynter ikke lige på bordet og er også træls at have til at stå i skabet.

Jeg vil gerne kunne betale for et system, der kunne trækkes ud, f. eks. over huslejen, når man åbner skabet og så med et låg på.

Var det en ide med en afstemning for, om der var flere, der kunne ønske et nyt system?

Med venlig hilsen

Lone Degn
Aaparken 12 st. dør 1
7400 Herning