

Til beboere i Afd. Fruehøj

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

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning

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

www.fruehojgaard.dk
facebook.dk/fruehojgaard

Herning, den 5/9 2022

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Fruehøj

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **torsdag den 15. september 2022**
klokken 17.00 i Fælleshuset, Brorsonsvej 53 A, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Fruehøj for perioden 1/1 – 31/12 2023.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag** om
 - hund/kat/krybdyr
 - vimpel på flagstang
 - pasning af hund og kat
 - julebelysning
 - frivilligbank
 - nedlægning af små "legepladser"
 - ladestandere

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Næstformand Lone Olesen, Grundtvigsvej 56 st.tv.

Esther Pedersen, Brorsonsvej 29 1.th.

Jørgen Peter Madsen, Brorsonsvej 29 1.th.

Susanne Lund Hansen, Grundtvigsvej 58 st.th.

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 2023 - 31. december 2023



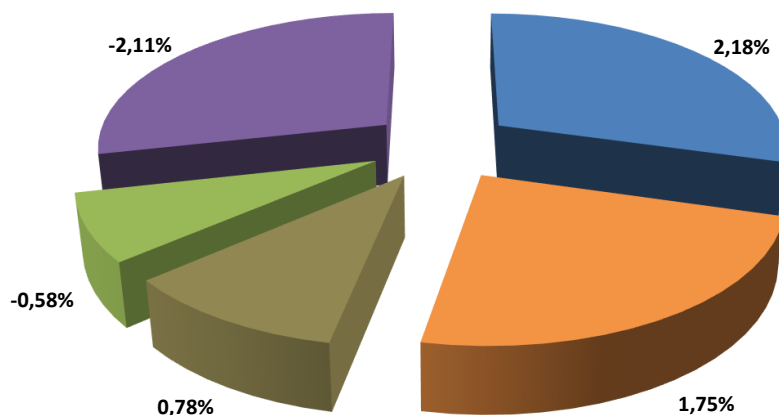
Huslejestigning pr. 1. januar 2023






2,02%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 2,02%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 402.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2023.

	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Lejligheder	735 kr.	15 kr.	750 kr.
	Nuværende	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Familebolig	6.677 kr.	135 kr.	6.812 kr.

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Renholdelse stiger med kr. 433.000
- ★  Administrationsbidrag stiger med kr. 348.000
- ★  El og varme i fællesarealer stiger med kr. 156.000
- ★  Afskrivning på forbedringsarbejder falder med kr. 115.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 420.000

90101 - Fruehøj

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	773	515	515
Nettokapitaludgifter i alt			773	515	515
➤	106	Ejendomsskatter	954	954	954
➤	107-108	Vand- og kloakafgift	0	105	50
➤	109	Renovation	717	762	765
➤	110	Forsikringer	230	247	250
➤	111	El og varme i fællesarealer	584	574	730
➤	112	Administration	1.850	1.686	2.034
➤	113	A- og G-indskud	1.911	444	443
Offentlige og andre faste udgifter i alt			6.246	4.772	5.226
➤	114	Renholdelse	2.792	2.211	2.644
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	717	650	650
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	18.137	6.152	1.976
		- Dækket af afdelingens opsparing	-16.470	-6.152	-1.976
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	218	175	175
		- Dækket af afdelingens opsparing	-218	-175	-175
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	96	127	125
➤	119	Diverse udgifter	204	198	224
Variable udgifter i alt			5.476	3.186	3.643
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	3.500	3.600	3.650
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	200	175	175
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	50	35	50
Henlæggelser i alt			3.750	3.810	3.875
➤	125	Afdrag og renter på forbedringslån	2.178	9.600	9.600
➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	500	909	794
➤	129	Tab ved lejeledighed	164	25	25
		- Dækket af dispositionsfonden	-164	-25	-25
➤	130	Tab ved fraflytninger	85	35	50
		- Dækket af afdelingens opsparing	-85	-35	-50
➤	131	Andre renter	71	0	0
➤	133	Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år	38	38	0
Ekstraordinære udgifter i alt			2.786	10.547	10.394
➤	140	Årets overskud	864	0	0
Udgifter i alt			19.895	22.830	23.653
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	19.727	20.200	20.621
➤	203	Andre indtægter	62	30	30
Ordinære indtægter i alt			19.789	20.230	20.651
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	106	2.600	2.600
Ekstraordinære indtægter i alt			106	2.600	2.600
		Nødvendig huslejestigning	0	0	402
Balance			19.895	22.830	23.653

90101 - Fruehøj

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

25-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

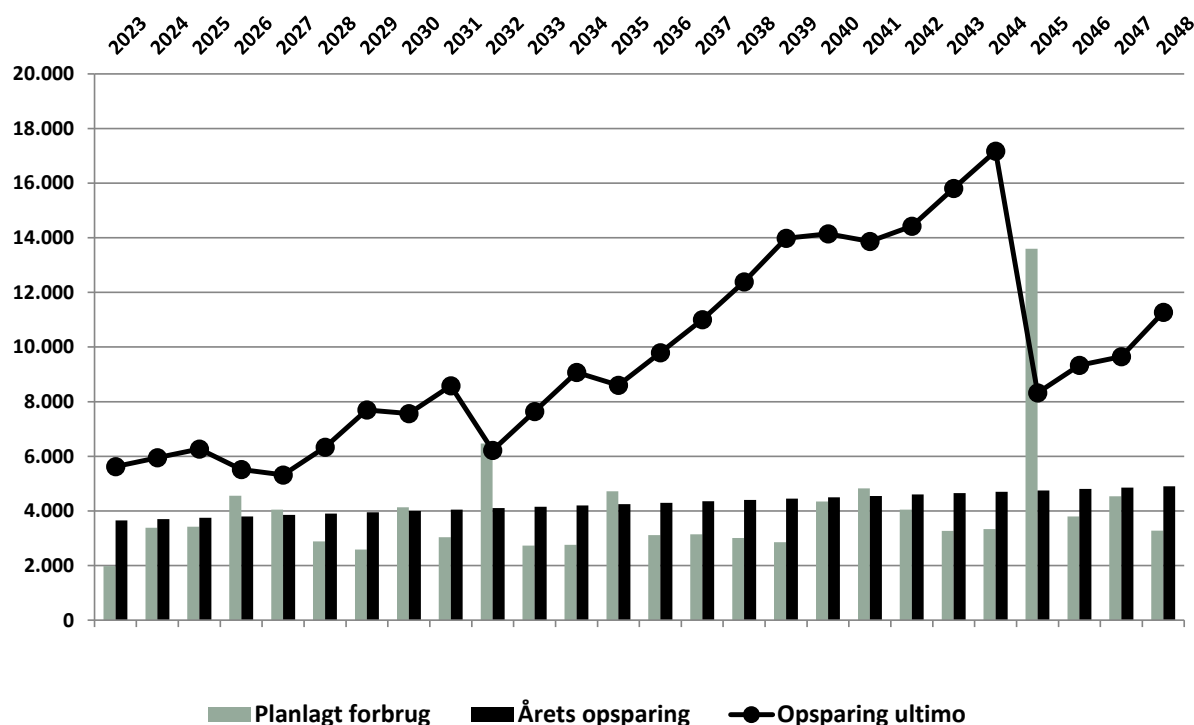
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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 er der afsat 42 t.kr. til maling af kælderdøre.

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	16.470	3.500	3.948	5.622	5.944	6.269	5.517	5.318	6.331	7.694	7.564	8.577	6.214	7.636	9.074	8.604
Planlagt forbrug	16.470	3.152	1.976	3.378	3.425	4.552	4.049	2.887	2.587	4.130	3.037	6.463	2.728	2.762	4.720	3.114
Årets opsparing	3.500	3.600	3.650	3.700	3.750	3.800	3.850	3.900	3.950	4.000	4.050	4.100	4.150	4.200	4.250	4.300
Opsparing ultimo	3.500	3.948	5.622	5.944	6.269	5.517	5.318	6.331	7.694	7.564	8.577	6.214	7.636	9.074	8.604	9.790
Saldo pr. bolig t.kr.	11.254	12.696	18.079	19.114	20.159	17.741	17.101	20.358	24.741	24.323	27.580	19.982	24.555	29.178	27.667	31.481
Saldo pr. m ²	129	146	207	219	231	204	196	234	284	279	316	229	282	335	317	361
Opsparing pr. m ²	129	133	135	137	138	140	142	144	146	148	149	151	153	155	157	159

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. 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

Indkomne forslag

Fra: trmasvol@gmail.com
Til: [Lene Mathiasen Merrild](#)
Emne: Generalforsamling
Dato: 1. september 2022 20:31:26

Vil gerne have en stemme i gang om man må have hund/kat/ krybdyr. Jeg vil gerne stemme ja men ved ikke om det er for sent
Mvh trine Svestrup
Grundtvigsvej 26

He d. 30/8 22
Forslag til Generalforsamling d. 15/9-22
opsætning af vimpel
på flagstang ved
fallehuset....
m. u. h.
D.P.F. Romfrønd
Grundtvigsvej 52 II tv
5400 Hvr.
20/9

Indkomne forslag

**Forslag fra afdelingsbestyrelsen til afdelingsmødet på Fruehøj,
den 15. september 2022.**

- I Afdeling Fruehøj står der i husordenen, at man ikke må have hund eller kat. men der står ikke noget om, at man ikke må passe en hund eller kat, og der er heller ingen begrænsning for, hvor længe og hvor ofte man må passe hund eller kat. Det giver nogle gange anledning til tvivl om, hvorvidt husordenen så bliver overholdt eller ej.

Bestyrelsen har følgende forslag:

Pasning af hund og kat skal meddeles til boligselskabet, og perioden med pasning må maks. strække sig over 5 uger om året sammenlagt?

- Vi må ikke længere have juletræ på Torvet, som vi plejer. Skal vi i stedet bruge pengene på at sætte lyskæder omkring nogle af de store træer til jul?
- Vi har igennem mange år haft faste arrangementer på programmet, men fx blev fastelavn aflyst i år pga. for få tilmeldinger. Derfor har vi i bestyrelsen overvejet nye tiltag, og heriblandt har vi et ønske om at få flere til at deltage både til selve arrangementerne men også til forslag, planlægning og praktiske ting.

Bestyrelsen foreslår:

Skal vi oprette en frivilligbank, som folk kan melde sig ind i – og som bestyrelsen kan kontakte og spørge om hjælp til arrangementer, aktiviteter og småprojekter i afdelingen?

(Hvis ja, så tager bestyrelsen imod tilmeldinger efter mødet)

Indkomne forslag

- Pt. har vi flere små legesteder, som tilsyneladende ikke rigtigt bliver brugt. Der er store udgifter hvert år med servicering og tilsyn, og der er opstartsgebyr på hver enkelt lille "legeplads". Vi mener i bestyrelsen, at de penge var bedre brugt på én stor legeplads, og vi vil gerne kunne tiltrække og tilbyde noget til børnefamilier både nu og i fremtiden.

Bestyrelsen foreslår:

Skal vi nedlægge de små "legepladser", og **bruge** pengene til at forbedre den nuværende store legeplads?

- Bæredygtighed står højt på dagsordenen både i samfundet og på Christiansborg. Salget af elbiler er stødt stigende, og det samme er efterspørgslen på ladestandere. Det bliver vi som almen boligafdeling nødt til at forholde os til, så vi kan fremtidssikre afdelingen og imødekomme den efterspørgsel, der uden tvivl vil komme blandt vores beboere.

Skal vi opsætte ladestandere i afdelingen, såfremt vi kan finde en løsning, der er udgiftsneutral på sigt for afdelingen og dermed beboerne?

Hvis nej til forslag ovenfor:

Skal vi undersøge mulighederne og fremlægge dem på et ekstraordinært afdelingsmøde?