

Til beboere i Afd. Strikkeriet

Smallegade 2-10
7430 Ikast

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning

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

www.fruehojgaard.dk
facebook.dk/fruehojgaard

Dato: 24. august 2023

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Strikkeriet

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **mandag den 4. september 2023, klokken 19.00** på Hotel Medi, Rådhusstrædet 8, Ikast, fremsender vi vedlagt:

- **Afdelingens beretning**
- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Strikkeriet for perioden 1/1 – 31/12 2024.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag** om
 - hækhøjde
 - renholdelse under hæk mod byparken
 - forbud mod rygning på svalegang

Venlig hilsen

Boligselskabet Fruehøjgaard
Organisationsbestyrelsen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Afdelingens beretning for perioden siden sidste møde
3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
4. Principbeslutning: Skal afdelingens årsregnskab forelægges afdelingsmødet til godkendelse?
5. Principbeslutning: På hvilket af de to ordinære afdelingsmøder vælges medlemmer til afdelingsbestyrelse og evt. repræsentant til repræsentantskab?
6. Indkomne forslag
7. Principbeslutning: Afdelingsbestyrelsens størrelse
8. Principbeslutning: Afdelingsbestyrelsens formand
9. Valg til afdelingsbestyrelsen
10. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen – for 1 år
11. Strikkeriets repræsentant til boligselskabets repræsentantskab
12. Valg af repræsentant til boligselskabets repræsentantskab
13. Eventuelt

Årsberetning 2023 for Afd. Strikkeriet

Da afdelingen pt. er uden afdelingsbestyrelse, er det organisationsbestyrelsen, der varetager afdelingsbestyrelsens hverv. Årsberetningen for 2023 er derfor udarbejdet af Boligselskabet Fruehøjgaard.

Efter et knebent flertal på det ordinære afdelingsmøde i Afd. Rådhusstrikkeriet i september 2022 er opdelingen af afdelingen blevet en realitet. Den 2. februar 2023 holdt den nye afdeling 21, Strikkeriet, sit første selvstændige afdelingsmøde, og her var der ikke kandidater nok til at der kunne vælges en afdelingsbestyrelse. Det synes vi er ærgerligt, fordi en afdelingsbestyrelse er bindeled mellem beboerne og boligselskabet. På mødet skulle der have været truffet nogle principielle beslutninger vedrørende afdelingens ledelse. Det blev der ikke, så de beslutninger skal nu træffes på det kommende ordinære afdelingsmøde.

I maj måned gennemgik medarbejdere fra Service, Park og Administration bygningernes og udearealernes vedligeholdelsestilstand på en 'Markvandring'. På baggrund af 'Markvandringen' udarbejdes en vedligeholdelsesplan, som indarbejdes i det budgetforslag, der forelægges til godkendelse på afdelingsmødet.

Der er ikke de store ting, der er sket i årets løb. Græs på bebyggelsens østside er lavet om til bøgepur, og det ser godt ud. Desuden er affaldsmolokkerne blevet låst af.

Hvad er beboerdemokrati – og hvad skal vi med det?

Beboerdemokratiet er et af de vigtigste kendetegn for den almene boligsektor i Danmark. Kort fortalt betyder beboerdemokratiet, at beboerne har indflydelse på og er med til at beslutte, hvordan Afd. Strikkeriet skal være at bo i – både i forhold til den daglige drift og til det sociale liv i afdelingen.

Vil du være med til at gøre en forskel for Strikkeriet? Har du gode idéer til, hvordan vi kan skabe et bedre fællesskab og et grønnere miljø? Så meld dig som kandidat til afdelingsbestyrelsen og vær med til at forme fremtiden for din bolig!

FrivilligHjælperne

Alle kan komme i en situation, hvor der er brug for en håndsrækning fra et andet menneske.

I Boligselskabet Fruehøjgaard er vi så heldige, at nogle helt almindelige og gode mennesker har valgt at være frivillige hos os.

Få hjælp til fx forhold vedr. økonomi eller forsikring, breve fra myndigheder, IT/telefon, praktiske opgaver som ophængning af hylder og lamper, ledsager til sociale aktiviteter, bisidder ved møder, én der lytter til dig – eller noget helt andet.

Se mere på <https://fruehojgaard.dk/frivilligesocialevicevaerter>

Herning den 21. august 2023

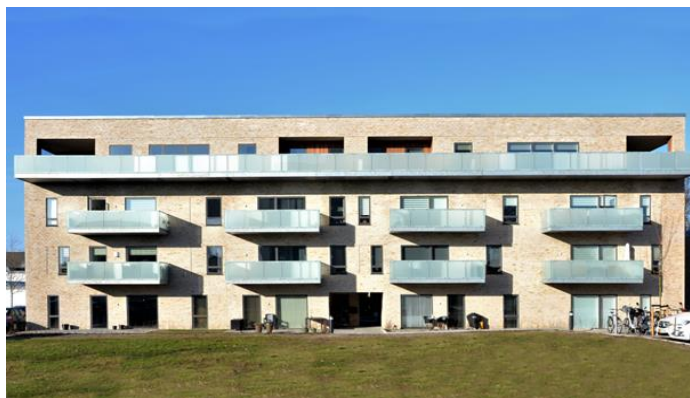
Venlig hilsen

Boligselskabet Fruehøjgaard

Organisationsbestyrelsen

90121 - Strikkeriet

Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024



Huslejestigning pr. 1. januar 2024






6,03%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 6,03% svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 69.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2024.

Lejligheder 868 52 920

Lejligheder	m ²	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2024
Familiebolig 3 Rum		7.234	436	7.670
Familiebolig 4 Rum		8.193	494	8.687

De største ændringer i budgettet

- ★  Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat falder med kr. 36.000
- ★  Diverse udgifter stiger med kr. 23.000
- ★  Renovation stiger med kr. 11.000
- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 10.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 9.000

90121 - Strikkeriet

Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024

➤ Beboerindflydelse
 ➤ Mindre beboerindflydelse
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2022	Budget 2023	Nyt budget 2024
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
UDGIFTER					
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	0	796	805
Nettokapitaludgifter i alt			0	796	805
➤	106	Ejendomsskatter	0	49	55
➤	109	Renovation	0	20	31
➤	110	Forsikringer	0	12	12
➤	111	El og varme i fællesarealer	0	18	15
➤	112	Administration	0	73	73
Offentlige og andre faste udgifter i alt			0	172	186
➤	114	Renholdelse	0	72	72
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	0	18	20
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	0	70	70
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-70	-70
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	0	5	5
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-5	-5
➤	119	Diverse udgifter	0	7	25
Variable udgifter i alt			0	97	117
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	0	110	100
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	0	5	5
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	0	1	1
Henlæggelser i alt			0	116	106
➤	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
Ekstraordinære udgifter i alt			0	0	0
Udgifter i alt			0	1.181	1.214
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	0	1.145	1.145
➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	0	36	0
Ordinære indtægter i alt			0	1.181	1.145
		Nødvendig huslejestigning	0	0	69
Balance			0	1.181	1.214

90121 - Strikkeriet

Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024

30-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

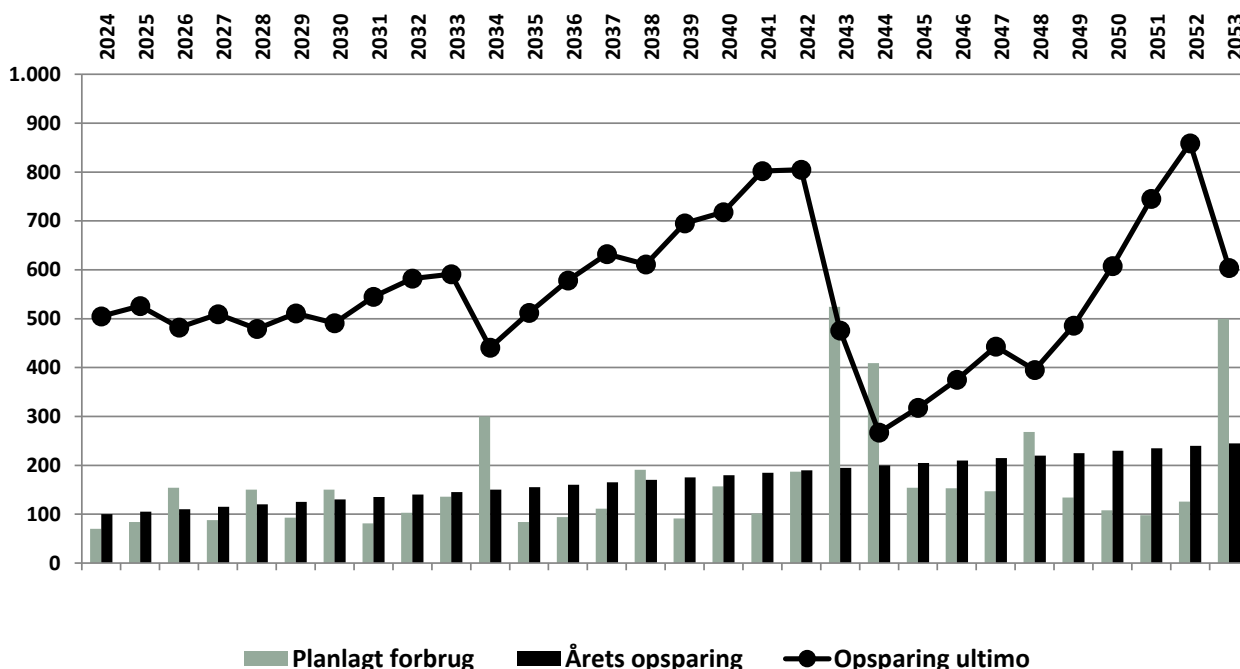
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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 2024 til vedligeholdelse.

Nedenfor viser vi 30 år i diagrammet og de første 10 år i tal af D&V-planen.



	Regnskab 2022	Budget 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Opsparing primo	0	435	475	505	526	482	509	479	511	491	545	582	591	441	512	578	632	611	695	718
Planlagt forbrug	0	70	70	84	154	88	150	93	150	81	103	136	300	84	94	111	191	91	157	101
Årets opsparing	0	110	100	105	110	115	120	125	130	135	140	145	150	155	160	165	170	175	180	185
Opsparing ultimo	0	475	505	526	482	509	479	511	491	545	582	591	441	512	578	632	611	695	718	802
Saldo pr. bolig	0	39583	42083	43833	40167	42417	39917	42583	40917	45417	48500	49250	36750	42667	48167	52667	50917	57917	59833	66833
Saldo pr. m ²	0	360	383	398	365	386	363	387	372	413	441	448	334	388	438	479	463	527	544	608
Opsparing pr. m ²	0	83	76	80	83	87	91	95	98	102	106	110	114	117	121	125	129	133	136	140

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. 621,- 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



Administrationen
Telefon: 76 64 66 00
Email: post@fruehojgaard.dk

Forslag til afdelingsmøde i Afd. Strikkeriet

Dato for afdelingsmødet: Mandag den 4. september 2023

Forslag om: Tilføjelse til husordenen vedrørende punkt 6 - Haver
Forslagsstillers navn og adresse: Boligselskabet Fruehøjgaard Aaparken 2 7400 Herning
Forslagets tekst (beskriv dit forslag, så der kan stemmes JA eller NEJ til forslaget): For at give et pænt og harmonisk udtryk i afdelingen foreslår Boligselskabet Fruehøjgaard, at hækken i bebyggelsen skal have en ensartet højde på 140 cm. Teksten efter en vedtagelse af forslaget: Husorden: 6. HAVER <i>Arealet inden for hækken er til den pågældende lejligheds fri disposition. Beboerne i stueetagen er selv forpligtede til at holde haven. Det omfatter hele haven - både terrassen, græsset samt bede. Indvendig side af hækken sørger beboeren selv for at få klippet, senest samtidig med, når den øvrige del af hækken klippes. Hækken skal være 140 cm høj. Fliser skal holdes fri for alger. Har man ønske om at udvide terrassen, skal det udføres håndværksmæssigt korrekt, og skal ved fraflytning reableres. Ukrudt må ikke få overhånd, og ukrudt og lignende må ikke være/blive til gene. Afdelingen er giftfri.</i>
Dato og underskrift: 20/8 2023 Boligselskabet Fruehøjgaard Nils Ulrik Nielsen Driftschef

Forslag til afdelingsmøde i Afd. Strikkeriet

Dato for afdelingsmødet: **Mandag den 4. september 2023**

Forslag om:

Hækkens højde mod byparken, samt ved gangareal indtil Smallegade 4. (Lillian)

Forslagsstillers navn og adresse:

Lillian Kathrine Nielsen Smallegade 4
Jan Kjær Smallegade 2

Forslagets tekst (beskriv dit forslag, så der kan stemmes JA eller NEJ til forslaget):

Vi ønsker, at IP Anlæg holder hækken i samme højde, som hegnet mod den offentlige parkeringsplads. Ca. 140 cm.

Eventuel begrundelse for forslaget:

Dato og underskrift:

21/8 2023

Jan Kjær

- Alle beboere, som har adgang til og stemmeret på afdelingsmødet, har ret til at stille forslag til afdelingsmødet.
- Forslaget skal stilles skriftligt. Du kan benytte ovenstående skabelon, men det er ikke et krav.
- Forslaget skal afleveres senest to uger før mødet, men gerne før. Det står i indkaldelsen, hvor forslaget skal afleveres.
- Senest en uge inden mødet vil dit forslag blive omdelt til beboerne i din afdeling.
- På afdelingsmødet får du mulighed for at fortælle, hvorfor du mener, at dit forslag kan gavne afdelingen. Det er dog ikke et krav, at du – som forslagsstiller – skal være til stede på afdelingsmødet.
- Er der flertal for forslaget, bliver det vedtaget.

Forslag til afdelingsmøde i Afd. Strikkeriet

Dato for afdelingsmødet: **Mandag den 4. september 2023**

Forslag om:
Renholdelse af græs/ukrudt under hækken mod byparken.

Forslagsstillers navn og adresse:
Lillian Kathrine Nielsen Smallegade 4
Jan Kjær Smallegade 2

Forslagets tekst (beskriv dit forslag, så der kan stemmes JA eller NEJ til forslaget):

Dette er nok ikke et forslag, men mere vedr. info om, hvem der pligtig til, at holde græs og ukrudt fra at trænge gennem hækken.

Er det lejerne, Fruehøjgård eller kommunen ???

Eventuel begrundelse for forslaget:

Dato og underskrift:

21/8 2023

Jan Kjær.

- Alle beboere, som har adgang til og stemmeret på afdelingsmødet, har ret til at stille forslag til afdelingsmødet.
- Forslaget skal stilles skriftligt. Du kan benytte ovenstående skabelon, men det er ikke et krav.
- Forslaget skal afleveres senest to uger før mødet, men gerne før. Det står i indkaldelsen, hvor forslaget skal afleveres.
- Senest en uge inden mødet vil dit forslag blive omdelt til beboerne i din afdeling.
- På afdelingsmødet får du mulighed for at fortælle, hvorfor du mener, at dit forslag kan gavne afdelingen. Det er dog ikke et krav, at du – som forslagsstiller – skal være til stede på afdelingsmødet.
- Er der flertal for forslaget, bliver det vedtaget.

Forslag vedr rygning på Svalegang.

Da overboen sidste år fik lavet så man
må ryge på svalegangen, så hendes
gæster kunne ryge der, så hun ikke selv
skulle sidde i røg på terrassen
(De røg ikke selv)

Da de er flyttet vil jeg gerne have at der
bliver taget hensyn til de faste beboer.

Da vi er nabo til en stor ryger og vores gang
er tvunget gennem en røgfyldt svalegang.

(Med mindre vi vender til ryg store et uok.)
Det er både når vi går og kommer hjem
Så jeg vil håbe at det bliver til et stort NEJ
til røg på svalegang.

Vi betragter svalegang som fælles rum / Trappeopgang
INDGÅET

- 7 AUG. 2023

Bent Hunsbo

Smallegade 6-1-2

BOLIGSELSKABET
FRUEHØJGAARD

Fra: hvaadde@gmail.com <hvaadde@gmail.com>

Sendt: 9. august 2023 17:05

Til: Lene Mathiasen Merrild <Imm@fruehojgaard.dk>

Emne: Re: Blanket til forslag ønskes

Forslag til bebormøde i strikkeriet Smallegade 6 Ikast

Rygning forbudt på svalegangen

Det kan ikke være rigtig at nogle beboer skal igennem rygeområde for at komme ind i deres lejlighed .

Troede ikke det var tilladt at ryge på fællesarealer .

En anden tankegang tænk ikke kun hvad der er godt for mig men hvad der er godt for os alle .

Venlig hilsen Hanne Vaadde

Smallegade 6 1/4 Ikast

Venlig hilsen

Hanne Vaadde

Sendt fra min iPad