

Til beboere i Afd. Aaparken

Aaparken 6-14
7400 Herning

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning

Telefon: 76 64 68 00
Mail: post@fruehojgaard.dk

www.fruehojgaard.dk
facebook.dk/fruehojgaard

Herning, den 4. september 2023

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Aaparken

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **torsdag den 14. september 2023, klokken 17.00** i Fælleshuset, Aaparken 4, fremsender vi vedlagt:

- **Årsberetning**
- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Aaparken for perioden 1/1 – 31/12 2024.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag**
 - vedr. slanger bag på vaskemaskine/tørretumbler
 - 3 skure flyttes, så der bliver plads til mere cykelskur ved nr. 14

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. Indkomne forslag.
5. Valg til afdelingsbestyrelsen.
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
7. Valg til repræsentantskabet
8. Eventuelt.

Årsberetning 2023 for Afd. Aaparken

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

Efter flere år med en aktiv afdelingsbestyrelse lykkedes det ikke at få kandidater nok til at der kunne vælges en afdelingsbestyrelse på afdelingsmødet i 2022. Det synes vi er ærgerligt, fordi en afdelingsbestyrelse er bindeled mellem beboerne, fællesskabet og boligselskabet, og vi vil gerne opfordre til, at der vælges en afdelingsbestyrelse på dette års afdelingsmøde. Vil du være med til at gøre en forskel for Afd. Aaparken? 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!

På afdelingsmødet blev et forslag om muligheden for kun at leje fælleshusets lille sal vedtaget. Efterfølgende har boligselskabets administration vurderet, at det ville kræve en aflåsning til den store sal. Brandmyndighederne tillader imidlertid ikke denne opdeling, og administrationen har den 26/1 2023 meddelt beboerne, at det ikke er muligt at gennemføre forslaget.

Året har ellers ikke budt på de store opgaver. Bebyggelsen er blevet sprøjtet for alger, og Parkafdelingen har foretaget den tilbagevendende oprydning i efterladte cykler i afdelingen.

Der er kommet for meget græs i 'Vild-med-vilje'-bedet ude langs med vejen. Derfor vil Parkafdelingen forny bedet næste forår.

Som noget nyt har administrationen valgt at droppe det store juletræ ved indkørslen i år, og i stedet pynte med en lyskæde. Det er både bedre for miljøet og nemmere (og billigere), fordi det sparer boligselskabet for at fælde et træ, som kunne have vokset sig større og grønnere, og det sparer Parkafdelingen for meget arbejde med transport, opsætning og belysning af træet.

I januar måned tog Heidi, tidligere medlem af afdelingsbestyrelsen og nu FrivilligHjælper i Aaparken, initiativ til et møde med beboerne for at finde idéer til sociale aktiviteter. Kaffehygge i værkstedet den sidste søndag i måneden var et initiativ, som blev sat i gang, og der har været 2-3 kaffemøder, men lige nu står det stille. Der har været snak om andre fælles arrangementer, men indtil videre er det kun blevet ved snakken.

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

Fra Parkafdelingen er der ros til beboernes affaldssortering. Det går faktisk rigtig godt, men husk også at komme det sorterede affald de rigtige steder hen! Fx er tomme plastikflasker og plastikdunke ikke storskrald, men skal i den nedgravede molok til metal/plast/mad- og drikkekartoner.

FrivilligHjælperne

Alle kan komme i en situation, hvor der er brug for en hånds-rækning 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 op-hængning 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 4. september 2023

Venlig hilsen

Boligselskabet Fruehøjgaard

Organisationsbestyrelsen

90110 - Aaparken

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

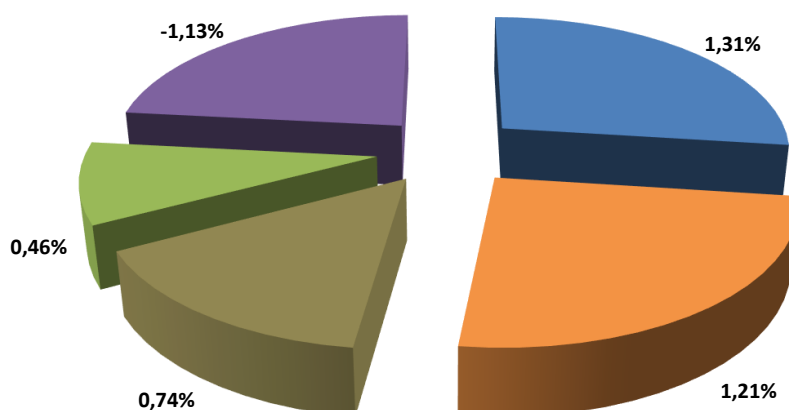


Huslejestigning pr. 1. januar 2024 2,59%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 2,59%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 158.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2024.

	Nuværende husleje		Ændring	Husleje pr. 1. januar 2024
	Gennemsnitlig m ²			Gennemsnitlig m ²
Lejligheder	892		23	915
Lejligheder	m ²	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2024
Familiebolig 2 Rum	75	5.707	148	5.855
Familiebolig 3 Rum	95	6.747	175	6.922
Familiebolig 3 Rum	110	7.374	191	7.565

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ ➤ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 80.000
- ★ ➤ Afskrivning på forbedringsarbejder stiger med kr. 74.000
- ★ ➤ Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 45.000
- ★ ➤ Renholdelse stiger med kr. 28.000
- ★ ➤ Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 69.000

90110 - Aaparken

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
		UDGIFTER	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	3.451	3.460	3.505
		Nettokapitaludgifter i alt	3.451	3.460	3.505
➤	106	Ejendomsskatter	169	176	180
➤	109	Renovation	124	121	136
➤	110	Forsikringer	56	54	61
➤	111	El og varme i fællesarealer	107	119	123
➤	112	Administration	461	529	535
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	917	999	1.035
➤	114	Renholdelse	395	403	431
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	181	200	200
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	453	455	590
		- Dækket af afdelingens opsparing	-453	-455	-590
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	61	30	30
		- Dækket af afdelingens opsparing	-61	-30	-30
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	0	1	0
➤	119	Diverse udgifter	27	39	39
		Variable udgifter i alt	603	643	670
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	800	800	880
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	25	30	30
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	5	2	2
		Henlæggelser i alt	830	832	912
➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	74	74	74
➤	130	Tab ved fraflytninger	0	5	2
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-5	-2
➤	131	Andre renter	167	0	0
➤	133	Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år	5	73	59
		Ekstraordinære udgifter i alt	246	147	133
		Udgifter i alt	6.047	6.081	6.255
		INDTÆGTER			
➤	201	Husleje	5.844	6.081	6.097
➤	202	Renter	171	0	0
		Ordinære indtægter i alt	6.015	6.081	6.097
➤	210	Årets underskud	30	0	0
		Indtægter i alt	6.045	6.081	6.097
		Nødvendig huslejestigning	0	0	158
		Balance	6.045	6.081	6.255

90110 - Aaparken

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

30-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

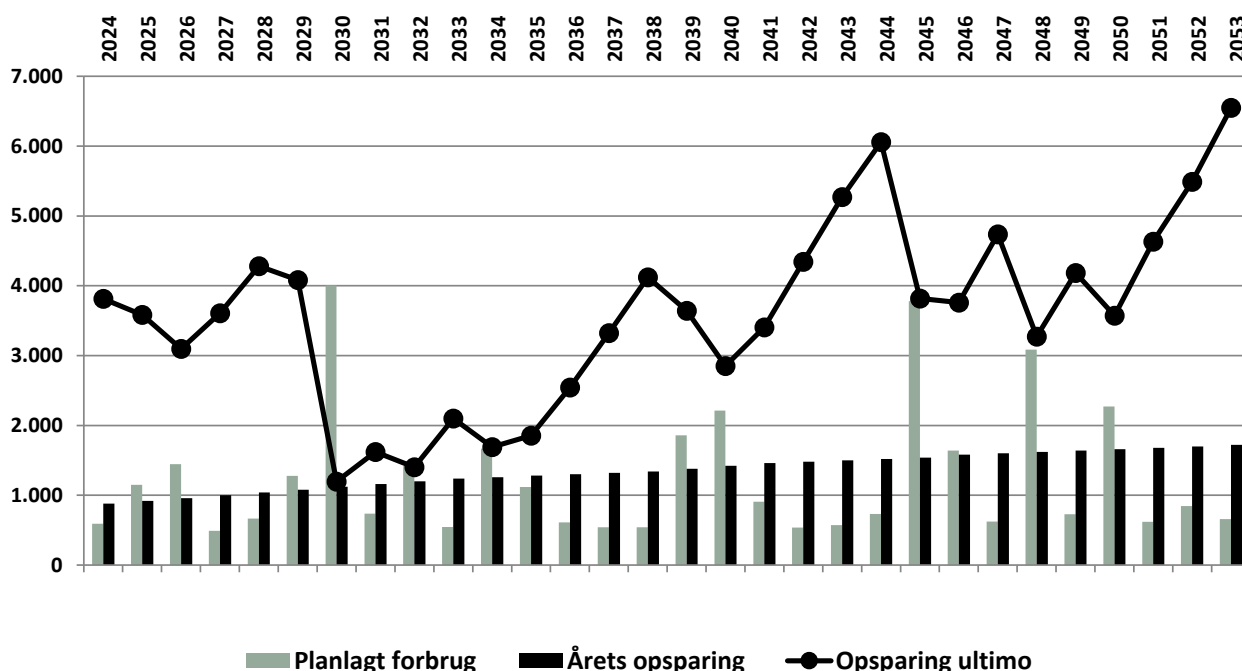
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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:

Af større enkelt beløb er der afsat 50 t.kr. til udskiftning af fuger i murværk på sydsiden.

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



(i 1.000 kr.)	Regnskab 2022	Budget 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Opsparing primo	2.998	3.178	3.523	3.813	3.583	3.096	3.607	4.282	4.083	1.198	1.622	1.404	2.098	1.692	1.853	2.543	3.323	4.122	3.643	2.851
Planlagt forbrug	453	455	590	1.150	1.447	489	665	1.279	4.005	736	1.418	546	1.666	1.119	610	540	541	1.859	2.212	907
Årets opsparing	633	800	880	920	960	1.000	1.040	1.080	1.120	1.160	1.200	1.240	1.260	1.280	1.300	1.320	1.340	1.380	1.420	1.460
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	3.178	3.523	3.813	3.583	3.096	3.607	4.282	4.083	1.198	1.622	1.404	2.098	1.692	1.853	2.543	3.323	4.122	3.643	2.851	3.404
Saldo pr. bolig	37833	41937	45389	42651	36854	42937	50973	48604	14258	19306	16711	24973	20139	22056	30270	39556	49068	43366	33937	40520
Saldo pr. m ²	465	515	558	524	453	527	626	597	175	237	205	307	247	271	372	486	603	533	417	498
Opsparing pr. m ²	93	117	129	135	140	146	152	158	164	170	175	181	184	187	190	193	196	202	208	213

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. 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 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



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

Indkomne forslag

Der må være andre lige som mig, der synes, det er irriterende, når slangerne bag ved vaskemaskine og tørretumbler hopper op af røret, og der kommer vand ud på gulvet på badeværelset. Det vil være dejligt, hvis det kan ordnes på en anden måde. Mine slanger sidder fast med gaffaape. Men det løser sig ind i mellem.

Mvh.

Lone Degn
Aaparken 12 st. dør 1
7400 Herning

forslag til afdelingsmøde
Aaparken
torsdag d. 14-9-23 kl. 17⁰⁰

Herning d. 28-8-23

Jeg forslår at de 3 skure, som tilhører de 3 lejligheder i blok 14, bliver rykket over til de andre, på den anden side af parkeringspladsen.

Så der istedet indrettes et cykel skur mere tilsvarende de andre vi har herude.

Med venlig hilsen
Heidi Andersen

Aaparken 14, 3 sal. Dør 1.
7400 Herning.

INDGÅET

28 AUG. 2023

BOLIGSELSKABET
FRUEHØJGAARD