

Til beboere i Afd. Storgården

Storgaardvej 18 – 96
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 18. august 2023

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Storgården

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **tirsdag den 29. august 2023 klokken 18.30** i Fælleshuset ved Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 4, fremsender vi vedlagt:

- **Afdelingens beretning**
- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Storgården for perioden 1/1 – 31/12 2024.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag** om
 - inddragelse af lejlighed til 'beboerhus'
 - ændring på legepladsen
 - et ekstra gelænder i penthouselejlighederne

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Formand Lene Grandahl Lauridsen, Storgårdvej 28

Betina Nørgaard Jensen, Storgårdvej 50

Bue Kristian Mortensen, Storgårdvej 82

Dagsorden til mødet:

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 for 2 år.
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år.
7. Eventuelt.

Årsberetning 2023 for Afd. Storgården

I det forgangne år har vi haft mange dejlige arrangementer. Julehygge i december med gløgg og æbleskiver. En hyggelig stund, hvor vi fik ønsket hinanden en glædelig jul.

I januar var der nytårsfest i lokalerne i Aaparken. Vi fik fantastisk mad, som vi plejer at få, når Betinas søn står bag gryderne. 6 vel tillavede retter, som var pyntet så flot. En rigtig dejlig dag.

Havedagen i maj: Der havde vi en hyggelig formiddag. Flot vejr, som har stor betydning, når vi skal være udenfor.

Sommerfesten var endnu en gang en succes i år. Igen med et fantastisk vejr og lækker sommermad, som vores 'huskok' Bjørn stod for. En stor tak til Anny, Bue og Bente S, der stod for at arrangere festen.

Der er altid et flot fremmøde til vores arrangementer, **TAK FOR DET!**

På grund af sygdom mv. er der desværre blevet ændret i bestyrelsen. Det er alt sammen foregået i god ro og orden. Der skal lyde en stor tak til Henning og Karen Birgit for deres indsats!

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

90107 - Storgaarden

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



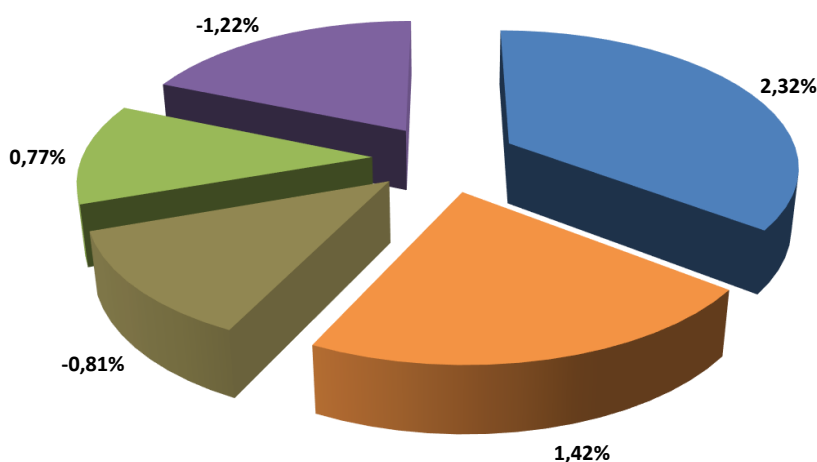
Huslejestigning pr. 1. januar 2024

2,48%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 2,48%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 61.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2024.

	Nuværende husleje Gennemsnitlig m ²		Ændring	Husleje pr. 1. januar 2024 Gennemsnitlig m ²
Lejligheder	844		21	865
Lejligheder	m ²	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2024
Familiebolig 2 Rum	60	4.362	108	4.470
Familiebolig 2 Rum	69	4.947	123	5.070
Familiebolig 3 Rum	85	5.853	145	5.998

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Ejendomsskatter stiger med kr. 57.000
- ★  Diverse udgifter stiger med kr. 35.000
- ★  Almindelig vedligeholdelse falder med kr. 20.000
- ★  Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 19.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 30.000

90107 - Storgaarden

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	1.164	1.175	1.194
		Nettokapitaludgifter i alt	1.164	1.175	1.194
	106	Ejendomsskatter	41	43	100
	109	Renovation	88	79	86
	110	Forsikringer	26	28	30
	111	El og varme i fællesarealer	17	30	24
	112	Administration	211	243	247
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	383	423	487
	114	Renholdelse	160	192	187
	115	Almindelig vedligeholdelse	70	100	80
	116	Planlagt vedligeholdelse	258	895	213
		- Dækket af afdelingens opsparing	-258	-895	-213
	117	Istandsættelse ved fraflytning	24	15	15
		- Dækket af afdelingens opsparing	-24	-15	-15
	118	Drift af fællesfaciliteter	2	10	2
	119	Diverse udgifter	29	41	41
		Variable udgifter i alt	261	343	310
	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	475	488	500
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	15	15	15
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	1	1
		Henlæggelser i alt	491	504	516
	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	31	18	18
	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
	131	Andre renter	81	0	0
		Ekstraordinære udgifter i alt	112	18	18
	140	Årets overskud	85	0	0
		Udgifter i alt	2.496	2.463	2.525
		INDTÆGTER			
	201	Husleje	2.408	2.462	2.463
	202	Renter	83	0	0
	203	Andre indtægter	5	1	1
		Ordinære indtægter i alt	2.496	2.463	2.464
		Nødvendig huslejestigning	0	0	61
		Balance	2.496	2.463	2.525

90107 - Storgaarden

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

30-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

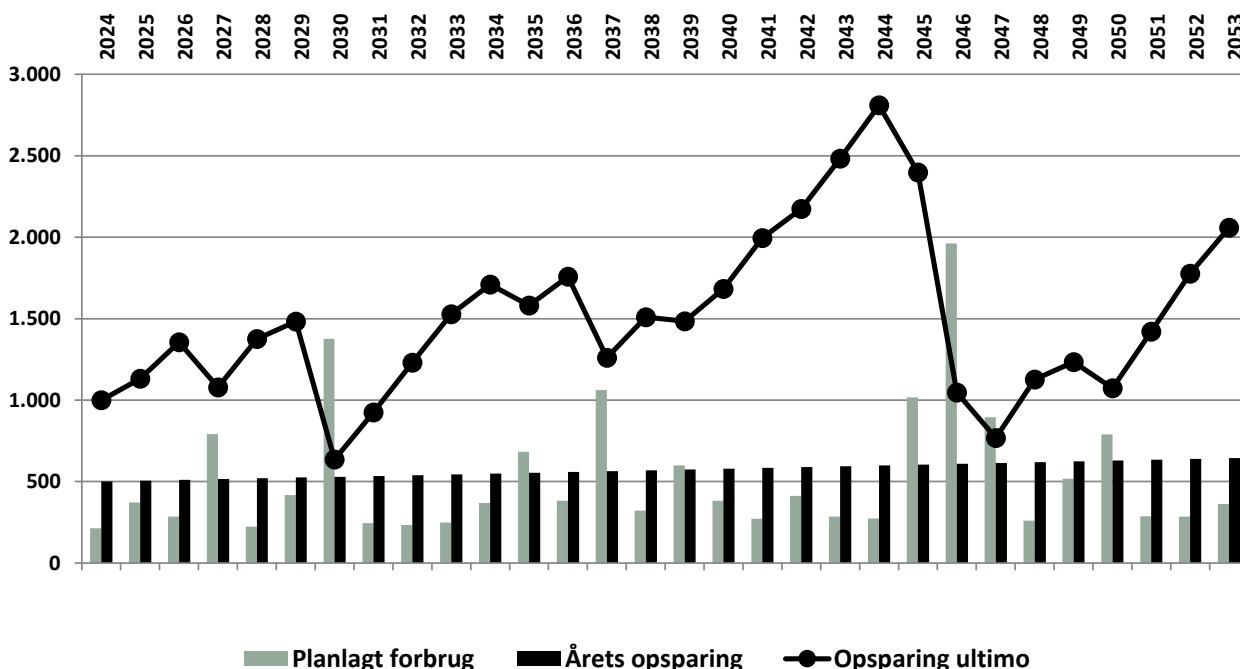
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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-plan 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.



(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	983	1.119	712	999	1.131	1.355	1.079	1.375	1.482	636	925	1.231	1.528	1.709	1.581	1.758	1.261	1.509	1.484	1.682
Planlagt forbrug	258	895	213	373	286	791	224	418	1.376	246	234	248	369	683	383	1.062	322	600	382	272
Årets opsparing	394	488	500	505	510	515	520	525	530	535	540	545	550	555	560	565	570	575	580	585
Opsparing ultimo	1.119	712	999	1.131	1.355	1.079	1.375	1.482	636	925	1.231	1.528	1.709	1.581	1.758	1.261	1.509	1.484	1.682	1.995
Saldo pr. bolig	27976	17807	24982	28282	33882	26982	34382	37057	15907	23132	30782	38207	42732	39532	43957	31532	37732	37107	42057	49882
Saldo pr. m²	383	244	342	388	464	370	471	508	218	317	422	524	586	542	602	432	517	509	576	684
Opsparing pr. m²	135	167	171	173	175	176	178	180	182	183	185	187	188	190	192	194	195	197	199	200

Ordforklaring

...til budgettet

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 ejendomsskatter, baseret på grundlag af ejendomsvurderingen.

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 konstanter 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. Storgården

Dato for afdelingsmødet: **Tirsdag den 29. august 2023**

Forslag om:	Inddragelse af lejlighed til 'beboerhus'
Forslagsstillers navn og adresse:	Afdelingsbestyrelsen <i>Formand Lene Grandahl Lauridsen, Storgårdvej 28</i> <i>Betina Nørgaard Jensen, Storgårdvej 50</i> <i>Bue Kristian Mortensen, Storgårdvej 82</i>
Forslagets tekst (beskriv dit forslag, så der kan stemmes JA eller NEJ til forslaget):	Vi foreslår, at vi inddrager en 2-rums lejlighed i stue-etagen (60 m2) og bruger det som beboerhus. Udgiften til husleje vil være kr. 4.470, - (i 2024) og hertil kommer udgiften til el, vand og varme cirka kr. 1.000, -. Løsningen vil give en gennemsnitlig huslejestigning på kr. 140, - pr. lejlighed/pr. måned. Inddragelsen af lejligheden til beboerhus er betinget af en godkendelse fra Herning Kommune.
Eventuel begrundelse for forslaget:	Storgården mangler et sted, hvor vi kan skabe noget fællesskab og mødes til mindre aktiviteter. Vi har længe arbejdet på at lave et beboerrum ved siden af gæsteværelserne, men det har vist sig at være op ad bakke at få myndighedernes tilladelse, og det vil også være en dyr løsning.
Dato og underskrift:	15/8 2023 Venlig hilsen Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmøde i Afd. Storgården

Dato for afdelingsmødet: **Tirsdag den 29. august 2023**

Forslag om:	Ændring på legepladsen
Forslagsstillers navn og adresse:	Afdelingsbestyrelsen <i>Formand Lene Grandahl Lauridsen, Storgårdvej 28</i> <i>Betina Nørgaard Jensen, Storgårdvej 50</i> <i>Bue Kristian Mortensen, Storgårdvej 82</i>
Forslagets tekst (beskriv dit forslag, så der kan stemmes JA eller NEJ til forslaget):	Vi foreslår, at underlaget på legepladsen ændres fra sand til græs og gummifliser. Græs og gummifliser vil give en bedre falddæmpning og kræver mindre vedligeholdelse, og vi undgår at katte bruger sandet til toilet. Ændringen vil være udgiftsneutral = ingen huslejestigning.
Dato og underskrift:	15/8 2023 Venlig hilsen Afdelingsbestyrelsen

Indkommet forslag

Dato for afdelingsmødet: Tirsdag den 29. august 2023

Forslag om:

Ekstra Gelænder i Penthouse Lighedene

Forslagsstillers navn og adresse:

ANNY SKOV NIELSEN
STORGÅRDVEJ 92

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

JEG FORESLAR ET EKSTRA SMUKKE GELÆNDER PÅ TRAPPEN MELLEM DE TO ETAGER (F. EKS. ET STORT HÅNOTAG EL. LIGN) SOM PÅSSER TIL DET ØVRIGE GELÆNDER.

VEDLAGT ILLUSTRATION KUN TIL FORKLARING OG INSPIRATION.

Eventuel begrundelse for forslaget:

DER ER ET TEMMELIGT STORT GAB MØD TRAPPEN DREJER, HØR DER IKKE ER GELÆNDER. MINE GÆSTER OPLEVER DET OFTE VTRYBT, AT SKULLE PÅSSERE SMUKKET UDEN GELÆNDER. TRAPPEN ER I SIG SELV GLAT. EN AF MINE GÆSTER FAUDET NED I FORESØGET PÅ AT NÅ NED TIL SIDSTE GELÆNDER. JEG ER SELV UDFORDRET PÅ BALANCEN EFTER ET FAUD OG KAN GENKENDTE VTRYGHEDEN VED TRAPPEN.

Dato og underskrift:

13/8-23 Anny Skov Nielsen

