

Til beboere i Afdeling Fruehøj

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

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
Postbox 150
7400 Herning

Telefon 76 64 66 00
Telefax 76 64 66 01

www.fruehojgaard.dk
Email: post@fruehojgaard.dk

Herning, den 31/8 2017

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Fruehøj

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde onsdag den 13/9 2017, klokken 19.00 i Fælleshuset, Brorsonsvej 53 A, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Fruehøj for perioden 1/1 – 31/12 2018.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag:**
 - Forslag vedr. leje af ekstra kælderrum
 - Forslag om rygeforbud i trappeopgang, kældergang og kælderrum
 - Forslag om nedlægning af vaskerier, mod at der kommer vaskemaskiner og tørretumblere i lejligheder
 - Forslag om beløb til Aktiv Tirsdag til arrangementer
 - Forslag om indekat
 - Forslag om udskiftning af affaldscontainere til et nedgravet system
 - Forslag om nye legepladser

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

*Formand Vivian Bøjgaard, Fruehøjvej 34 st.tv.
Næstformand Jan Kristensen, Brorsonsvej 25 2.th.
Betty Stræde, Grundtvigsvej 62 2.th.
Birthe Solveig Andersen, Grundtvigsvej 62, st.th.
Esther Pedersen, Brorsonsvej 29, 1.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 3 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 2018 - 31. december 2018

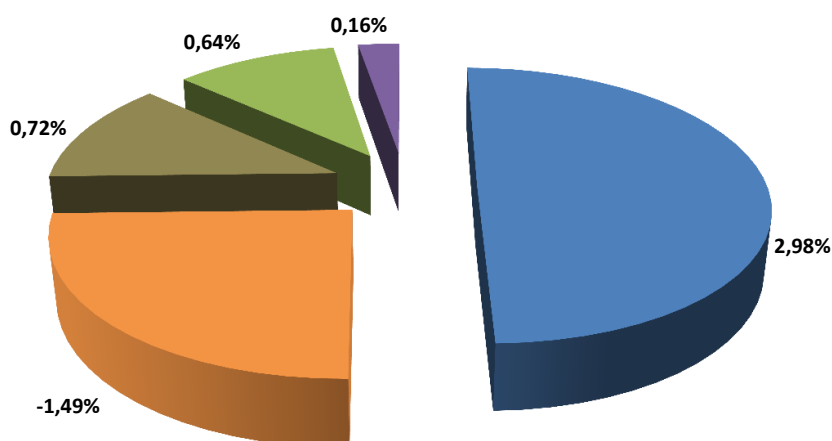
Huslejestigning pr. 1. januar 2018

3,01%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 3,01%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 505.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2018.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2018
3.993	120	4.113

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Almindelig vedligeholdelse stiger med kr. 500.000
- ★ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 250.000
- ★ Renholdelse stiger med kr. 121.000
- ★ Administrationsbidrag stiger med kr. 107.000
- ★ Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 27.000

90101 - Fruehøj

Budgetforslag for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

➤ Beboerindflydelse
 ➤ Mindre beboerindflydelse
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2016	Budget 2017	Nyt budget 2018
		UDGIFTER	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
➤	101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	773	773	773
	Nettokapitaludgifter i alt		773	773	773
➤	106	Ejendomsskatter	979	1.006	983
➤	107-108	Vand- og kloakafgift	903	939	930
➤	109	Renovation	688	714	721
➤	110	Forsikringer	250	244	255
➤	111	El og varme i fællesarealer	617	644	652
★ ➤	112	Administration	1.817	1.894	2.001
➤	113	A- og G-indskud	1.811	1.888	1.928
	Offentlige og andre faste udgifter i alt		7.064	7.329	7.470
★ ➤	114	Renholdelse	1.781	1.737	1.858
★ ➤	115	Almindelig vedligeholdelse	0	0	500
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	2.875	2.991	2.997
		- Dækket af afdelingens opsparing	-2.875	-2.991	-2.997
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	429	250	250
		- Dækket af afdelingens opsparing	-429	-250	-250
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	269	195	225
➤	119	Diverse udgifter	185	250	246
	Variable udgifter i alt		2.235	2.182	2.829
★ ➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	6.600	7.150	6.900
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	350	250	250
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	50	50	50
	Henlæggelser i alt		7.000	7.450	7.200
➤	129	Tab ved lejeledighed	686	0	0
➤	130	Tab ved fraflytninger	80	50	50
		- Dækket af afdelingens opsparing	-80	-50	-50
	Ekstraordinære udgifter i alt		686	0	0
	Udgifter i alt		17.759	17.734	18.272
		INDTÆGTER			
➤	201	Husleje	16.812	17.287	17.300
➤	202	Renter	210	1	1
➤	203	Andre indtægter	347	245	245
➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	233	201	221
	Ordinære indtægter i alt		17.601	17.734	17.767
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	157	0	0
	Ekstraordinære indtægter i alt		157	0	0
		Nødvendig huslejestigning	0	0	505
	Balance		17.759	17.734	18.272

90101 - Fruehøj

Budgetforslag for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

10-årig 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.

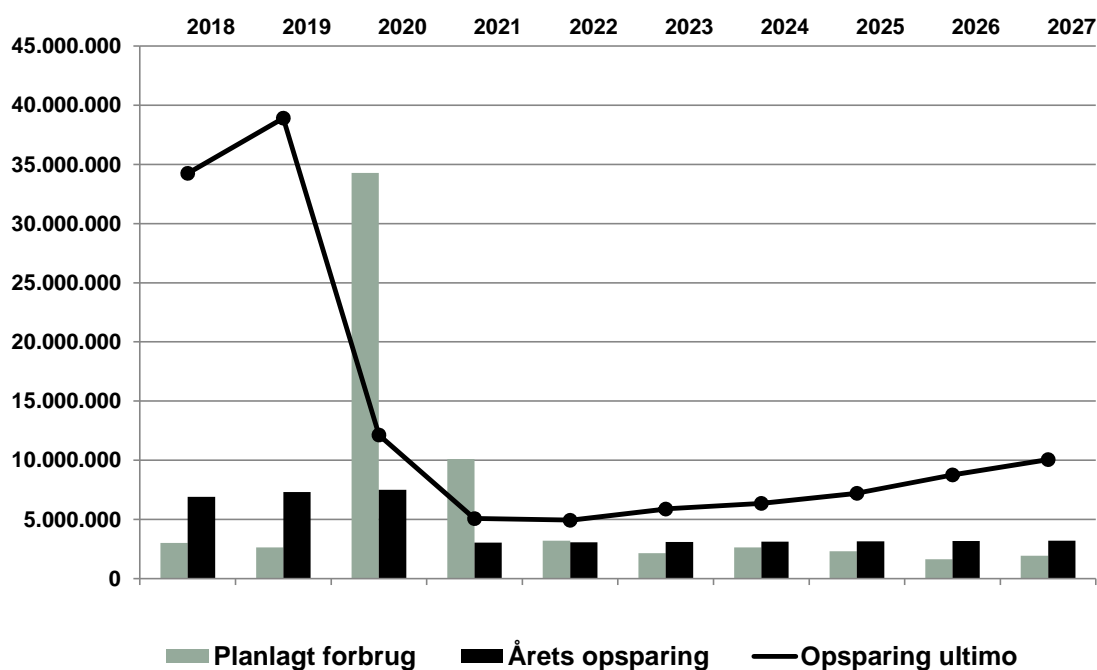
En D&V-plan løber over en 20 årige periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende.

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 eksternt 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 2018, da afdelingen er under renovering.

Nedenfor viser vi de første 10 år af D&V-planen.



	Regnskab 2016	Budget 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Opsparing primo	22.467.330	26.192.024	30.351.511	34.254.067	38.918.902	12.139.005	5.072.953	4.933.373	5.881.365	6.360.589	7.211.057	8.766.619
Planlagt forbrug	2.875.306	2.990.513	2.997.444	2.635.165	34.279.897	10.096.052	3.199.580	2.142.008	2.640.776	2.299.532	1.624.438	1.915.409
Årets opsparing	6.600.000	7.150.000	6.900.000	7.300.000	7.500.000	3.030.000	3.060.000	3.090.000	3.120.000	3.150.000	3.180.000	3.210.000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	26.192.024	30.351.511	34.254.067	38.918.902	12.139.005	5.072.953	4.933.373	5.881.365	6.360.589	7.211.057	8.766.619	10.061.210
Saldo pr. bolig	74.834	86.719	97.869	111.197	34.683	14.494	14.095	16.804	18.173	20.603	25.047	28.746
Saldo pr. m²	963	1.115	1.259	1.430	446	186	181	216	234	265	322	370
Opsparing pr. m²	243	263	254	268	276	111	112	114	115	116	117	118

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 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. 571,- 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, vaskerier, 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 huslejudvikling.

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 boanciennitet 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 (203.3)

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

Forslag vedrørende leje af ekstra kælderrum i Afd. Fruehøj

Ekstra kælderrum (pt. 39 stk.) er gennem tiden blevet udlejet på forskellige vilkår. Kælderrumene er af vidt forskellige størrelser, og nogle har el og varme i kælderrummet, til samme leje som de kælderrum, der ikke har.

Vi foreslår, at lejevilkår for ekstra kælderrum bliver ensrettet, og at der betales et symbolsk beløb til henholdsvis el og varme.

Størrelse	Leje pr. måned	Bidrag til varme pr. måned	Bidrag til el pr. måned
5 – 15 m ²	Kr. 50,-	Kr. 50,-	Kr. 50,-
Fra 16 m ²	Kr. 100,-	Kr. 100,-	Kr. 50,-

Ændringen træder i kraft pr. 1/1 2018.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Herning den 9- 8- 2017.

Forslag fra bestyrelsen

Det er forbudt at ryge i trappeopgangen,
kældergangen og kælderrum.

Cigaretskodder må ikke kastes ud over
altanen.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen Fruehøj.

Forslag om nedlæggelse af vaskerier, mod at der kommer vaskemaskiner og tørretumblere i lejlighederne

Boligselskabets administration foreslår en nedlægning af 6 vaskerier:

Brorsonsvej 17
Brorsonsvej 23
Brorsonsvej 41
Brorsonsvej 59
Grundtvigsvej 24
Grundtvigsvej 42.

Nedlægningen sker, mod at der installeres vaskemaskine og tørretumbler i alle lejligheder, med undtagelse af småhusene på Fruehøjvej. I småhusene er der ganske enkelt ikke plads til vaskemaskine og tørretumbler. Derfor bibeholdes vaskeriet ved Grundtvigsvej 60 (der bliver renoveret).

Forberedelser til vaskesøjler i lejlighederne er med i renoveringen, så det vil være et naturligt tidspunkt at opgradere og fremtidssikre lejlighederne, når håndværkerne alligevel er i gang.

Vaskerierne står i dag til en renovering. Ud over en let renovering af lokalerne er det tid til en udskiftning af både vaskemaskiner og tørretumblere. Hertil kommer et nyt betalingssystem, idet det nuværende er forældet.

Renovering af 6 vaskerier	Etablering af vaskemaskiner og tørretumbler i lejligheder
<ul style="list-style-type: none">Nye industrivaskemaskiner og tørretumblere kr. 1.850.000,-Nyt betalingsanlæg inkl. brikker kr. 300.000,-Istandsættelse (maling, fliser mv.) kr. 200.000,-	<ul style="list-style-type: none">Indkøb af vaskemaskiner og tørretumblere til 291 lejligheder kr. 2.200.000,-
I alt kr. 2.350.000,-	I alt kr. 2.200.000,-
<p>Beboere betaler i dag kr. 7,- pr. vask. Det dækker cirka halvdelen af driften af vaskeriet. Resten af driften betales af alle lejere i huslejen, også selv om de ikke benytter vaskeriet.</p> <p>Ud over udgiften til el, vand og varme i vaskerierne er der en årlig udgift til internetforbindelse på kr. 25.000,- og kr. 110.000,- til den ugentlige rengøring.</p> <p>Ved etablering af vaskemaskiner og tørretumblere i lejlighederne betaler den enkelte lejer kun for sin egen vask.</p>	

Nedlægningen af vaskerierne vil ske i takt med renoveringen. Det vil sige, at når der flyttes ind i en ny renoveret lejlighed, så er lejligheden udstyret med vaskemaskine og tørretumbler.

Forslaget vil kunne gennemføres uden huslejestigning for beboerne.



Venlig hilsen
Boligselskabet Fruehøjgaard
Kjeld Kristensen
Driftsleder

Forslag til afd. Møde den 13/9 2017

Aktiv Tirsdag har arrangeret fællesspisning, bustur mm. med stor succes men vil gerne udvide programmet med foredrag, musikaftener o. lign.

Derfor foreslår vi at vi får et beløb på f. eks. 3000,- kr. årligt så vi har mulighed for at arrangere dette fremover.

Aktiv Tirsdag

Tovholdere:

Annie Birch

Grundtvigsvej 58, 1, tv.

7400 Herning

og

Claus Pilgård

Brorsonsvej 51, st, tv.

7400 Herning

Sendt til:

Lene Merrild

Og

Afd. bestyrelsen

FORSLAG OM INDEKAT.

FÅ ØGET LIVSKALITET, GLÆDE OG UBETINGET
KERLIGHED. HVEM KUNNE IKKE TÆNKE SIG DET?
DET TROR VI, AT DER ER MANGE DER KUNNE TÆNKE
SIG, UNGE SOM ÆLDRE. EN AT KOMME HJEM TIL,
EN DER ALTID LYtter, EN DER ØNSKER DIT Selskab.

Vi vil GERNE FORESLÅ, AT DET BLIVER TILLADT, AT
HAVE INDEKAT (OF KUN INDEKAT), DA DEN IKKE
LARMER ELLER GENEER ANDRE, NÅR DEN KUN
MÅ VÆRE INDE.

Vi synes også, at det skal skrives, at hvis
man får en kat, så skal den være kastreret
eller steriliseret, så den ikke geneer i
dens parringstid, heller ikke lyd-mæssigt.
Vi tror at der er mange, der vil få øget
livskvalitet og glæde i hverdagen, med dette
forslag.

K.H. SOLVEIG OG BERN ÅGREN
BRORSONSVEJ 21 1 TH.

UDSKIFTNING AF DE GAMLE-
AFFALDS CONTAINER, SOM SEG STIVES
LUGTER OG ER GRIMME, TIL NYE
AFFALDS SYSTEMER, SOM ER PLADS
BESPARERENDE OG PÆNE AT SE PÅ.

NYE LEGEPLADSER SOM KAN UDFØRER
BØRN/LOKSER OG MAN HAR LYST TIL AT
BRUGE.

M.V.H RENE KNUDSEN
BRORSØNSVEJ 23 1. TH