

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 30/8 2018

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Fruehøj

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde onsdag den 12/9 2018, klokken 19.00 i Fælleshuset, Brorsonsvej 53 A, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Fruehøj for perioden 1/1 – 31/12 2019.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag:**
 - Forslag om afdelingsmøder med evaluering og afslutning af renoveringen for hver etape (sammenhængende gård)
 - Forslag om indkøb af nye stærehuse
 - Forslag om betalingssystem ved vaskepladsen
 - Forslag til placering af blomsterkasser mv. på altaner

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Formand Vivian Bøjgaard, Fruehøjvej 34 st.tv.

Næstformand Jan Kristensen, Grundtvigsvej 72 st.tv.

Betty Stræde, Grundtvigsvej 62 2.th.

Esther Pedersen, Grundtvigsvej 34 1.th.

Sivanathan Arudchelvam, Grundtvigsvej 50 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 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 2019 - 31. december 2019

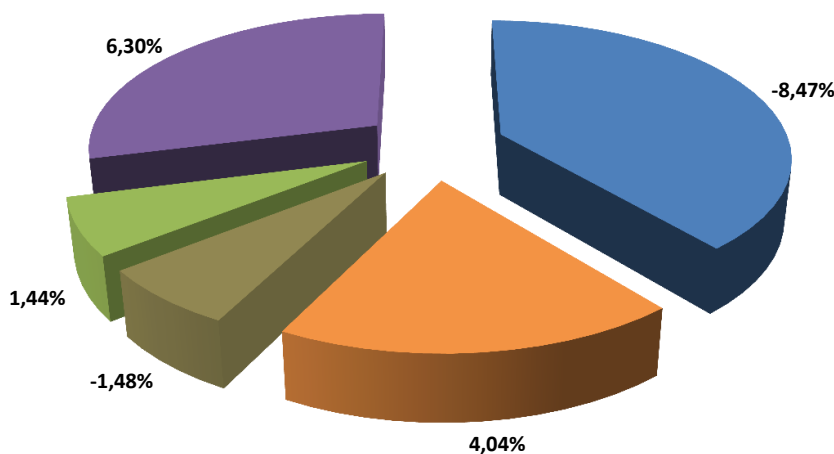
Huslejestigning pr. 1. januar 2019

1,83%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 1,83%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 317.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2019.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2019
4.174	76	4.250

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ A- og G-indskud falder med kr. 1.468.000
- ★ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 700.000
- ★ Afdrag og renter på kreditforeningslån falder med kr. 257.000
- ★ Almindelig vedligeholdelse stiger med kr. 250.000
- Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 1.092.000

90101 - Fruehøj

Budgetforslag for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

➤ Beboerindflydelse
 ➤ Mindre beboerindflydelse
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2017	Budget 2018	Nyt budget 2019
UDGIFTER			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
★ ➤	101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	773	773	516
Nettokapitaludgifter i alt			773	773	516
➤	106	Ejendomsskatter	954	983	973
➤	107-108	Vand- og kloakafgift	935	930	933
➤	109	Renovation	680	721	708
➤	110	Forsikringer	222	255	255
➤	111	El og varme i fællesarealer	575	652	617
➤	112	Administration	1.895	2.001	2.058
★ ➤	113	A- og G-indskud	1.836	1.928	460
Offentlige og andre faste udgifter i alt			7.098	7.470	6.004
➤	114	Renholdelse	1.737	1.858	1.797
★ ➤	115	Almindelig vedligeholdelse	0	500	750
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	2.843	2.983	5.963
		- Dækket af afdelingens opsparing	-2.843	-2.983	-5.963
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	222	250	250
		- Dækket af afdelingens opsparing	-222	-250	-250
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	250	225	225
➤	119	Diverse udgifter	185	246	238
Variable udgifter i alt			2.172	2.829	3.010
★ ➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	7.150	6.900	7.600
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	250	250	200
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	50	50	40
Henlæggelser i alt			7.450	7.200	7.840
➤	129	Tab ved lejeledighed	2.422	0	1.000
➤	130	Tab ved fraflytninger	57	51	40
		- Dækket af afdelingens opsparing	-57	-51	-40
Ekstraordinære udgifter i alt			2.433	0	1.000
Udgifter i alt			19.925	18.272	18.370
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	17.306	17.805	17.828
➤	202	Renter	120	1	0
➤	203	Andre indtægter	319	245	225
➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	201	221	0
Ordinære indtægter i alt			17.945	18.272	18.053
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	1.969	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			1.969	0	0
		Nødvendig huslejestigning	0	0	317
Balance			19.914	18.272	18.370

90101 - Fruehøj

Budgetforslag for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

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.

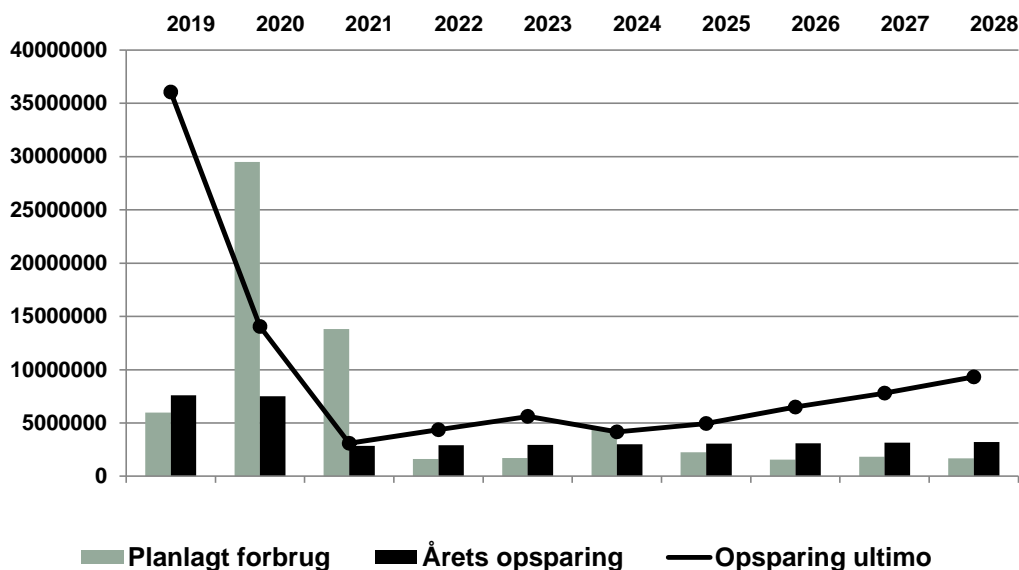
En D&V-plan løber over en 20 årige periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende.

Til en D&V-planen får vi input fra den årlige markvandring, hvor afdelingsbestyrelsen og driftchefen 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 2019 som følge af den igangværende reovering.

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



	Regnskab 2017	Budget 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Opsparing primo	26192024	30499453	34416654	36053980	14046677	3084813	4356505	5611853	4156385	4942354	6485919	7794231
Planlagt forbrug	2842570	2982799	5962674	29507303	13811864	1628308	1694652	4455468	2264031	1556435	1841688	1680077
Årets opsparing	7150000	6900000	7600000	7500000	2850000	2900000	2950000	3000000	3050000	3100000	3150000	3200000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	30499453	34416654	36053980	14046677	3084813	4356505	5611853	4156385	4942354	6485919	7794231	9314154
Saldo pr. bolig	87.141	98.333	103.011	40.133	8.814	12.447	16.034	11.875	14.121	18.531	22.269	26.612
Saldo pr. m ²	1.112	1.254	1.314	512	112	159	205	151	180	236	284	339
Opsparing pr. m ²	261	251	277	273	104	106	108	109	111	113	115	117

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 varmeforsyning 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. 582,- 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, vaskeri-er, 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

Boligselskabet

Fruehøjgaard



Administrationen

Telefon: 76 64 66 00

Email: post@fruehojgaard.dk

INDKOMMET FORSLAG

Forslag til behandling ved ordinært afdelingsmøde 12-09-2018 afdeling Fruehøjgård.

Det foreslås, at der under hele processen med renovering af boligerne i Fruehøjgård, afholdes afdelingsmøder udelukkende med henblik på evaluering af igangværende og afslutte renovering.

Møderne foreslås afholdt midtvejs under renovering af hver etape samt ved afslutning af hver etape.

Med en etape forstås i denne sammenhæng en gård, altså de tre sammenhængende blokke som omgiver parkeringsplads og grønt område.

Til stede bør være ansvarlige og beslutningsdygtige repræsentanter for bygherre og hovedentreprenør, samt interesserede beboere i Fruehøjgård, og der udtages naturligvis referat.

Forslaget stilles i erkendelse af, at gårdlaugene af flere årsager er og var en meget fin men urealistisk drøm.

Da det er vigtigt renoveringen foregår i tæt kontakt mellem bygherre, entreprenører, og ikke mindst beboerne af ejendommene, må der oprettes et forum, hvor alle parter er involveret samtidig, således at misforståelser og rygtedannelser undgås.

Det giver mulighed for at renoveringen afvikles med bedste resultat, når vi hører hinanden, får forklaring på det uforståelige, og får rettet det, som kan gøres bedre.

Hvis forslaget vedtages bør første "renoveringsmøde" afholdes hurtigst muligt.

Pia og Verner Østergaard.

Brorsonsvej 31 2th.



Pia Østergaard
Verner Østergaard

INDKOMNE FORSLAG

Forslag til afdelingsmøde (ordinært) i Afdeling Fruehøj. Onsdag 12-09-2018

Forslag nr. 1:

For kort tid siden ...i en voldsom storm ...kunne vores flotte Stærehus i den østlige ende af området ikke mere !!!
Stormen blæste huset af fundamentet højt til vejrs.
Heldigvis havde den sidste STÆR sendt sin nølende unge på vingerne , så vi undgik en tragedie.
Fundamentet i huset er mørnet af fugten og vejret.
Man kan sige at den sluttede sine dage i Råd og Svamp...(de andre 2 bør nok snarest tilses.)
STÆREHUSET har i alle årene , siden opsætning været en kilde til hyggelig indsigt i Stærrens liv og en sikker målepind for forårets komme.

Forslaget er at vi indkøber nye Stærehuse til de 3 nuværende fundamenter i Vest – Midt og Øst.

Her er adressen på dem der leverede de forrige :

<http://andehuset.dk/Staerebo.htm> så kan i se mulighederne.....

Priserne er i øjeblikket kr. 4100 .- pr stk....og så fragt til,...

(men mon det ikke kan forhandles v/3 stk).

Håber i fortsat er med på idéen om STÆRE LIV i vores område.

Forslag nr. 2 :

Igennem sommeren har vi konstateret livlig aktivitet på vores vaskeplads ved fyret.

Der vaskes bil på alle tider af døgnet (næsten).

Der er også besøg af lidt anderledes art..... bl.a Tæppevask af MANGE tæpper udført af STOR familie, hvor vandet løb konstant i 3 timer ad gangen ...og over 2 dage. (vi havde da tørke og vandings forbud)

Det var vist netop ikke hensigten med vaskepladsen.

Da vi nu og her, i den nye Renoverede FRUEHØJ verden ,hver især skal betale for vores nøjagtige vandforbrug og tilbageledningen i kloakken med, finder vi det rimeligt at der også bør indføres brugerbetaling på det vandforbrug der forbruges på vaskepladsen.

I øjeblikket betaler de rigtig mange for at de meget få kan bruge og måske misbruge den ellers på parpiret gode ordning.

Forslaget er, at der opsættes en vand automat til kortbetaling af vand, ligesom det har været almindeligt at betale for vask i vores vaskekælder.

Tanken var så ,om ikke en af alle de snarligt forhistoriske betalings automater til vaskemaskinerne , også kunne fortsætte brugen for vand betaling på vaskepladsen.

Må kunne undesøges...

Med venlig hilsen – Bo og Ulla Larsen – Brorsonsvej 31 2.tv – Afd. Fruehøj .

INDKOMMET FORSLAG

Herning den 29 august 2018

Forslag til afdelingsmøde den 12 september 2018.

Afdelingsbestyrelsen fremsender hermed forslag om, at blomsterkasser eller ligende opstilles på den indvendige side på altanen.

Begrundelsen for forslaget er bl.a. hensynet til de beboere der bor nederst i afdelingen kan undgå at få vand på altaner ved vanding blomster.

Ligeledes kan der under storm undgås det at blomsterkasser rammer biler, personer, cykler m.m.

Endelig er der også det etiske i at vore altaner udvendig ligner hinanden og samlet set giver et godt indtryk af hele afdelingen.

På bestyrelsens vegne
Vivian Bøjgaard.

