

Til beboere i Afd. Fruehøj

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

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning

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

www.fruehojgaard.dk
facebook.dk/fruehojgaard

Herning, den 29/8 2019

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Fruehøj

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **onsdag den 11/9 2019 klokken 19.00** i Fælleshuset, Brorsonsvej 53 A, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Fruehøj for perioden 1/1 – 31/12 2020.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag** om
 - husdyr
 - lås på kælderdøre
 - afskærmning af altan
 - ekstraordinære afdelingsmøder vedr. renovering

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Formand Vivian Bøjgaard, Brorsonsvej 51, st.tv.

Næstformand Jan Kristensen, Grundtvigsvej 72 st.tv.

Esther Pedersen, Brorsonsvej 29, 1.th.

Sivanathan Arudchelvam, Grundtvigsvej 50 1.th.

Helle Guldborg Nielsen, Brorsonsvej 47, 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 2020 - 31. december 2020



Huslejestigning pr. 1. januar 2020

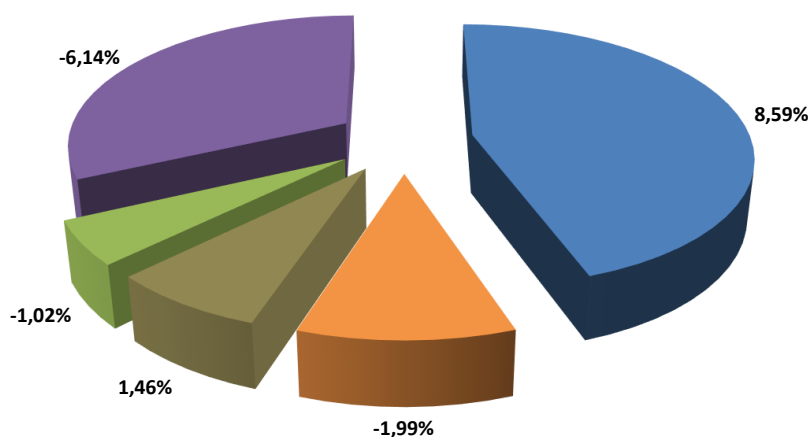
0,90%






Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,9%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 158.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2020.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2020
4.373	39	4.412

Ovenstående leje er et gennemsnit. Ønsker du at se, hvad budgetforslaget betyder for netop din husleje, så henviser vi til det vedlagte varslingsbrev.

Sådan er huslejestigningen fordelt



























- ★  A- og G-indsbud stiger med kr. 1.508.000
- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 350.000
- ★  Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 257.000
- ★  Vand- og kloakafgift falder med kr. 179.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 1.078.000

90101 - Fruehøj

Budgetforslag for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

 Beboerindflydelse
  Mindre beboerindflydelse
  Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2018	Budget 2019	Nyt budget 2020
UDGIFTER			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
★ 	101-105	Nettokapitaludgifter	773	516	773
Nettokapitaludgifter i alt			773	516	773
	106	Ejendomsskatter	954	973	964
★ 	107-108	Vand- og kloakafgift	776	933	754
	109	Renovation	696	708	708
	110	Forsikringer	223	255	250
	111	El og varme i fællesarealer	575	617	608
	112	Administration	2.001	2.058	2.062
★ 	113	A- og G-indsud	1.845	460	1.968
Offentlige og andre faste udgifter i alt			7.070	6.004	7.314
	114	Renholdelse	1.559	1.797	1.789
	115	Almindelig vedligeholdelse	586	750	650
	116	Planlagt vedligeholdelse	2.841	5.948	28.816
		- Dækket af afdelingens opsparing	-2.841	-5.948	-28.816
	117	Istandsættelse ved fraflytning	287	250	250
		- Dækket af afdelingens opsparing	-287	-250	-250
	118	Drift af fællesfaciliteter	251	225	150
	119	Diverse udgifter	184	238	228
Variable udgifter i alt			2.579	3.010	2.817
★ 	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	6.900	7.600	7.250
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	250	200	200
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	50	40	30
Henlæggelser i alt			7.200	7.840	7.480
	129	Tab ved lejeledighed	838	1.000	50
		- Dækket af dispositionsfonden	0	0	-50
	130	Tab ved fraflytninger	18	40	30
		- Dækket af afdelingens opsparing	-18	-40	-30
Ekstraordinære udgifter i alt			838	1.000	0
Udgifter i alt			18.460	18.370	18.384
INDTÆGTER					
	201	Husleje	17.870	18.145	18.151
	202	Renter	83	0	0
	203	Andre indtægter	247	225	75
	203.6	Overført fra opsamlet resultat	222	0	0
Ordinære indtægter i alt			18.422	18.370	18.226
	204-208	Ekstraordinære indtægter	36	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			36	0	0
		Nødvendig huslejestigning	0	0	158
Balance			18.458	18.370	18.384

90101 - Fruehøj

Budgetforslag for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

20-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

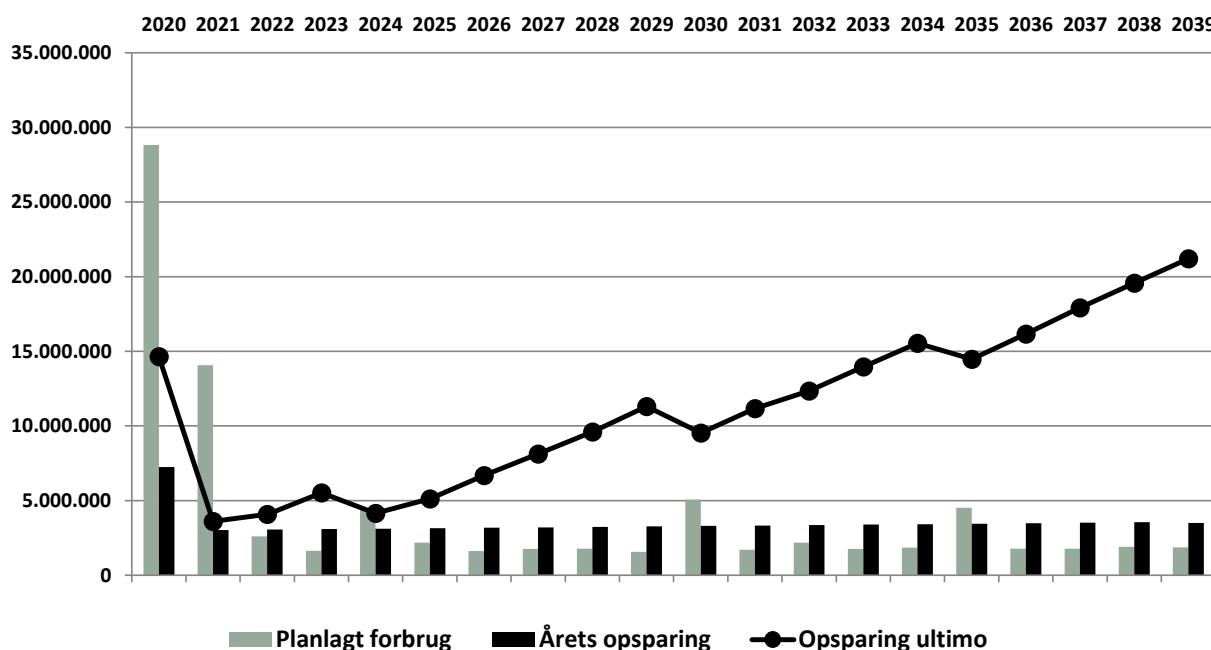
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 20 årig 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 i 2020, er der afsat 26.893 t.kr til renovering inde og ude.

Nedenfor viser vi 20 år i diagrammet og de første 10 år i tal af D&V-planen.



	Regnskab 2018	Budget 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Opsparing primo	30.499.455	34.558.809	36.210.780	14.644.710	3.610.349	4.073.668	5.516.698	4.155.039	5.120.558	6.684.394	8.133.855	9.601.003
Planlagt forbrug	2.840.646	5.948.029	28.816.070	14.064.361	2.596.681	1.646.970	4.481.659	2.184.481	1.616.164	1.760.539	1.772.852	1.560.636
Årets opsparing	6.900.000	7.600.000	7.250.000	3.030.000	3.060.000	3.090.000	3.120.000	3.150.000	3.180.000	3.210.000	3.240.000	3.270.000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	34.558.809	36.210.780	14.644.710	3.610.349	4.073.668	5.516.698	4.155.039	5.120.558	6.684.394	8.133.855	9.601.003	11.310.367
Saldo pr. bolig	98.739	103.459	41.842	10.315	11.639	15.762	11.872	14.630	19.098	23.240	27.431	32.315
Saldo pr. m ²	1.276	1.337	541	133	150	204	153	189	247	300	354	417
Opsparing pr. m ²	255	281	268	112	113	114	115	116	117	118	120	121

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 til afdelingsmødet den 11/9 2019

FORSLAG:

Der stilles herved forslag om, at det bliver tilladt at holde husdyr i lejlighederne, herunder **mindre** hunde.

Dette begrundes med:

Husdyr forebygger sygdomme hos mennesker.

De er sociale isbrydere. Både derhjemme og når de er ude at gå en tur. Hundene får os i kontakt med andre mennesker. Og så holder de os i gang fysisk 365 dage om året.

Vi bliver mere modstandsdygtige over for bakterier. Det gør, at vi hurtigere kan komme os over sygdomme - eller at vi slet ikke bliver ramt, fordi vi er vant til det.

Jeg håber, at beboerne vil se velvilligt på forslaget.

Med venlig hilsen

Finn Hansen Brønsøvej 19-2tr

Disbet Ndme Grundtvigsvej 54

Ulla Bollner, Grundtvigsvej 40

Herning d.23-8-2019

Forslag til beboermødet d.11-09-2019

1.

Vi foreslår hermed at vi allerede nu starter med at sikre uvedkommende adgang til kældrene fra elevatorene (de som kører direkte i kældrene) med kælderdøre med lås på.

Dette skyldes, at mange uvedkommende bruger kælder gangene og tørrerummene som opholdssted, som gør beboerne utrygge.

2.

Var det ikke en ide, at vi kunne blive enig om vi skal have ensfarvet altan afskærmning, f.eks. hvid som matcher med altanerne.

Dette er selvfølgelig kun for dem som ønsker afskærmning.

M.V.H.

Jan Kristensen
Brorsonsvej 25 st.tv
JAN K.

Betty Stræde
Grundtvigsvej 22 st.tv

Betty Stræde

Indkommet forslag til afdelingsmødet den 11/9 2019

28/8 2019

Forslag vedrørende ekstra afdelingsmøder i forbindelse med renoveringen i Afd. Fruehøj

I fortsættelse af sidste års beslutning om at afholde ekstra møder i forbindelse med renoveringen, foreslår administrationen, at møderne fortsætter det næste år – med et interval på cirka hver 3. måneder.

Ud over at orientere om status på renoveringen, er formålet med de ekstraordinære afdelingsmøder at give beboerne taletid for erfaringsudveksling, så processer i renoveringen evt. kan fungere bedre, og misforståelser undgås.

Venlig hilsen

Boligselskabet Fruehøjgaard

Birgitte Juhl