

Til beboere i Afdeling Aaparken

Aaparken 6-14
7400 Herning

Herning, den 29/8 2016

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Aaparken

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde torsdag den 8/9 2016, klokken 17.00 i Fælleshuset, Aaparken 4, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Aaparken for perioden 1/1 – 31/12 2017.
- **Ordforklaring** til administrationens driftsbudget.
- **Indkommet forslag:**
 - Forslag til retningslinjer for støtte til beboerarrangementer
 - Forslag til retningslinjer for opsætning af markiser
 - Forslag vedrørende det kollektive medlemskab af Lejernes Landsorganisation (LLO)

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. Eventuelt.

90110 - Aaparken

Budgetforslag for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

Huslejestigning pr. 1. januar 2017

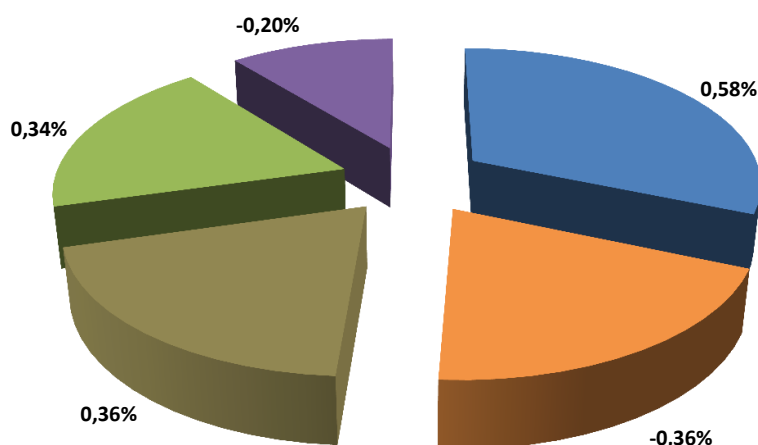
0,72%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,72%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 40.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2017. Vær dog opmærksom på, at ovenstående stigning er et gennemsnit. Hvad det konkret betyder for dig, kan henvises til vedlagte varslingskrivelse.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2017
5.538	40	5.578

Huslejestigningen kommer som følge af almindelige prisstigninger.

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 32.000
- ★ Opsparing til istandsættelse ved fraflytning falder med kr. 20.000
- ★ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 20.000
- ★ Renholdelse stiger med kr. 19.000
- Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 11.000

90110 - Aaparken

Budgetforslag for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

➡ Beboerindflydelse
 ➡ Mindre beboerindflydelse
 ➡ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2015	Budget 2016	Nyt budget 2017
UDGIFTER			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
★ ➡	101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	3.306	3.340	3.372
Nettokapitaludgifter i alt			3.306	3.340	3.372
➡	106	Ejendomsskatter	132	141	140
➡	107-108	Vand- og kloakafgift	0	0	0
➡	109	Renovation	145	164	156
➡	110	Forsikringer	46	58	54
➡	111	El og varme i fællesarealer	129	139	136
➡	112	Administration	403	425	442
Offentlige og andre faste udgifter i alt			854	927	928
★ ➡	114	Renholdelse	307	284	303
➡	116	Planlagt vedligeholdelse	1.558	1.078	528
		- Dækket af afdelingens opsparing	-1.558	-1.078	-528
➡	117	Istandsættelse ved fraflytning	57	70	60
		- Dækket af afdelingens opsparing	-57	-70	-60
➡	118	Drift af fællesfaciliteter	1	5	3
➡	119	Diverse udgifter	67	66	66
Variable udgifter i alt			375	355	372
★ ➡	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	1.100	1.230	1.250
★ ➡	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	82	80	60
➡	123	Opsparing til tab ved fraflytning	14	10	10
Henlæggelser i alt			1.196	1.320	1.320
➡	130	Tab ved fraflytninger	23	10	10
		- Dækket af afdelingens opsparing	-23	-10	-10
Ekstraordinære udgifter i alt			0	0	0
➡	140	Årets overskud	137	0	0
Udgifter i alt			5.868	5.942	5.992
INDTÆGTER					
➡	201	Husleje	5.606	5.583	5.582
➡	202	Renter	17	1	0
➡	203	Andre indtægter	0	0	0
➡	203.6	Overført fra opsamlet resultat	245	358	370
Ordinære indtægter i alt			5.868	5.942	5.952
		Nødvendig huslejestigning	0	0	40
Balance			5.868	5.942	5.992

90110 - Aaparken

Budget for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

10-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

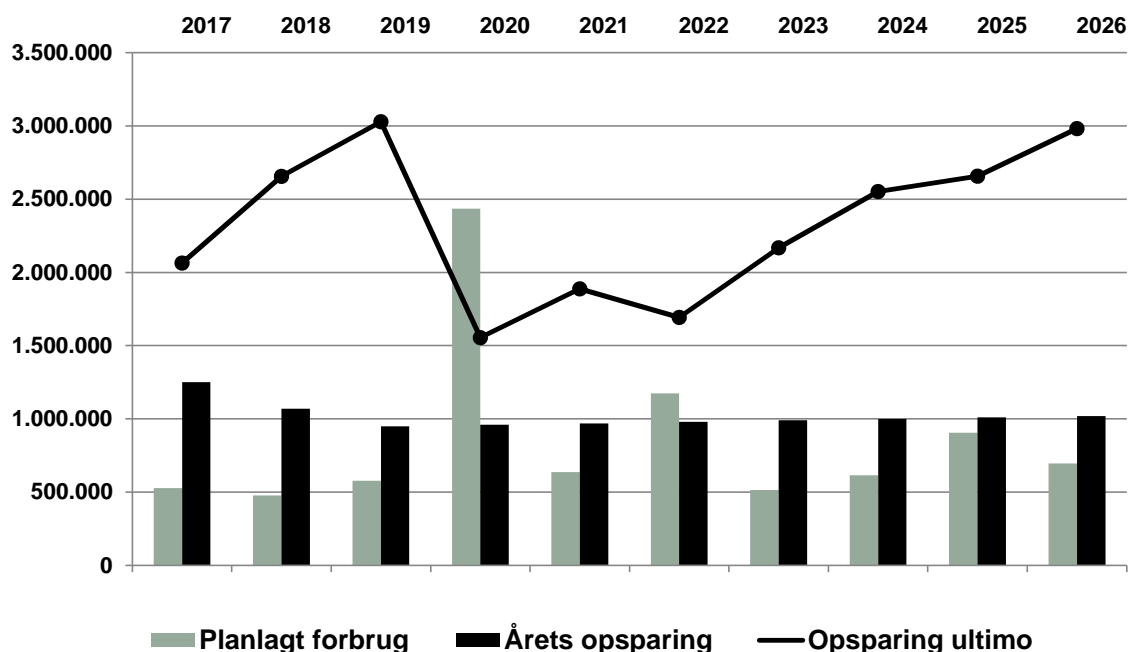
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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, 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 beløb til vedligeholdelse i 2017 er der afsat 40 t.kr. til udskiftning af skilte.

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



	Regnskab 2015	Budget 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Opsparing primo	1.647.647	1.189.555	1.341.628	2.064.076	2.655.799	3.028.766	1.554.811	1.888.016	1.693.038	2.168.100	2.552.163	2.657.035
Planlagt forbrug	1.558.092	1.077.927	527.552	478.277	577.033	2.433.955	636.795	1.174.978	514.938	615.937	905.128	695.356
Årets opsparing	1.100.000	1.230.000	1.250.000	1.070.000	950.000	960.000	970.000	980.000	990.000	1.000.000	1.010.000	1.020.000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	1.189.555	1.341.628	2.064.076	2.655.799	3.028.766	1.554.811	1.888.016	1.693.038	2.168.100	2.552.163	2.657.035	2.981.679
Saldo pr. bolig	14.161	15.972	24.572	31.617	36.057	18.510	22.476	20.155	25.811	30.383	31.631	35.496
Saldo pr. m²	174	196	302	388	443	227	276	248	317	373	389	436
Opsparing pr. m²	161	180	183	156	139	140	142	143	145	146	148	149

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, bruse-bade, 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 boligsel-skabet 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 tøm-ninger, men også af beboernes adfærd. Så spar på emballage og andet unød-vendigt affald.

Forsikring (110)

Afdelingen har tegnet en bygnings-brandforsikring 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 forsik-ringer.

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 udar-bejdet et varmeregnskab, hvor beboeren enten får penge retur eller skal efterbeta-le – 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 administrati-ve opgaver, herunder udgifter til inspek-tører m.v.

Dispositionsfond (112)

Afdelingen skal bidrage (henlægge) til boligorganisationens dispositionsfond. Bidragene er obligatoriske. Bidraget udgør pt. 562 kr. 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 Landsbyg-gefonden.

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 po-ster: Rengøring af trapper og vinduer, måttevask, skadedyrsbekæmpelse og rengøringsartikler.

Planlagt og periodisk vedligehol-delse (116)

På denne konto kan du se de faktiske udgifter, der har været til drift og vedli-geholdelse.

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 fæl-les 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 Boligsel-skabernes Landsforening, udgifter til beboermøder/beboeraktiviteter, afde-lingsbestyrelsens rådighedsbeløb, delta-gelse 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 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

Retningslinjer for Aaparkens støtte til beboerarrangementer

Forslagsstiller

Anders Petersen
Aaparken 8, 3. sal dør 4

Baggrund for forslaget

Afdeling Aaparken er pt. i en situation hvor det er vanskeligt at sammensætte en afdelingsbestyrelse hvorfor denne opgave potentielt tilfalder organisationsbestyrelsen i Boligselskabet Fruehøjgaard. Beslutning om retningslinjer for afdelingens støtte til beboerarrangementer kan sikre beboerindflydelse i forhold til formål og omfang for støtte selv hvis vi er uden afdelingsbestyrelse.

Der er desuden eksempler på at tidligere beboerarrangementer er blevet gennemført med overdreven støtte selv om deltagelsen ved arrangementet har været begrænset. Beslutning om retningslinjer for afdelingens støtte til beboerarrangementer sikrer en fælles stillingtagen til det rimelige omfang af støtte.

Forslag til retningslinjer

Kommentarer og forklaringer til forslagets bestemmelser fremgår med kursiv skrift.

§ 1 Beslutning om støtte

Stk. 1 Aaparkens afdelingsbestyrelse godkender støtte til beboerarrangementer hvor mindst 20 % af afdelingens lejemål deltager.

Dvs. beboerarrangementer hvor mindst 17 ud af 84 lejemål deltager kan få støtte.

Stk. 2 Et lejemål er defineret som deltagende i et beboerarrangement når det har præsteret eller forventes at præstere egenbetaling mod arrangementets afholdelse.

Stk. 3 Støtten afholdes af konto 119 og kan samlet set ikke give anledning til overskridelse af budgettet for konto 119. Ved prioritering af støtte til arrangementer anvendes tidspunktet for hvornår ansøgning om støtte er tilgået afdelingsbestyrelsen.

Bestemmelsen skal sikre at støtte til arrangementer ikke kan løbe løbsk samt sikre klarhed om grundlaget for prioritering mellem forskellige arrangementer.

§ 2 Støttens omfang

Stk. 1 Støtten udgør en forholdsmæssig andel af de støttede omkostninger der svarer til andelen af deltagende lejemål jf. dog stk. 3 og 4.

Bestemmelsen medfører at støtten stiger med andelen af deltagende lejemål hvorved der gives incitament for afholdelse af arrangementer med bred beboeropbakning, for eksempel:

- Ved 30 % deltagelse opnås 30 % dækning af de støttede omkostninger.
- Ved 75 % deltagelse opnås 75 % dækning af de støttede omkostninger.

Stk. 2 Støtten kan ikke overstige de dokumenterede, støttede omkostninger.

Man kan selvfølgelig kun få støtte til faktiske omkostninger.

Retningslinjer for Aaparkens støtte til beboerarrangementer

Stk. 3 Støtten udgør mindst 100 kr. pr. deltagende lejemål jf. dog stk. 2.

Bestemmelsen sikrer at mindre dyre arrangementer kan støttes selv ved begrænset tilslutning.

Stk. 4 Støtten kan ikke overstige 500 kr. pr. deltagende lejemål med mindre andelen af deltagende lejemål er mindst 80 %.

Bestemmelsen sikrer en øvre grænse for støtte til meget dyre arrangementer med der er overvældende tilslutning.

Stk. 5 Støtten opgøres samlet for samtlige støttede omkostninger ved samme arrangement. Ved en række af sammenhængende arrangementer opgøres støtten samlet for samtlige støttede omkostninger ved rækken af sammenhængende arrangementer.

Bestemmelsen skal sikre fair anvendelse af grænserne for støtte ved at modvirke kunstig opdeling af arrangementer med henblik på omgåelse af retningslinjernes hensigt.

§ 3 Udbetaling af støtte

Stk. 1 Støtten sker ved refusion mod dokumentation af støttede omkostninger.

Bestemmelsen sikrer dokumentation for støttede omkostninger.

Stk. 2 Refusion sker ved henvendelse til afdelingsbestyrelsens kasserer eller direkte med Fruehøjgaard's administration efter aftale med afdelingsbestyrelsens kasserer.

Bestemmelsen angiver retningslinjer for udbetaling af støtten med mulighed for fleksibilitet i tilfælde af at vi ikke har en egentlig afdelingsbestyrelse.

§ 4 Støttede omkostninger

Stk. 1 Støtten kan eksempelvis dække omkostninger til følgende:

- Rejseomkostninger
- Entrébetaling
- Lokaleleje
- Udstyrsleje
- Honorarer til foredragsholdere, underholdning etc.

Bestemmelsen angiver en ikke-udtømmende liste af mulige omkostninger der kan støttes.

Stk. 2 Støtten kan ikke dække omkostninger til følgende som derfor altid skal dækkes ved egenbetaling:

- Mad og drikke

Bestemmelsen angiver en udtømmende liste af omkostninger der ikke kan støttes.

Retningslinjer for opsætning af markiser i Aaparken

Forslagsstiller

Anders Petersen

Aaparken 8, 3. sal dør 4

Baggrund for forslaget

Forslagets hensigt er at gøre det billigere at opsætte markiser så de beboere der ikke har en overdækket altan i højere grad får en reel mulighed for at overdække altanen med henblik på bedre udnyttelse.

Det er vanskeligt at finde seriefremstillede markiser der lever op til farvekravet i husordenen. Dette betyder at det næsten altid vil være nødvendigt at få specialfremstillet markisen hvilket er meget fordyrende.

Der er i øjeblikket krav om professionel montering af markiser for at sikre håndværksmæssig forsvarlig montering. Nogle beboere vil kunne udføre monteringen selv og det vil derfor kun være nødvendigt at kontrollere at monteringen er udført håndværksmæssigt forsvarligt.

Forslaget udspecificerer de gældende retningslinjer for montering af markiser og udvider med fleksibilitet i forhold til farvevalg og monteringsarbejde. Forslaget lægger op til at:

- Vi tillader farver der matcher Aaparkens bygninger (hvid, grå og gul). I øjeblikket tillades kun mørkegrøn med hvide striber.
- Vi tillader gør-det-selv-montering såfremt det dokumenteres at være i håndværksmæssig forsvarligt udført ved et monteringsyn der gennemføres af Fruehøjgaard.

Forslagets formulering er tænkt som en erstatning for de nuværende retningslinjer i husordenen.

Forslag til retningslinjer

Det er tilladt at opsætte markise på altaner der ikke har overdækning af beton, men man skal ansøge om tilladelsen hos Fruehøjgaards driftschef inden man går i gang. Tilladelsen gives under forudsætning af at anvisningerne følges således at markisen og monteringen lever op til følgende krav:

- Markisens farve skal være mørkegrøn med hvide striber, grå, hvid eller gul.
- Markisen må ikke dække et areal der er større end altanen.
- Markisens skal monteres håndværksmæssigt forsvarligt. Dette dokumenteres med kopi af regning for professionel montering eller ved godkendt monteringsyn foretaget af en ejendomsfunktionær fra Fruehøjgaard. Fruehøjgaard kan tage et gebyr for gennemførelse af monteringsynet.

Markisen skal nedtages ved fraflytning.

INDKOMNE FORSLAG

Forslag til Beboermødet i afd. Aaparken - torsdag den 8. September 2016

Vedr.: Det kollektive medlemskab af Lejernes Landsorganisation (LLO)

Til orientering kan oplyses at medlemskabet af LLO. i 2015 fik en prisstigning fra kr. 16.000 til kr. 20.000.

Derfor finder jeg det relevant, at beboermødet forholder sig til denne prisstigning og genovervejer et fortsat medlemskab af LLO.

Birgit Mørch Pedersen

Blok 12, 3. dør 2

Intern tlf.nr. 1466