

Til beboere i Afdeling Storgaarden

Storgaardvej 18 – 96
7400 Herning

Herning, den 2/9 2016

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Storgaarden

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde onsdag den 14/9 2016, klokken 18.30 i Fælleshuset ved Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 4, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Storgaarden for perioden 1/1 – 31/12 2017.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag:** Forslag om husdyr.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

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

90107 - Storgaarden

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

Huslejestigning pr. 1. januar 2017

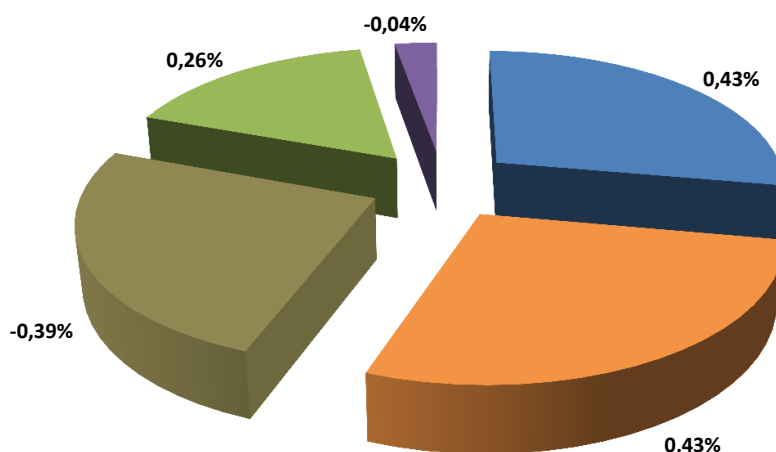
0,69%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,69%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 16.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2017. Vær dog opmærksom på, at ovenstående stigning er et gennemsnit.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2017
4.824	33	4.858

Huslejestigningen kommer som følge af almindelige prisstigninger.

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Afskrivning på forbedringsarbejder stiger med kr. 10.000
- ★  Administrationsbidrag stiger med kr. 10.000
- ★  Renholdelse falder med kr. 9.000
- ★  Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 6.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 1.000

90107 - Storgaarden

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	1.111	1.138	1.144
Nettokapitaludgifter i alt			1.111	1.138	1.144
	106	Ejendomsskatter	29	31	32
	107-108	Vand- og kloakafgift	5	0	0
	109	Renovation	66	74	73
	110	Forsikringer	21	30	27
	111	El og varme i fællesarealer	51	57	58
★ 	112	Administration	183	192	202
Offentlige og andre faste udgifter i alt			355	384	392
★ 	114	Renholdelse	117	142	133
	116	Planlagt vedligeholdelse	274	2.107	443
		- Dækket af afdelingens opsparing	-274	-2.107	-443
	117	Istandsættelse ved fraflytning	34	45	40
		- Dækket af afdelingens opsparing	-34	-45	-40
	118	Drift af fællesfaciliteter	0	1	1
	119	Diverse udgifter	21	33	31
Variable udgifter i alt			139	176	165
	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	650	660	665
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	44	45	40
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	6	5	5
Henlæggelser i alt			700	710	710
★ 	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	0	20	30
	130	Tab ved fraflytninger	0	5	5
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-5	-5
Ekstraordinære udgifter i alt			0	20	30
	140	Årets overskud	87	0	0
Udgifter i alt			2.392	2.428	2.441
INDTÆGTER					
	201	Husleje	2.264	2.316	2.316
	202	Renter	14	1	0
	203	Andre indtægter	17	7	6
	203.6	Overført fra opsamlet resultat	97	104	103
Ordinære indtægter i alt			2.392	2.428	2.425
		Nødvendig huslejestigning	0	0	16
Balance			2.392	2.428	2.441

90107 - Storgaarden

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

10-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

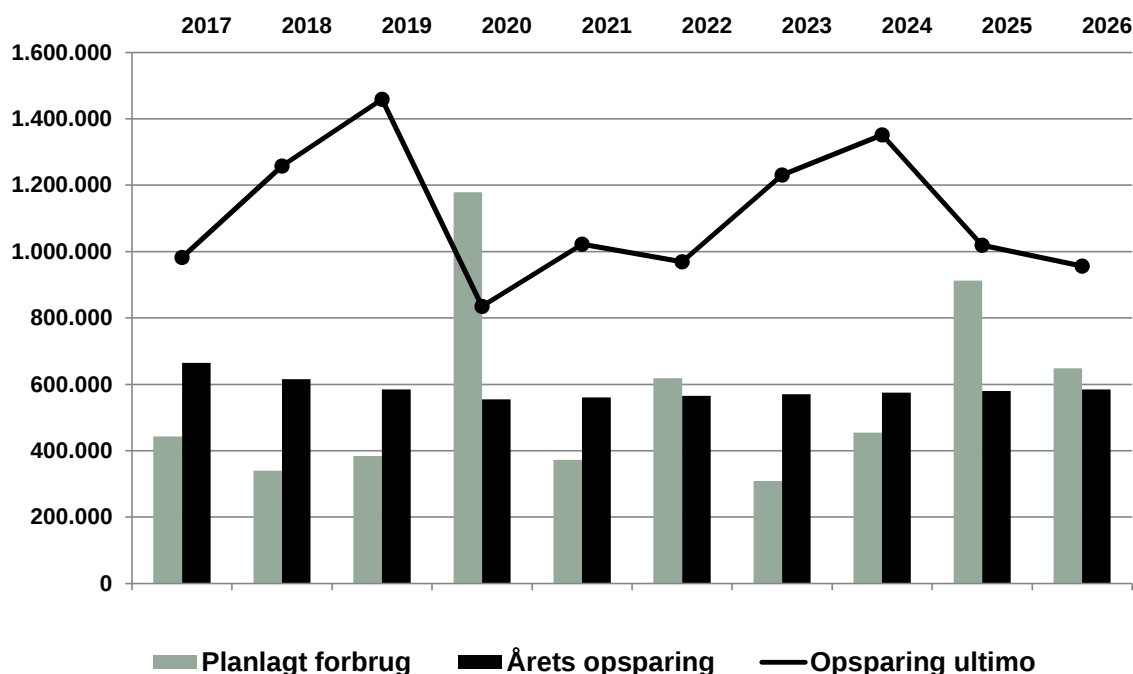
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 20 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-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:

Af større beløb til vedligeholdelse i 2017 er der afsat 35 t.kr. til en maling af vaskeri og kældergange, 40 t.kr. til reparation af murværk, 50 t.kr. til en pavilion og 25 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	1.831.048	2.207.478	760.186	982.233	1.257.695	1.458.756	834.778	1.022.318	969.240	1.230.702	1.351.530	1.019.174
Planlagt forbrug	273.570	2.107.292	442.953	339.538	383.939	1.178.978	372.460	618.078	308.538	454.172	912.356	647.919
Årets opsparing	650.000	660.000	665.000	615.000	585.000	555.000	560.000	565.000	570.000	575.000	580.000	585.000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	2.207.478	760.186	982.233	1.257.695	1.458.756	834.778	1.022.318	969.240	1.230.702	1.351.530	1.019.174	956.255
Saldo pr. bolig	55.187	19.005	24.556	31.442	36.469	20.869	25.558	24.231	30.768	33.788	25.479	23.906
Saldo pr. m²	756	260	337	431	500	286	350	332	422	463	349	328
Opsparing pr. m²	223	226	228	211	200	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 ejendoms-skatte, 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 klogt 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. 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 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.

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, 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 hovedstandsætninger.

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:

Boligaftifter 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

FORSLAG TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE I Storgården 14.09.16.

Nedenstående personer stiller hermed forslag om tilladelse til at have et stk husdyr - hund eller kat - pr husstand i Storgården.

Der må ikke holdes slanger eller andre terrariedyr.

Dyrene må kun færdes på fællesarealerne iført snor eller kattesesele.

Dyrene må ikke være til gene for naboerne pga støj eller lugt.

Efterladenskaber fra dyrene fjernes omgående af ejeren.

Dyrene skal altid anmeldes til og godkendes af boligkontoret. Også ved evt. genanskaffelse af nyt dyr.

Ulovlige kamphunde må hverken ejes eller komme på besøg i Storgården.

Vedlagte relement fra Brændgårdsparken er gældende for Storgården indtil andet godkendes af beboerne i Storgården.

Anny Skou Nielsen nr. 96

Bente Stalk nr. 46

Morten Rasmussen nr. 20

Reglement for husdyrhold i Afdeling Brændgårdsparken

Til lejers brug

Vedtaget af beboerne på det ordinære afdelingsmøde den 13/9 2011.

Regler om husdyr

Der kan gives tilladelse til ét husdyr pr. bolig (hund eller kat). Højden på hunde må højst være 50 cm, målt fra pøtten til skulderen forrest på dyret.

Afgår husdyret ved døden, og ønsker lejereren at anskaffe sit et nyt husdyr, skal lejer på ny ansøge om tilladelse til dette husdyr.

Fugle, fisk m.v., som holdes i bur eller akvarium, betragtes som stue-kulturer, og skal ikke registreres, men dette reglements generelle bestemmelser er også gældende for dem.

Det er ikke tilladt at holde slanger og terrariedyr.

Afdelingen har udstedt fuldmagt til, at boligadministrator kan opdatere husdyrreglementets liste over hunderacer, der ikke er tilladt i boligafdelingen, uden afdelingsmødets godkendelse.

Forbud mod særlige hunderacer

Der kan ikke opnås tilladelse til visse hunderacer, som er kendt for at have særlige aggressive egenskaber. Forbuddet omfatter de såkaldte kamphunde/muskelhunde – som for eksempel:

1. Alano Dogue Brasileiro	13. Uly Kutta	27. Kaukasisk Ovtcharka
Alpah blue blood bull-	14. Ca De Bestier	28. Mastino Napolitano
dog Dogue de	15. Cane Corso Italiano	29. Miniature Bull Terrier
Bordeaux	16. Centralasiatisk	30. Pitt Bull
2. Alano	Ovtcharka	31. Saarlooswolfhond (Ulve
3. Alpah Blue Blood Bull-	17. Dogo Argentino	hybrid)
dog	18. Dogo Canarian	32. Shar Pei
4. American Bulldog	19. Dogue Brasileiro	33. Sort Russisk Terrier
5. American Staffordshire	20. Dogue De Bordeaux	34. Staffordshire Bull Ter-
Bull Terrier	21. Engelsk Bulldog	rier
6. Amstaff	22. Fila Brasileiro	35. Tjekkoslavisk ul-
7. Bando	23. Great Japanese Dog	vehund
8. Boerboel	24. Guatemalan Bull Terri-	36. Tosa
9. Boston Terrier	er	
10. Boxer	25. Guay Malen Bull Terri-	
11. Bull-Mastiff	er	
12. Bull Terrier	26. Gull Terr, Komondor	

Det samme gælder for
hunde af blandingsracer
(hybrider), hvoraf nogen af
disse racer indgår.

Hunde af førnævnte racer er ikke tilladt på bebyggelsens arealer. Således må gæster til beboere i Afdeling Brændgårdsparken ikke medbringe sådanne hunde under deres besøg i bebyggelsen.

Det er alene ejeren/ansøgerens ansvar, at hunden ikke er omfattet af ovenstående forbud.

Det er ejeren/ansøgerens pligt omgående at fremskaffe den fornødne dokumentation ved tvivls-spørgsmål. Ejeren/ansøgeren afholder alle omkostninger til fremskaffelse af dokumentationen.

Dokumentationen kan til enhver tid forlanges af afdelingens administrator, og eventuelle ekstra omkostninger til en uvildig bedømmelse af hundens race afholdes ligeledes af hundens ejer.

Såfremt det konstateres, at en beboer holder en hund af førnævnte type ved sit lejemål, forlanges hunden fjernet permanent fra lejemålet.

Ansøgning

Nuværende lejere skal ansøge om tilladelse til at holde ét husdyr – inden anskaffelse af husdyret.

Nye lejere, der ønsker at medbringe et husdyr, skal ansøge om tilladelse til at holde husdyr i forbindelse med indflytning.

Ansøgning om tilladelse til at holde husdyr skal ske ved henvendelse til Boligselskabet Fruehøjgaard. Ansøgeren vil modtage bekræftelse på, at Boligselskabet Fruehøjgaard har modtaget ansøgningen.

Betingelser

Tilladelse til at holde husdyr kan kun opnås under betingelse af, at følgende bestemmelser overholdes:

1. Kommerciel avl og køkkenopdræt af hunde og katte må ikke finde sted i afdelingen.
2. Husdyr må ikke ved støj, hærværk, bidsk optræden, uønsket indtrængning i andres haver/lejligheder eller på anden vis være til gene eller ulempe for afdelingens øvrige beboere.
3. Husdyr skal føres i line til og fra bopælen og på afdelingens fælles arealer. Katte skal holdes som indekatte eller være iført godkendt kattesele.
4. Husdyr må ikke medtages på legepladser og vaskeri. Besøger husdyret på afdelingens fælles arealer, skal føreren omgående fjerne husdyrets efterladenskaber.
5. Lejerens private have skal være indhegnet på en sådan måde, at husdyret ikke kan forcere hegnet. Indhegningen skal overholde bestemmelserne i ordensreglementet.
6. Lejeren afholder alle udgifter ved indhegning. Både ved opsætning og nedtagning.
7. Husdyr må ikke hindre, at personer i lovligt ærinde får adgang til lejemålet.
8. Husdyr skal holdes i helbredsmæssig god stand og må ikke misrøgtes eller udsættes for unødige lidelser.
9. Husdyr skal holdes forsikret for alle skader, som husdyret måtte forvolde.
10. Hunde og katte skal bære mærke i halsbåndet, hvorpå ejerens navn, adresse og evt. telefonnummer er angivet. Katte skal være øremærket.
11. Hunde skal være lovpligtigt forsikret. Gyldig hundeanvarsforsikring (lovpligtig) skal forevises på forlangende af selskabet/afdelingsbestyrelsen. Sker dette ikke, vil tilladelsen til at holde hund blive inddraget omgående.
12. Husdyr må ikke passes eller tages i pleje, medmindre lejer har opnået tilladelse hertil. Bemærk at det pågældende husdyr kun må være af racer, som vil kunne opnå tilladelse til

permanent ophold. Det er lejers pligt at dette overholdes. Pasning af husdyr kan ske i op til 8 dage.

13. Hvis en hund skambider mennesker eller dyr, vil tilladelsen til at holde husdyr blive inddraget omgående.
14. Tilladelse skal indhentes før anskaffelse af husdyret og registreres ved, at denne ansøgning med reglement udfyldes og underskrives.

Sanktioner ved overtrædelse

Anskaffes husdyr uden forudgående tilladelse, vil der ske en skriftlig påtale. Efterleves påtalen ikke, følges den almindelige procedure for klager i Boligselskabet Fruehøjgaard.

Holder lejer en kamp-, angrebs-, eller muskelhund, vil der ske en skriftlig påtale. Efterleves påtalen ikke, følges den almindelige procedure for klager i Boligselskabet Fruehøjgaard.

Ved overtrædelse af bestemmelserne i punkt 1-13 kan tilladelsen til at holde husdyr inddrages.

I gentagelsestilfælde eller ved overtrædelse af særlig grov karakter, kan tilladelsen for det pågældende husdyr blive inddraget med omgående virkning, hvilket betyder, at husdyret skal fjernes fra lejermålet inden for en vis frist, eller ved at det ikke fremover vil være muligt at modtage besøg eller passe andres husdyr.

Fjernes husdyret ikke inden for den givne frist, følges den almindelige procedure for klager i Boligselskabet Fruehøjgaard.