

Til beboere i Afdeling Storgaarden

Storgaardvej 18 – 96
7400 Herning

Herning, den 31/8 2017

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Storgaarden

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde onsdag den 13/9 2017, 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 2018.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag:**
 - Forslag vedr. skurene
 - Forslag vedr. beboerlokale
 - Forslag vedr. petanquebanen
 - Forslag vedr. hegn
 - Forslag vedr. parkering af varevogne
 - Forslag til anvendelse af skur
 - Forslag til skilt ved parkeringspladsen
 - Forslag vedr. oliering af træterrasser og træaltaner

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Formand Karen Birgit Fønnesbech Jensen, Storgaardvej 38

Daniel Bertelsen, Storgaardvej 40

Betina Nørgaard Jensen, Storgaardvej 50

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

90107 - Storgaarden

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

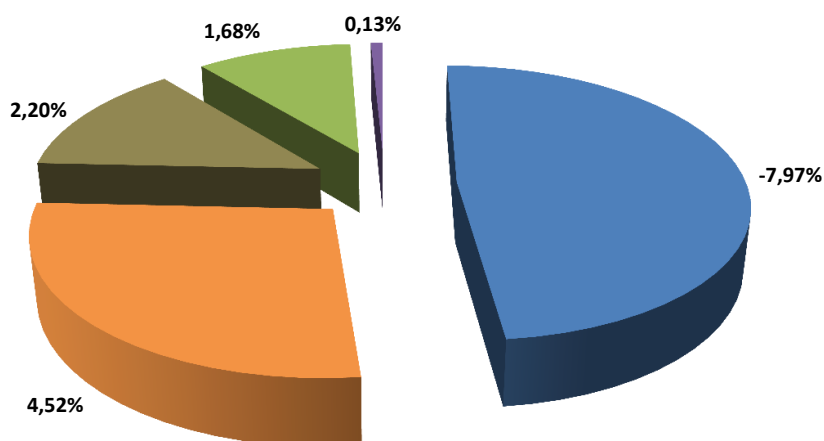
Huslejestigning pr. 1. januar 2018

0,56%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,56%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 13.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2018.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2018
4.857	27	4.885

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 185.000
- ★ Almindelig vedligeholdelse stiger med kr. 105.000
- ★ Renholdelse stiger med kr. 51.000
- ★ Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat falder med kr. 39.000
- ★ Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 3.000

90107 - Storgaarden

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	1.117	1.144	1.140
Nettokapitaludgifter i alt			1.117	1.144	1.140
➤	106	Ejendomsskatter	31	32	32
➤	109	Renovation	68	73	60
➤	110	Forsikringer	23	27	27
➤	111	El og varme i fællesarealer	57	58	59
➤	112	Administration	194	202	214
Offentlige og andre faste udgifter i alt			373	392	392
★ ➤	114	Renholdelse	139	133	184
★ ➤	115	Almindelig vedligeholdelse	0	0	105
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	1.710	443	376
		- Dækket af afdelingens opsparing	-1.710	-443	-376
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	27	40	30
		- Dækket af afdelingens opsparing	-27	-40	-30
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	6	1	7
➤	119	Diverse udgifter	21	31	26
Variable udgifter i alt			165	165	322
★ ➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	660	665	480
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	45	40	25
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	5	5	1
Henlæggelser i alt			710	710	506
➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	20	30	63
Ekstraordinære udgifter i alt			20	30	63
➤	140	Årets overskud	72	0	0
Udgifter i alt			2.457	2.441	2.423
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	2.316	2.332	2.332
➤	202	Renter	19	0	1
➤	203	Andre indtægter	19	6	13
★ ➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	104	103	64
Ordinære indtægter i alt			2.457	2.441	2.410
		Nødvendig huslejestigning	0	0	13
Balance			2.457	2.441	2.423

90107 - Storgaarden

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

10-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

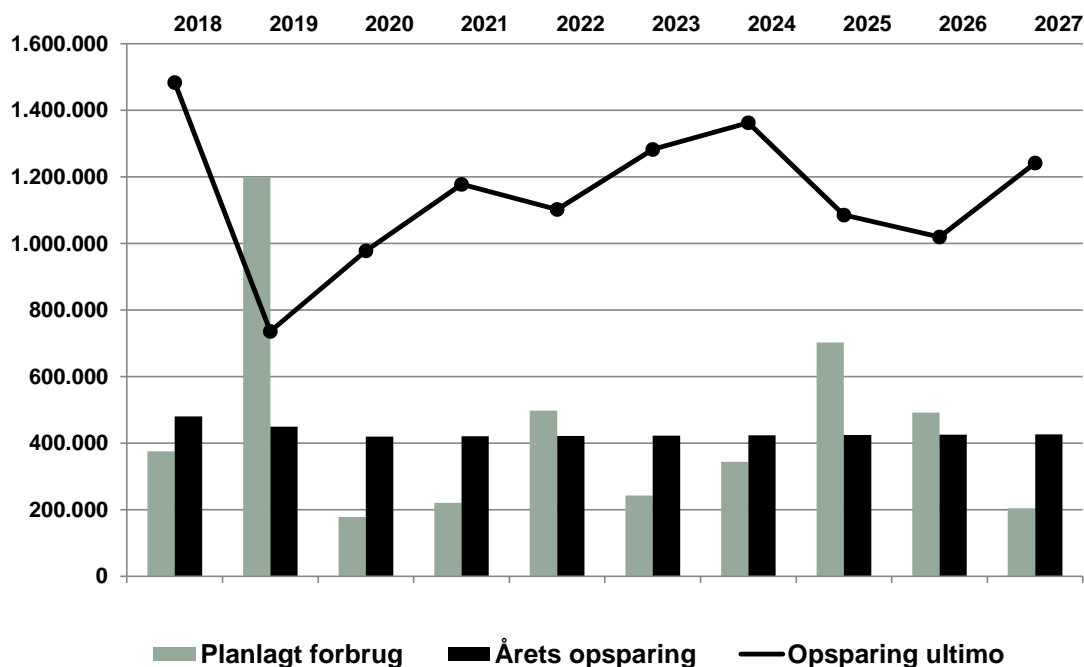
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 20 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 påvirkede D&V-planen, da beboerne her har mulighed for at vedtage nye vedligeholdelsesopgaver for afdelingen.

Større vedligeholdelsesarbejder:

Af større beløb til vedligeholdelse i 2018 er der afsat 131 t.kr. til renovering af legeplads og 51 t.kr. til oliering af terrassebrædder.

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	2.207.478	1.157.708	1.379.755	1.483.835	736.102	978.052	1.177.880	1.102.490	1.282.758	1.362.938	1.085.458	1.019.760
Planlagt forbrug	1.709.770	442.953	375.920	1.197.733	178.050	221.172	497.390	242.732	343.820	702.480	491.698	204.743
Årets opsparing	660.000	665.000	480.000	450.000	420.000	421.000	422.000	423.000	424.000	425.000	426.000	427.000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	1.157.708	1.379.755	1.483.835	736.102	978.052	1.177.880	1.102.490	1.282.758	1.362.938	1.085.458	1.019.760	1.242.017
Saldo pr. bolig	28.943	34.494	37.096	18.403	24.451	29.447	27.562	32.069	34.073	27.136	25.494	31.050
Saldo pr. m ²	397	473	508	252	335	404	378	439	467	372	349	426
Opsparing pr. m ²	226	228	164	154	144	144	145	145	145	146	146	146

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 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

INDKOMNE FORSLAG

Forslag til det ordinære afdelingsmøde i Afd. Storgaarden, onsdag den 13/9 2017

1. Forslag vedrørende skurene

Vi foreslår, at der sættes skydedør og lås i alle tre skure. Én kan bruges til scootere og barnevogn, og én kan bruges til cykler.

2. Forslag vedrørende beboerlokale

Vi ønsker beboernes tilsagn til at undersøge mulighederne for fælles beboerlokaler.

3. Forslag vedrørende petanquebanen

Vi foreslår, at petanquebanen bliver fjernet, og der bliver anlagt græsplæne i stedet.

4. Forslag vedrørende hegn

Vi foreslår, at hegnet skal have samme mørkegrå farve som skurene, så det hele hænger sammen.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen
Afd. Storgaarden

INDGÆT

30 AUG. 2017

Beliggenheden Fruerødvej

Forslag til afdelingsmødet den 13/9 2017

Forslagsstiller: Daniel Bertelsen, Storgårdvej 40

Forslag om at mindre varevogne under 3500 kilo må parkere på parkeringspladsen i Afd. Storgården.

MANDAG d 28/8

Jeg vil GERNE HA Følgende
FORSLAG, BEHANDLET ved AFD.
Møde d. 13/9 2014.

AT DER SKUR SOM NU ER
blevet ledig over for NA 20
KAN blive BRØCT TIL SCOOTER
OG EVT. BARNEV. KLAPV. OG
ISAT EN DØR MED LÅS
LICESOM I GIKKELSKURØT
DA MIN EGEN SCOOTER FLERE
GANGE HAR VØRET UPSAT
FOR THVERI FORSDØG - HØRVØRK

VENLIG HILSEN.

Hemming Frederiksen,
STORCÅRDSVET 68

Forslag.

PARKERING SKILT VED EFTEDOMMEN.

Forslag.

PARKERING KUN FOR
EFTEDOMMENS BEBOERE
OG BESØGENDE
TIL STORGÅRDEN

FRIT

SONDY

STORGÅRDEVEJ 94
7400 HERNING

Forslag til behandling på ordinært afdelingsmøde i Afdeling Storgaarden d. 13/9 2017

Det foreslås, at oliering af træterrasser og -altaner fremover ophører, da vedligehold og holdbarhed af den pågældende træsort ikke kræver oliering.

Det foreslås, at afdelingen indkøber udstyr til afrensning for alger på terrasser og altaner. Dette placeres, så det er tilgængeligt og til fri afbenyttelse for beboerne.

Med venlig hilsen



Inge Birthe Nielsen

Storgaardvej 84

7400 Herning