

Til beboere i Afdeling Storgaarden

Storgaardvej 18 – 96
7400 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 Storgaarden

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde onsdag den 12/9 2018, 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 2019.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag:**
 - Forslag vedr. udsætning af renoveringen af badeværelser
 - Forslag vedr. skrinlægning af vaskesøjler i badeværelse, og fælles vaskeriet bibeholdes
 - Forslag om indkøb af fælles tørrestativer til vaskeriet
 - Forslag om industrilakering af indvendige døre
 - Forslag om opsætning af 'kør forsigtigt'-skilt på sti
 - Forslag om opsigelse af tv-aftale
 - Forslag om nye dørgreb/håndtag i lejlighederne

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

90107 - Storgaarden

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

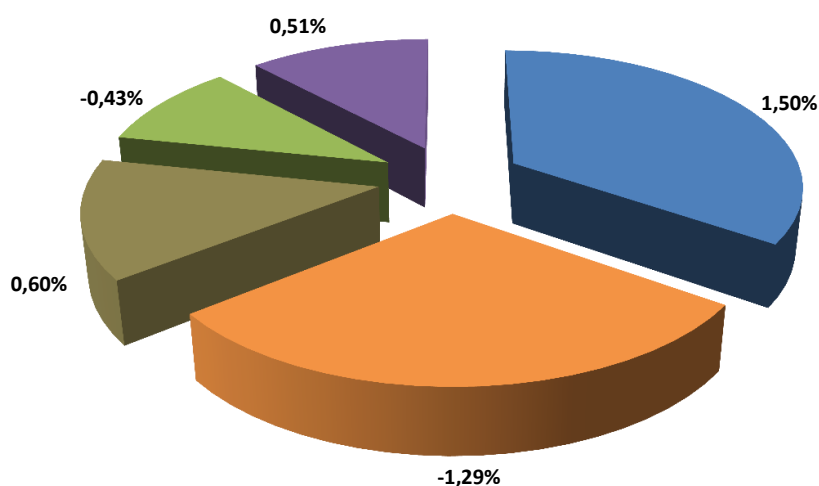
Huslejestigning pr. 1. januar 2019

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. 21.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2019.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2019
4.857	44	4.901

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat falder med kr. 35.000
- ★ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 30.000
- ★ Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 14.000
- ★ Renholdelse falder med kr. 10.000
- Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 12.000

90107 - Storgaarden

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	1.124	1.140	1.154
Nettokapitaludgifter i alt			1.124	1.140	1.154
➤	106	Ejendomsskatter	31	32	35
➤	109	Renovation	62	60	57
➤	110	Forsikringer	20	27	25
➤	111	El og varme i fællesarealer	47	59	57
➤	112	Administration	202	214	220
Offentlige og andre faste udgifter i alt			363	392	394
★ ➤	114	Renholdelse	124	184	174
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	0	105	100
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	471	376	1.310
		- Dækket af afdelingens opsparing	-471	-376	-1.310
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	8	30	25
		- Dækket af afdelingens opsparing	-8	-30	-25
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	10	7	8
➤	119	Diverse udgifter	23	26	26
Variable udgifter i alt			157	322	308
★ ➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	665	480	450
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	40	25	25
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	5	1	1
Henlæggelser i alt			710	506	476
➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	64	63	64
➤	129	Tab ved lejeledighed	11	10	10
		- Dækket af dispositionsfonden	-11	-10	-10
➤	130	Tab ved fraflytninger	0	0	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	0	-1
Ekstraordinære udgifter i alt			75	53	64
➤	140	Årets overskud	47	0	0
Udgifter i alt			2.475	2.413	2.396
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	2.332	2.345	2.332
➤	202	Renter	7	1	1
➤	203	Andre indtægter	22	13	13
★ ➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	103	64	29
Ordinære indtægter i alt			2.464	2.423	2.375
		Nødvendig huslejestigning	0	0	21
Balance			2.464	2.423	2.396

90107 - Storgaarden

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.

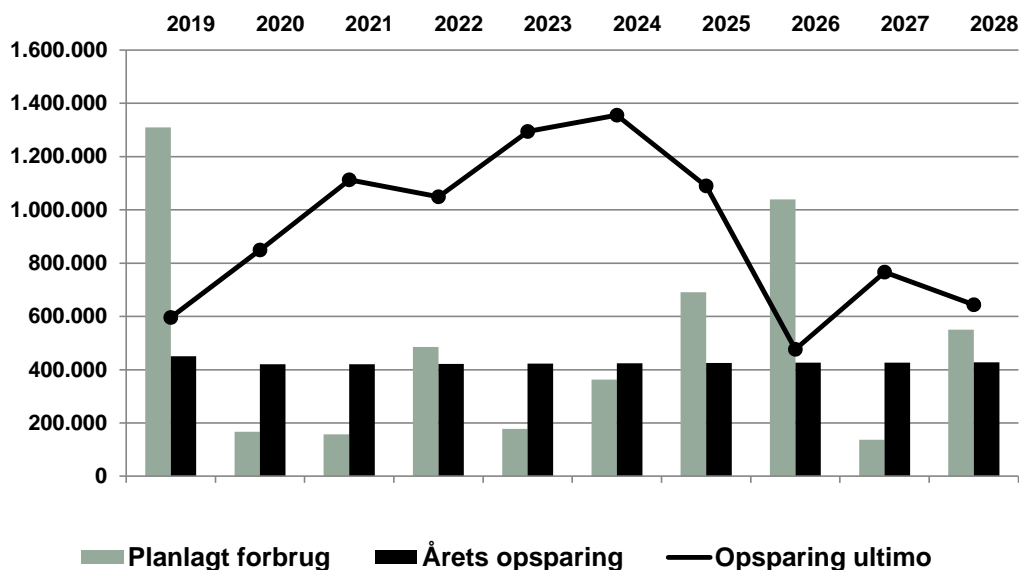
En D&V-plan løber over en 20 årige periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende.

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:

Af større beløb til vedligeholdelse i 2019 er der afsat 111 t.kr. til udvendig maling, 606 t.kr. til udskiftning af badeværelsesinventar samt 326 t.kr. til vaskemaskiner og tørretumbler i alle lejligheder.

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	1.157.708	1.351.585	1.455.665	595.669	849.090	1.112.534	1.048.845	1.294.005	1.355.116	1.089.687	476.157	765.928
Planlagt forbrug	471.123	375.920	1.309.996	166.579	157.556	485.689	177.840	362.889	690.429	1.039.530	137.229	550.452
Årets opsparing	665.000	480.000	450.000	420.000	421.000	422.000	423.000	424.000	425.000	426.000	427.000	428.000
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	1.351.585	1.455.665	595.669	849.090	1.112.534	1.048.845	1.294.005	1.355.116	1.089.687	476.157	765.928	643.476
Saldo pr. bolig	33.790	36.392	14.892	21.227	27.813	26.221	32.350	33.878	27.242	11.904	19.148	16.087
Saldo pr. m ²	463	499	204	291	381	359	443	464	373	163	262	220
Opsparing pr. m ²	228	164	154	144	144	145	145	145	146	146	146	147

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

INDKOMNE FORSLAG

Forslag til ordinært afdelingsmøde i Afdeling Storgården onsdag d.12/9 2018.

Forslag afleveret d.20/8 2018 til Bestyrelsesmedlem Betina Nørgaard Jensen.

Foreslagsstiller til følgende 5 forslag: Bente Stalk, Storgårdvej 46, 7400 Herning

Forslag 1:

Jeg foreslår at den planlagte renovering af badeværelser i afdeling Storgården udsættes, indtil der er tilstrækkelig økonomi til at skifte klinker på vægge og gulve samt lægge gulvvarme.

Begrundelse: Både klinker på væg og gulv trænger voldsomt til udskiftning.

Vægfliser er ikke intakte.

Gulvfliser er plettede, umulige at rengøre og meget modtagelige for snavs, skimmel m.m.

Gulvvarme vil optimere lejlighedernes komfort og dermed "følge med tiden".

Skal badeværelserne renoveres, må det være billigst samt mindst besværligt at gøre alt på en gang.

Forslag 2:

Jeg foreslår, at vores fælles vaskeri i afdeling Storgården bibeholdes og vedligeholdes efter behov.

Dette betyder, at planer om vaskesøjler i hver enkelt husstand, skrinlægges og kan spares.

Begrundelse: Vaskeriet fungerer godt, og i de i forvejen små badeværelser i husstanden, behøver en vaskesøjle ikke tage pladsen (med mindre lejer selv ønsker det).

Mange husstande bruger efterhånden det fælles vaskeri, så økonomien her må være ok.

Forslag 3:

Jeg foreslår, at der indkøbes et antal fælles tørrestativer til vaskeriet. Disse skal have sin plads i vaskeriet og må ikke fjernes herfra.

Forslag 4:

Jeg foreslår, at hver husstand **tilbydes**, at Fruehøjgård står for hvid industrilakering af de indvendige døre i husstanden.

Begrundelse: Forskønnelse af boligens udseende.

INDKOMNE FORSLAG

Forslag 5:

Jeg foreslår, at der ved hver indgang til stien mellem Vesterleds p.plads og GI.Skolevej opsættes skilt, hvor der står:
Kør forsigtigt (eller noget lignende).

Begrundelse: Mange kører hurtigt på stien på cykel, knallert m.m.

Det er generende for husstandene langs stien, samt meget usikkert for børn m.

INDKOMMET FORSLAG

Forslag til ordinært afdelingsmøde i Afdeling Storgaarden.

Vi ønsker at opsige den Tv pakke vi har.
Så vi kan få tilbud andre steder fra.

Bestyrelsen.

INDKOMMET FORSLAG

Herning d 28-8-18

ordinært afdelingsmøde i afdelingen.
Storgården ..

- 1) Forslag om, at vi skal ha nye (dørgreb,
Håndtag) indendørs, da de gamle er
slidt, grimme, plastik..

Vh.

Bekinda Nergaard
Jensen
Storgårdsvej 50