

**Til beboere i Afd. Storgaarden**

Storgaardvej 18 – 96  
7400 Herning

Boligselskabet Fruehøjgaard  
Aaparken 2  
7400 Herning

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

www.fruehojgaard.dk  
facebook.dk/fruehojgaard

Herning, den 27/8 2021

**Ordinært afdelingsmøde i Afd. Storgaarden**

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **onsdag den 8. september 2021 klokken 18.30** i Fælleshuset ved Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 4, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Storgaarden for perioden 1/1 – 31/12 2022.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag**

Venlig hilsen

**Afdelingsbestyrelsen**

*Formand Helle Baden, Storgaardvej 62*

*Næstformand Annemette Berg Bertelsen, Storgaardvej 40*

*Betina Nørgaard Jensen, Storgaardvej 50*

**Dagsorden til mødet:**

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.  
Betina Nørgaard Jensen modtager genvalg
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år.
7. Eventuelt.



# 90107 - Storgaarden

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022



### Huslejestigning pr. 1. januar 2022

0,29%

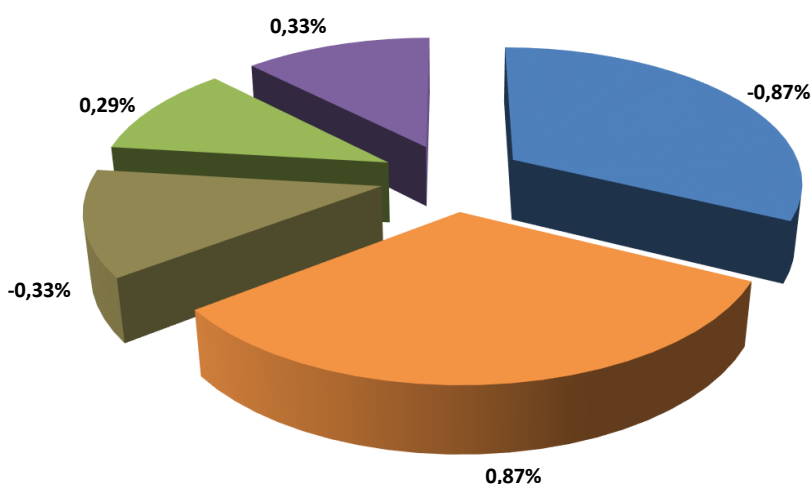
Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,29%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 7.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2022.

	Nuværende husleje Gennemsnitlig (BBR) m <sup>2</sup>	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2022 Gennemsnitlig (BBR) m <sup>2</sup>
Lejligheder	817	2	819

	Nuværende husleje Gennemsnitlig	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2022
Lejligheder	4.967	14	4.981

### Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Administrationsbidrag falder med kr. 21.000
- ★ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 21.000
- ★ El og varme i fællesarealer falder med kr. 8.000
- ★ Renholdelse stiger med kr. 7.000
- ★ Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 8.000

# 90107 - Storgaarden

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

➤ Beboerindflydelse     
 ➤ Mindre beboerindflydelse     
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2020	Budget 2021	Nyt budget 2022
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
<b>UDGIFTER</b>					
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	1.148	1.166	1.168
<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>			<b>1.148</b>	<b>1.166</b>	<b>1.168</b>
➤	106	Ejendomsskatter	37	39	42
➤	109	Renovation	52	69	71
➤	110	Forsikringer	21	24	24
➤	111	El og varme i fællesarealer	18	38	30
➤	112	Administration	221	222	201
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>			<b>349</b>	<b>392</b>	<b>368</b>
➤	114	Renholdelse	151	166	173
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	138	105	110
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	325	891	450
		- Dækket af afdelingens opsparing	-325	-891	-450
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	33	15	15
		- Dækket af afdelingens opsparing	-33	-15	-15
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	0	10	10
➤	119	Diverse udgifter	27	41	41
<b>Variable udgifter i alt</b>			<b>316</b>	<b>322</b>	<b>334</b>
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	440	454	475
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	20	15	15
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	1	1
<b>Henlæggelser i alt</b>			<b>461</b>	<b>470</b>	<b>491</b>
➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	34	34	31
➤	129	Tab ved lejeledighed	0	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	0	0	0
➤	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>			<b>34</b>	<b>34</b>	<b>31</b>
➤	140	Årets overskud	67	0	0
<b>Udgifter i alt</b>			<b>2.375</b>	<b>2.384</b>	<b>2.392</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
➤	201	Husleje	2.367	2.383	2.384
➤	202	Renter	4	0	0
➤	203	Andre indtægter	4	1	1
<b>Ordinære indtægter i alt</b>			<b>2.375</b>	<b>2.384</b>	<b>2.385</b>
		Nødvendig huslejestigning	0	0	7
<b>Balance</b>			<b>2.375</b>	<b>2.384</b>	<b>2.392</b>

# 90107 - Storgaarden

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

### 20-årig budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

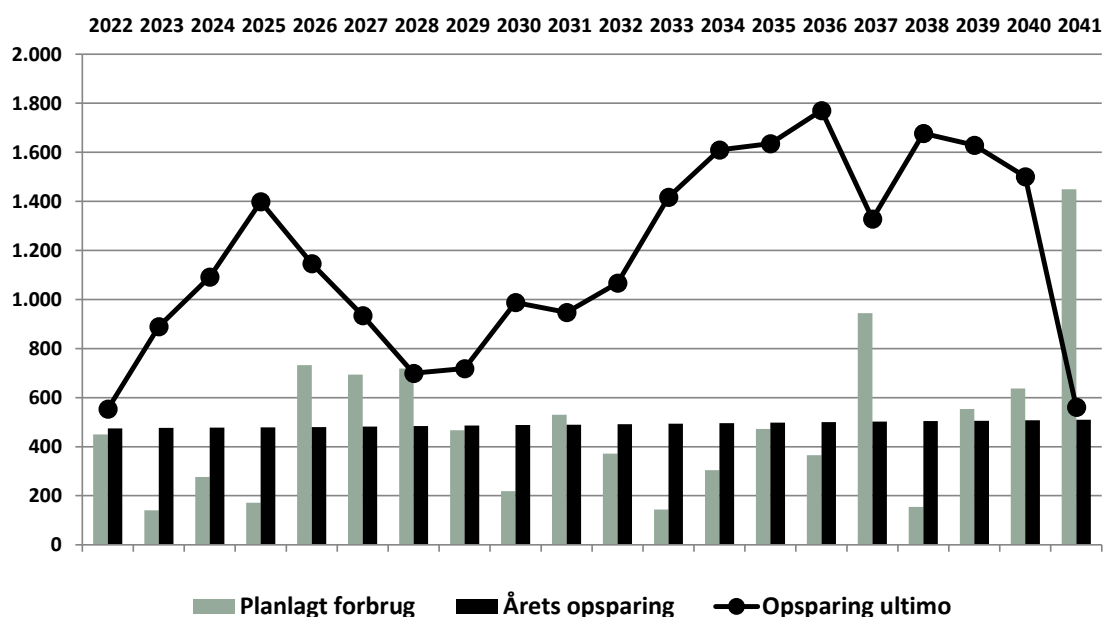
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 20-årig periode, hvor der bliver foretaget en skønmæssig 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 markvanding, 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 2022, er der afsat 204 t.kr til udskiftning af køle/frys, 51 t.kt. til maling af vinduer/døre samt 71 t.kt. til udskiftning af plader ved trapper.

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



(i 1.000 kr.)	Regnskab 2020	Budget 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Opsparing primo	850	965	529	554	890	1.092	1.399	1.147	935	700	719	988	948
Planlagt forbrug	325	891	450	141	276	172	732	694	719	467	219	530	372
Årets opsparing	440	454	475	477	478	479	480	482	484	486	488	490	492
<b>Opsparing ultimo</b>	<b>965</b>	<b>529</b>	<b>554</b>	<b>890</b>	<b>1.092</b>	<b>1.399</b>	<b>1.147</b>	<b>935</b>	<b>700</b>	<b>719</b>	<b>988</b>	<b>948</b>	<b>1.068</b>
Saldo pr. bolig	24.132	13.216	13.841	22.241	27.291	34.966	28.666	23.366	17.491	17.966	24.691	23.691	26.691
Saldo pr. m <sup>2</sup>	331	181	190	305	374	479	393	320	240	246	338	325	366
Opsparing pr. m <sup>2</sup>	151	156	163	163	164	164	164	165	166	167	167	168	169

## 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. 580,- 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, vaske-rier, 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 huslejeudvikling.

**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 bo-anciennitet 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 (203.6)***

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](mailto:post@fruehojgaard.dk)

# INDKOMNE FORSLAG

Hermann d 25/8-21

Forslag til beboermøde 08-09-2021

- 1 Forslag om at beboer selv må bestemme hvilket hegn der opsættes ved lejlighed. Såfremt beboer beslutter at male, skal det være med den tidligere bestemte farvekode.
- 2 Forslag om nye håndtag af stål til alle døre i lejlighederne.
- 3 Forslag om at lave et havestykke med vild have.
- 4 Forslag om at vi må holde hund/kat i lejlighederne.

Morten Rasmussen, Storgårdvej 36

