

Til beboere i Afdeling Dalgasparken

Dalgas Allé 2-6
7400 Herning

Herning, den 30/8 2017

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Dalgasparken

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde tirsdag den 12/9 2017, klokken 19.00 i gildesalen, Dalgas Allé 2 E, 5.sal, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afdeling Dalgasparken for perioden 1/1 – 31/12 2018.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag:**
 - Forslag til ændring af husordenens punkt om altaner og svalegange
 - Forslag om installering af lysdæmpere i gildesal/fællesrum
 - Ændringsforslag for leje af gildesal

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Formand Ole Kildevang Kristensen, Dalgas Allé 2 B, 2.sal dør 3

Næstformand Hanne Rønde, Dalgas Allé 2 B, 1.sal dør 1

Mona Haven Jensen, Dalgas Allé 2 E, 4.sal dør 3

Per Kristensen, Dalgas Allé 2 B, 3.sal dør 3

Ella Ramskov, Dalgas Allé 4 F, 2.sal

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.

90112 - Dalgasparken
Budgetforslag for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

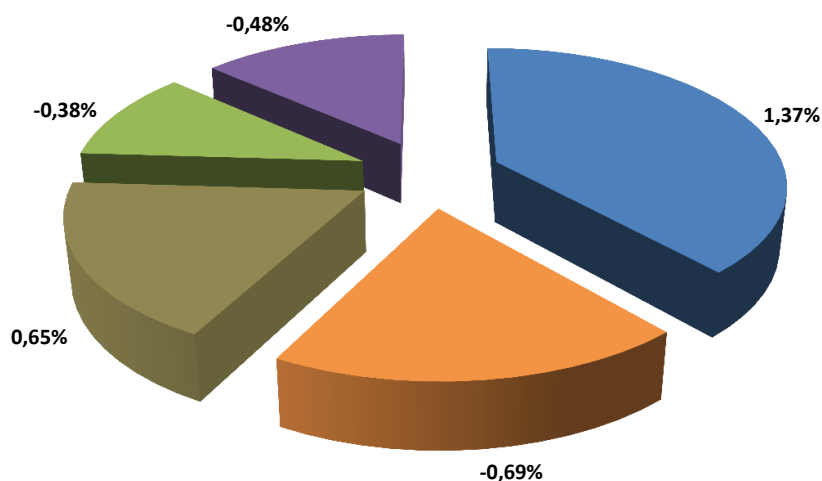
Huslejestigning pr. 1. januar 2018

0,48%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,48%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 28.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2018.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2018
6.784	33	6.816

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ ➡ Almindelig vedligeholdelse stiger med kr. 80.000
- ★ ➡ El og varme i fællesarealer falder med kr. 40.000
- ★ ➡ Renholdelse stiger med kr. 38.000
- ★ ➡ Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat stiger med kr. 22.000
- ★ ➡ Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 28.000

90112 - Dalgasparken

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	3.848	3.920	3.900
Nettokapitaludgifter i alt			3.848	3.920	3.900
	106	Ejendomsskatter	256	274	266
	109	Renovation	121	126	126
	110	Forsikringer	54	46	56
★ 	111	El og varme i fællesarealer	220	272	232
	112	Administration	367	382	403
Offentlige og andre faste udgifter i alt			1.018	1.100	1.083
★ 	114	Renholdelse	137	133	171
★ 	115	Almindelig vedligeholdelse	0	0	80
	116	Planlagt vedligeholdelse	569	430	564
		- Dækket af afdelingens opsparing	-569	-430	-564
	117	Istandsættelse ved fraflytning	26	20	25
		- Dækket af afdelingens opsparing	-26	-20	-25
	118	Drift af fællesfaciliteter	73	78	78
	119	Diverse udgifter	33	38	38
Variable udgifter i alt			243	249	367
	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	575	590	580
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	29	20	25
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	8	8	1
	124	Andre opsparinger	135	25	25
Henlæggelser i alt			747	643	631
	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	17	17	0
	129	Tab ved lejeledighed	14	10	10
		- Dækket af dispositionsfonden	-14	-10	-10
	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
Ekstraordinære udgifter i alt			17	17	0
	140	Årets overskud	128	0	0
Udgifter i alt			6.000	5.929	5.981
INDTÆGTER					
	201	Husleje	5.837	5.861	5.861
	202	Renter	9	1	1
	203	Andre indtægter	22	10	12
★ 	203.6	Overført fra opsamlet resultat	32	32	54
Ordinære indtægter i alt			5.900	5.904	5.928
	204-208	Ekstraordinære indtægter	100	25	25
Ekstraordinære indtægter i alt			100	25	25
		Nødvendig huslejestigning	0	0	28
Balance			6.000	5.929	5.981

90112 - Dalgasparken

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.

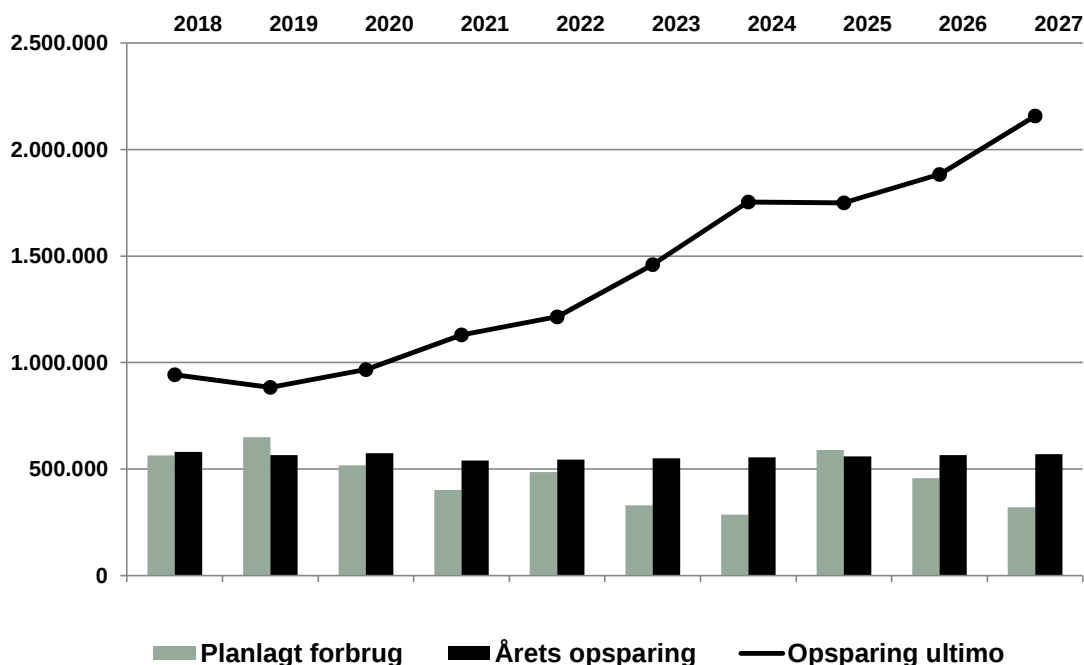
En D&V-plan løber over en 20 årige periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende.

Til en D&V-planen får vi input fra den årlige markvandring, hvor afdelingsbestyrelsen og driftschefen gennemgår bygninger og udearealer. Med jævne mellemrum foretages der en gennemgang af bygningerne af eksterne 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 2018 er der afsat 145 t.kr. til udskiftning af toiletter.

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	604.776	742.104	902.077	943.245	883.955	967.336	1.130.358	1.214.856	1.460.152	1.754.192	1.750.342	1.883.573
Planlagt forbrug	569.056	430.027	563.832	649.290	516.619	401.978	485.502	329.704	285.960	588.850	456.769	320.370
Årets opsparing	575.000	590.000	580.000	565.000	575.000	540.000	545.000	550.000	555.000	560.000	565.000	570.000
Anden finansiering	131.384	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Opsparing ultimo	742.104	902.077	943.245	883.955	967.336	1.130.358	1.214.856	1.460.152	1.754.192	1.750.342	1.883.573	2.158.203
Saldo pr. bolig	10.307	12.529	13.101	12.277	13.435	15.699	16.873	20.280	24.364	24.310	26.161	29.975
Saldo pr. m²	103	125	131	123	134	157	168	202	243	243	261	299
Opsparing pr. m²	80	82	80	78	80	75	76	76	77	78	78	79
Opsparing pr. m2	98	82	82	84	83	78	79	79	80	80	81	82

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 klokt 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.

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 pedel 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)

Bemærk afsnittet om drifts- og vedligeholdelsesplaner (D&V-plan) på budgetforslagets 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 opsavede 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 opsavede 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 beboermøder og beboeraktiviteter og til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse (120)

Hvert år skal afdelingen foretage henlæggelse (opsparing) til vedligeholdelse og fornyelser af tekniske installationen og hovedstandsættelser.

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 vedligeholdelsesplaner (D&V-plan) på budgetforslagets 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 fraflytningsfre-

kvens, 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
Kommunale Boliger v/

Boligselskabet
Fruehøjgaard

Administrationen
Telefon: 76 64 66 00
Email: post@fruehojgaard.dk

Dalgasparken d. 26 August 2017

Ændringsforslag fra afdelingsbestyrelsen til Husorden: **Altaner og svalegange**

12.1 i beboermappen angående brug af grill

Teksten # Hvis du griller, brug da en lukket grill - tag hensyn til overboen # udgår

erstattes med ny tekst,

#Hvis man ønsker at grille på altaner/svalegange må der kun anvendes Gas eller El grill

Grillen må ikke stå så den generer naboer med røg og strålevarme .

Adgangsvejen må ikke blokeres !

Vis også hensyn til overbeboeren

Ønsker man at grille med kulgrill henvises der til tagterrassen eller ude i terræn#

Den nye tekst er skrevet ind med rødt

12.1 Husorden: Altaner og svalegange Luftning af tæpper/sengetøj og lignende må ikke hænge ud over gelænderet.

Tørring af vasketøj må ikke hænge højere end gelænderet.

Altankasser/planter skal placeres på indersiden af gelænderet.

Man må ikke ryste eller banke tæpper på og ud over altan/svalegange. Vær opmærksom når du fejer altan, så det ikke er underboen, der får dit støv.

Der må ikke opsættes paraboler på altanen eller på ejendommen. Altanen må kun vindafskærmes med et gennemsigtigt materiale.

Hvis man ønsker at grille på altaner/svalegange må der kun anvendes Gas eller El grill

Grillen må ikke stå så den generer naboer med røg og strålevarme .

Adgangsvejen må ikke blokeres!

Vis også hensyn til overbeboeren

Ønsker man at grille med kulgrill henvises der til tagterrassen eller ude i terræn

Cykler, knallerter, scootere og motorcykler må ikke hensættes på svalegange eller altaner. Man må ikke fodre fugle på og omkring altaner, svalegange og terrasser [Beboerbeslutning den 9/9 2013].

På afdelingsmødet den 20/9 2010 har beboerne endvidere vedtaget: Opsætning af adskillelseshegn mellem lejlighederne beliggende i stueplan, nr. 4 og 6, må finde sted efter følgende retningslinjer: Højde 170 cm. Bredde 148 cm. Farve sort. En model kan ses mellem 4E og 4F.

For opsætning af adskillelseshegn mellem lejlighederne på svalegangene i nr. 2, har beboerne den 16/11 2010 vedtaget følgende:

På svalegange, der tjener som adgangsvej/flugtvej, skal der i henhold til gældende Bygningsreglement være en fri passage på mindst 130 cm.

På svalegange, der ikke tjener som adgangsvej, må opsætning af adskillelseshegn mellem lejlighederne finde sted efter følgende retningslinjer: Højde: 170 cm., bredde: 148 cm. Farve: sort. En model kan ses mellem 4E og 4F. Det er ikke tilladt at bolte hegn fast i væg, loft eller gulv. Bestyrelsen skal altid kontaktes, før man går i gang med at sætte hegn op.

Herning, 23.08.2017

Til afdelingsbestyrelsen i Afdeling Dalgasparken

Undertegnede vil gerne stille følgende forslag til pkt. 4 på dagsordenen til Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Dalgasparken 12. september 2017:

Vi har et ønske om, at der installeres lysdæmpere i Gildesal/Fællesrum.

Begrundelsen er, at der ved en fest eller lignende arrangement, er mulighed for at gøre det mere hyggeligt og intimt belysningsmæssigt, hvis ovennævnte forslag bliver vedtaget.

Forslag er er stillet af:

Ingrid og Jørn Overgård, Dalgas Alle 4 E, 2.

Ændringsforslag til leje af gildesalen.

Prisen for et døgn 850 kr. For 2 døgn i tiden fra mandag til torsdag 1000 kr.

Weekend pris for fredag-lørdag- søndag 1500 kr.

Mona Haven Jensen

Dalgas alle 2e