

Til beboere i Afdeling Dalgasparken

Dalgas Allé 2-6
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 29/8 2018

Ordinært afdelingsmøde i Afdeling Dalgasparken

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde tirsdag den 11/9 2018, 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 2019.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag:**
 - Forslag om nyt affaldssystem
 - Forslag vedr. renholdelse af trappeopgange
 - Forslag vedr. leje af gæsteværelse
 - Forslag om værkstedsudvalg
 - Forslag vedr. udkørsel fra naboen

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

Mette Møller Sørensen, Dalgas Allé 2 C, 1.sal dør 3

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 3 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 2019 - 31. december 2019

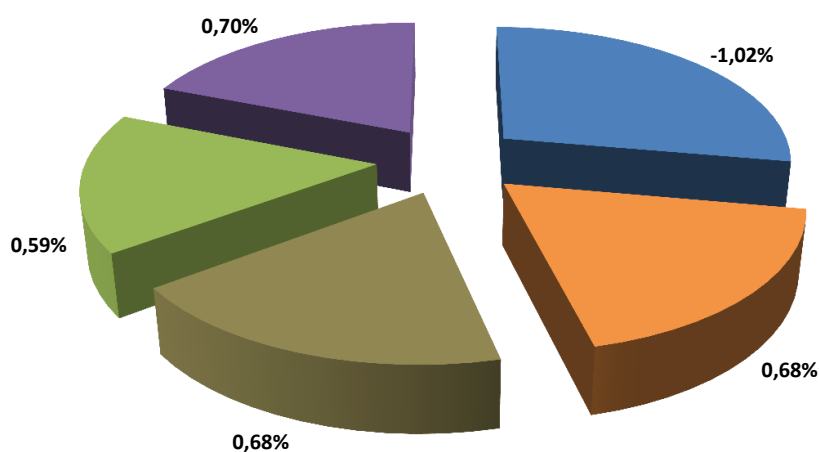
Huslejestigning pr. 1. januar 2019

1,63%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 1,63%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 96.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2019.

Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2019
6.816	111	6.927

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ ➡ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 60.000
- ★ ➡ Almindelig vedligeholdelse stiger med kr. 40.000
- ★ ➡ Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 40.000
- ★ ➡ Afskrivning på forbedringsarbejder stiger med kr. 35.000
- ★ ➡ Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 41.000

90112 - Dalgasparken

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	3.865	3.900	3.940
Nettokapitaludgifter i alt			3.865	3.900	3.940
	106	Ejendomsskatter	253	266	264
	109	Renovation	121	126	126
	110	Forsikringer	48	56	56
	111	El og varme i fællesarealer	275	232	258
	112	Administration	382	403	414
Offentlige og andre faste udgifter i alt			1.079	1.083	1.118
	114	Renholdelse	158	171	171
★ 	115	Almindelig vedligeholdelse	0	80	120
	116	Planlagt vedligeholdelse	675	564	781
		- Dækket af afdelingens opsparing	-675	-564	-781
	117	Istandsættelse ved fraflytning	3	25	10
		- Dækket af afdelingens opsparing	-11	-25	-10
	118	Drift af fællesfaciliteter	59	78	70
	119	Diverse udgifter	31	38	42
Variable udgifter i alt			240	367	403
★ 	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	590	580	520
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	20	25	15
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	8	1	1
	124	Andre opsparinger	143	25	25
Henlæggelser i alt			761	631	561
★ 	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	33	0	35
	129	Tab ved lejeledighed	0	1	0
		- Dækket af dispositionsfonden	0	-1	0
	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
	134-137	Andre ekstraordinære udgifter	10	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt			53	0	35
	140	Årets overskud	72	0	0
Udgifter i alt			6.070	5.981	6.057
INDTÆGTER					
	201	Husleje	5.904	5.889	5.889
	202	Renter	5	1	0
	203	Andre indtægter	26	12	15
	203.6	Overført fra opsamlet resultat	32	54	32
Ordinære indtægter i alt			5.967	5.956	5.936
	204-208	Ekstraordinære indtægter	100	25	25
Ekstraordinære indtægter i alt			100	25	25
		Nødvendig huslejestigning	0	0	96
Balance			6.067	5.981	6.057

90112 - Dalgasparken

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.

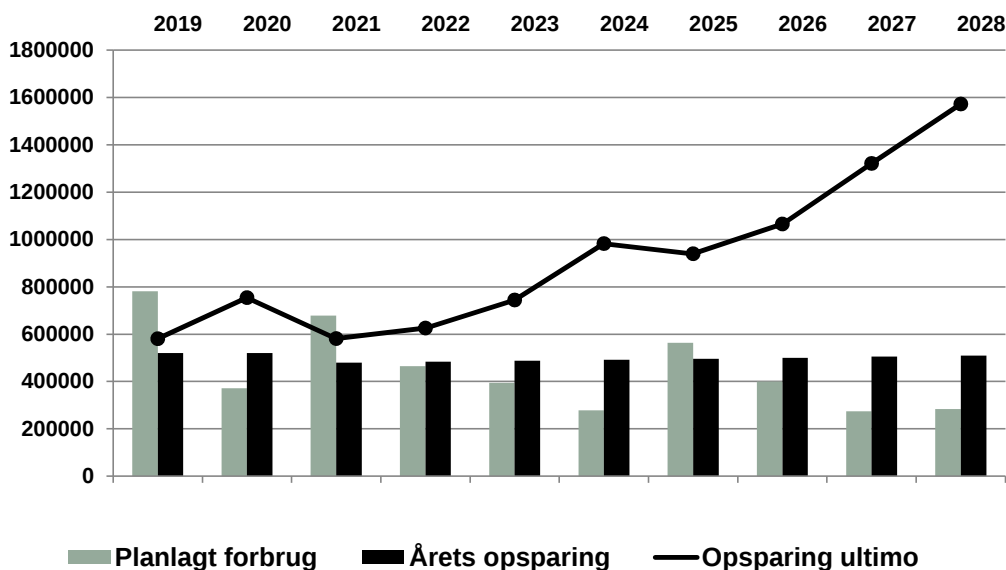
En D&V-plan løber over en 20 årige periode, hvor der bliver foretaget en skønsmæssig vurdering af afdelingens behov for vedligeholdelse. Vurderingen sker løbende.

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 280 t.kr. til montering af sikkerhedsline på taget, 61 t.kr. til ændring af ventilationshætter samt 182 t.kr. til udskiftning af komfur og køle/fryseshab i almene boliger.

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	742103	800059	816227	580485	753959	581072	625483	743936	982270	939364	1065001	1320722
Planlagt forbrug	675231	563832	780742	371526	677887	464589	394547	278666	563906	399363	274279	283901
Årets opsparing	590000	580000	520000	520000	480000	484000	488000	492000	496000	500000	505000	510000
Anden finansiering	143188	0	25000	25000	25000	25000	25000	25000	25000	25000	25000	25000
Opsparing ultimo	800059	816227	580485	753959	581072	625483	743936	982270	939364	1065001	1320722	1571821
Saldo pr. bolig	11.112	11.336	8.062	10.472	8.070	8.687	10.332	13.643	13.047	14.792	18.343	21.831
Saldo pr. m²	111	113	80	105	81	87	103	136	130	148	183	218
Opsparing pr. m²	82	80	72	72	67	67	68	68	69	69	70	71

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 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 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 konstanter 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

INDKOMMET FORSLAG

Forslag om nyt affaldssystem

Vi foreslår, at affaldssystemet udskiftes til et nedgravet system, i lighed med i andre afdelinger i Boligselskabet Fruehøjgaard. I den anledning skal det eksisterende affaldsskures omforandres, fordi det - af pladshensyn til de nedgravede containere - er nødvendigt at gøre skuret mindre.

Den forventede anlægsudgift til det nedgravede affaldssystem..... kr. 350.000,-

Den forventede anlægsudgift til ændring af skur..... kr. 35.000,-

Den forventede besparelse ved et nedgravet affaldssystem..... cirka kr. 9.000,- pr. år.

Finansiering

Mulighed 1: Afdelingens egenfinansiering med afskrivning over 10 år.

Samlet anlægssum..... kr. 385.000,-

- besparelse i 10 år..... kr. 90.000,-

Til finansiering via huslejestigning kr. 295.000,-

Afskrivning pr. år..... kr. 29.500,-

**Gennemsnitlig huslejestigning kr. 34,- pr. måned pr. lejlighed,
svarende til 0,49 %.**

Mulighed 2: 20-årigt lån til etableringen, pt. til en rente på 1 %.

Ydelse pr. år..... kr. 16.375,-

**Gennemsnitlig huslejestigning kr. 19,- pr. måned pr. lejlighed ,
svarende til 0,27 %.**

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Forslag

Jeg foreslår, at trappefejningen igen bliver et fælles anliggende – trukket over huslejen!

Fordi

alle trappeopgange bliver rengjort samme dag og får samme standard

mange betaler alligevel for det, andre "springer" over

opgang 2B og 2C benyttes af alle, da der via dem er adgang til kælderrummene

de nuværende private ordninger er arbejdskrævende for de beboere, der har påtaget sig det

Med venlig hilsen

Karl Pedersen

4. 3. sal B

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karl Pedersen', with a long horizontal flourish extending to the right.

Forslag

Man kan leje gildesalen op til et år før brug

Så mit forslag går på at man også kan leje et gæsteværelse samtidig med gildesalen.

Mvh.

Bernhard Blæsbjerg

Dalgas Alle 2c 4-1

Dalgasparken 21. august 2018



Forslag til afdelingsmødet i Dalgasparken 11. september 2018

Der vælges 2-3 beboer til at holde opsyn / stå for værkstedet på 5. sal

Afdelingsbestyrelsen

Dalgasparken

Dalgasparken 27. august 2018

Forslag til afdelingsmødet i Dalgasparken 11. september 2018

Afdelingsbestyrelsen

Dalgasparken



Frank Klyve

til mig ▾

13.11 (for 3 timer siden)



Hej Ole

Vi vil gerne ansøge om tilladelse at lave en udkørsel fra vores baghave Lykkesvej 5 til jeres parkeringsplads i Dalgasparken.

Der vil forventelig være en udkørsel om morgen og en ind om aften. Da vi + 59 vil det jo forgå på stille og rolig måde. Vi vil ikke gøre brug af jeres parkeringspladser til vores gæster og ligne.

Hvis det ikke kan lade sig gøre ville det næstbedste være at vi kan få lov til at bruge den som udkørsel med haveaffald og ligende.

Da vi skal have ordnet vores have er vi nød til at skulle have maskiner ind og det vil vi også gerne kunne denne vej.

Vi vil selvfølgelig lave det så det ikke skæmmet området.

Med venlig hilsen
Jytte og Frank Klyve
Lykkesvej 5
7400 Herning
Tlf. 61724540
Frank@klyve.dk

