

Til beboere i Afd. Dalgasparken

Dalgas Allé 2-6  
7400 Herning

Boligselskabet Fruehøjgaard  
Aaparken 2  
7400 Herning

Telefon: 76 64 66 00  
Mail: [post@fruehojgaard.dk](mailto:post@fruehojgaard.dk)

[www.fruehojgaard.dk](http://www.fruehojgaard.dk)  
[facebook.dk/fruehojgaard](https://facebook.dk/fruehojgaard)

Herning, den 7/9 2020

## Ordinært afdelingsmøde i Afd. Dalgasparken

**Afdelingsmødet er flyttet til Herning Kongrescenter, Østergade 37, 7400 Herning!**

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **onsdag den 16/9 2020 klokken 19.00**, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Dalgasparken for perioden 1/1 – 31/12 2021.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag** om
  - aflåsning af toiletter i fællesrummet
  - lås på kælderdøre
  - rengøring i trappeopgange
  - betaling for opladning af el-køretøjer
  - gitterlåge i passage mellem nr. 4 og 6

Venlig hilsen

### Afdelingsbestyrelsen

Formand Ole Kildevang Kristensen, Dalgas Allé 2 B, 2.dør 3  
Næstformand Leif Pedersen, Dalgas Allé 6 B, 1.sal  
Mona Haven Jensen, Dalgas Allé 2 E, 4.sal dør 3  
Per Kristensen, Dalgas Allé 2 B, 3.sal dør 3  
Ulla Elsborg, Dalgas Allé 2 B, 3.sal dør 1

### 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.

### **OBS: Coronavirus er stadig iblandt os:**

- **Forhåndstilmeldingen til mødet er slut! Af corona-hensyn kan du ikke deltage, medmindre du har forhåndstilmeldt dig!**
- **Mød ikke op, hvis du har symptomer**
- **Hold god afstand til andre**
- **Vask hænder eller brug håndsprit**
- **Begræns fysisk kontakt - Undgå håndtryk, kindkys og kram**
- **Udvis god hoste-etikette - Host eller nys i ærmet**



# 90112 - Dalgasparken

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021



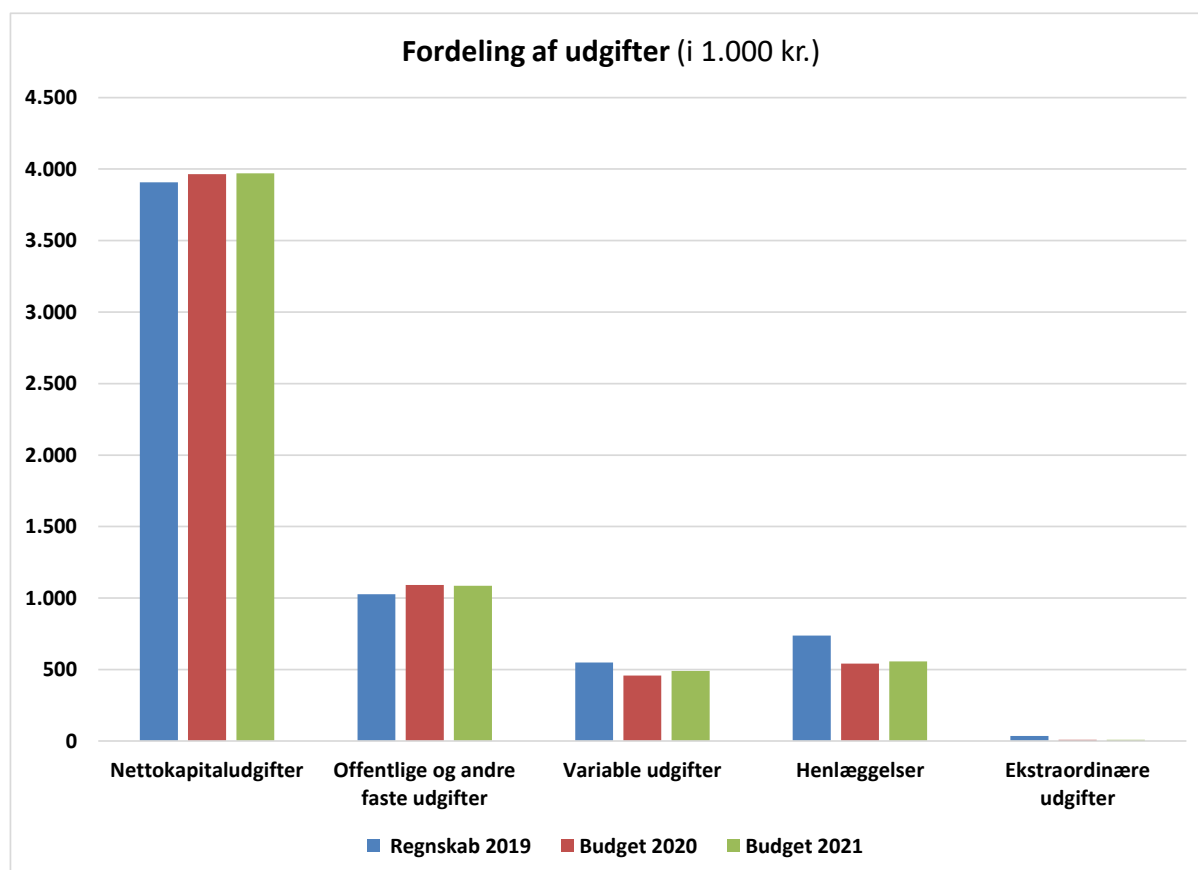
### Huslejestigning pr. 1. januar 2021

0,78%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 0,78%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 47.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2021.

|             | Nuværende husleje | Ændring | Husleje pr. 1. januar 2021 |
|-------------|-------------------|---------|----------------------------|
| Lejligheder | 6.974             | 54      | 7.028                      |

Ovenstående leje er et gennemsnit.



# 90112 - Dalgasparken

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

 Beboerindflydelse
  Mindre beboerindflydelse
  Ingen beboerindflydelse

| Beboer indflydelse                                                                    | Konto   | Kontonavn                                                | Regnskab 2019 | Budget 2020   | Nyt budget 2021 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|
|                                                                                       |         |                                                          | (i 1.000 kr.) | (i 1.000 kr.) | (i 1.000 kr.)   |
| <b>UDGIFTER</b>                                                                       |         |                                                          |               |               |                 |
|      | 101-105 | Nettokapitaludgifter                                     | 3.908         | 3.965         | 3.970           |
| <b>Nettokapitaludgifter i alt</b>                                                     |         |                                                          | <b>3.908</b>  | <b>3.965</b>  | <b>3.970</b>    |
|      | 106     | Ejendomsskatter                                          | 253           | 255           | 253             |
|      | 109     | Renovation                                               | 114           | 126           | 132             |
|      | 110     | Forsikringer                                             | 48            | 54            | 54              |
| ★    | 111     | El og varme i fællesarealer                              | 199           | 242           | 230             |
|      | 112     | Administration                                           | 413           | 415           | 417             |
| <b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>                                       |         |                                                          | <b>1.027</b>  | <b>1.092</b>  | <b>1.086</b>    |
|      | 114     | Renholdelse                                              | 173           | 173           | 181             |
| ★    | 115     | Almindelig vedligeholdelse                               | 276           | 180           | 200             |
|      | 116     | Planlagt vedligeholdelse                                 | 810           | 335           | 726             |
|                                                                                       |         | - Dækket af afdelingens opsparing                        | -810          | -335          | -726            |
|      | 117     | Istandsættelse ved fraflytning                           | 21            | 20            | 20              |
|                                                                                       |         | - Dækket af afdelingens opsparing                        | -21           | -20           | -20             |
|     | 118     | Drift af fællesfaciliteter                               | 68            | 70            | 70              |
|    | 119     | Diverse udgifter                                         | 32            | 35            | 40              |
| <b>Variable udgifter i alt</b>                                                        |         |                                                          | <b>549</b>    | <b>458</b>    | <b>491</b>      |
| ★  | 120     | Opsparing til planlagt vedligeholdelse                   | 721           | 500           | 540             |
|    | 121     | Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) | 15            | 15            | 15              |
|    | 123     | Opsparing til tab ved fraflytning                        | 1             | 1             | 1               |
| ★  | 124     | Andre opsparinger                                        | 0             | 25            | 0               |
| <b>Henlæggelser i alt</b>                                                             |         |                                                          | <b>737</b>    | <b>541</b>    | <b>556</b>      |
|    | 126     | Afskrivning på forbedringsarbejder                       | 35            | 9             | 9               |
|    | 129     | Tab ved lejeledighed                                     | 6             | 0             | 0               |
|                                                                                       |         | - Dækket af dispositionsfonden                           | -6            | 0             | 0               |
|    | 130     | Tab ved fraflytninger                                    | 0             | 1             | 1               |
|                                                                                       |         | - Dækket af afdelingens opsparing                        | 0             | -1            | -1              |
| <b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>                                                  |         |                                                          | <b>35</b>     | <b>9</b>      | <b>9</b>        |
|    | 140     | Årets overskud                                           | 7             | 0             | 0               |
| <b>Udgifter i alt</b>                                                                 |         |                                                          | <b>6.263</b>  | <b>6.065</b>  | <b>6.112</b>    |
| <b>INDTÆGTER</b>                                                                      |         |                                                          |               |               |                 |
|    | 201     | Husleje                                                  | 6.056         | 6.025         | 6.025           |
|    | 202     | Renter                                                   | 3             | 0             | 0               |
|    | 203     | Andre indtægter                                          | 42            | 15            | 15              |
|    | 203.6   | Overført fra opsamlet resultat                           | 22            | 0             | 0               |
| <b>Ordinære indtægter i alt</b>                                                       |         |                                                          | <b>6.122</b>  | <b>6.040</b>  | <b>6.040</b>    |
|    | 204-208 | Ekstraordinære indtægter                                 | 141           | 25            | 25              |
| <b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>                                                 |         |                                                          | <b>141</b>    | <b>25</b>     | <b>25</b>       |
|                                                                                       |         | Nødvendig huslejestigning                                | 0             | 0             | 47              |
| <b>Balance</b>                                                                        |         |                                                          | <b>6.263</b>  | <b>6.065</b>  | <b>6.112</b>    |

# 90112 - Dalgasparken

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

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

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

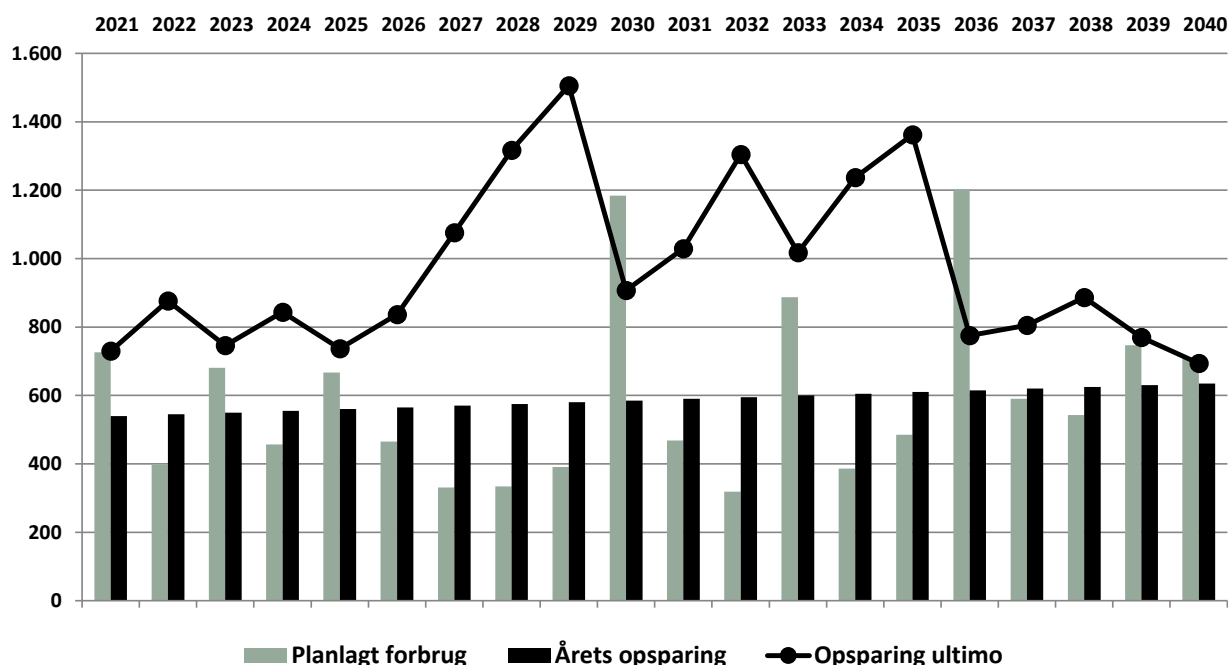
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 20-årig periode, hvor der bliver foretaget en 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-plan 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 påvirke D&V-planen, da beboerne her har mulighed for at vedtage nye vedligeholdelsesopgaver for afdelingen.

#### Større vedligeholdelsesarbejder:

Af større enkelt beløb i 2021, er der afsat 45 t.kr. til udskiftning af fuger i murværk, 318 t.kr. til udskiftning af dørtelefoner samt 73 t.kr. til installering af røgalarmer.

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



| (i 1.000 kr.)           | Regnskab 2019 | Budget 2020 | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027         | 2028         | 2029         | 2030       |
|-------------------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| Opsparing primo         | 840           | 751         | 916        | 730        | 877        | 746        | 844        | 737        | 837          | 1.076        | 1.317        | 1.506      |
| Planlagt forbrug        | 810           | 335         | 726        | 398        | 681        | 457        | 667        | 465        | 331          | 334          | 391          | 1.184      |
| Årets opsparing         | 721           | 500         | 540        | 545        | 550        | 555        | 560        | 565        | 570          | 575          | 580          | 585        |
| <b>Opsparing ultimo</b> | <b>751</b>    | <b>916</b>  | <b>730</b> | <b>877</b> | <b>746</b> | <b>844</b> | <b>737</b> | <b>837</b> | <b>1.076</b> | <b>1.317</b> | <b>1.506</b> | <b>907</b> |
| Saldo pr. bolig         | 10.428        | 12.720      | 10.136     | 12.178     | 10.358     | 11.720     | 10.233     | 11.622     | 14.942       | 18.289       | 20.914       | 12.595     |
| Saldo pr. m²            | 104           | 127         | 101        | 122        | 103        | 117        | 102        | 116        | 149          | 183          | 209          | 126        |
| Opsparing pr. m²        | 100           | 69          | 75         | 76         | 76         | 77         | 78         | 78         | 79           | 80           | 80           | 81         |

# 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 ejendomsskatter, baseret på grundlag af ejendomsvurderingen.

#### **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 klogt 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. 594,- 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 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 (203.3)**

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



Forslag fra afdelingsbestyrelsen til behandling på afdelingsmøde 16/9-2020.

#### 1. Fortsat aflåsning af toiletter i fællesrummet efter corona.

Toiletterne er pt. aflåst til dagligt, de bliver kun låst op når gildesal/fællesrummet er udlejet

Faste brugere af fællesrummet (f.eks. til kortspil) kan få låst op til toiletterne, og har dermed også ansvaret for at toiletterne er rengjorte, når lokalet forlades.

For at holde udgifterne nede, vil der kunne sendes regning til brugerne, ved manglende rengøring.

Vi har alle en interesse i at lokalerne holdes rene og indbydende.

#### 2. Etablering af lås på kælderdøre til depotrum/cykelrum under 2 B og C

Begrundelse: Når man er kommet ind ad opgangsdøren, er der fri passage ind til kælderen, da der jo går en tid inden døren låser igen. Det er ikke alle der venter på at døren lukker og låser.

#### 3. Rengøring i trappeopgange i opgangene betalt over huslejen Dalgas Allé nr. 2b, c, d. samt nr. 4 og 6.

Fejning af trapper

Aftørring af lamper i opgangene.

Aftørring af indgangsdør til opgangene.

Fjernelse af edderkoppespind i gelændere i opgangene.

Tømning af askebægre.

Der ligger måtter i nogle opgange, de skal rystes.

Rengøring af elevator.

Pro Industri & Skadeservice A/S, Birkegårdsvej 6, Herning, har givet en pris på 825 kr. ekskl. moms pr. gang.

Med 26 gange på et år, bliver det til 26.812,50 kr. inkl. moms pr. år.

Det er 2.235 kr. pr. md. = med 31 kr. pr. lejemål pr. md., eller en stigning på 0,44% i gennemsnit pr. bolig.

#### 4. Skal vi have betaling for el til opladning af el-køretøjer?

Begrundelse: Da der efterhånden er en del el-køretøjer der lader op på fælles-el, foreslås en månedlig betaling (takst) på 30 kr. pr. enhed i lighed med andre afdelinger i Fruehøjgaard.



## Etablering af gitter med låge i passagen mellem nr. 4 og 6

Årsagen til forslaget er, at siden Herning Kommune har etableret "Den våde høne" på Enghavevej, lige over for vores beboelse, har vi erfaret, at en stor del af trafikken foregår gennem ovennævnte passage, hvor man går direkte fra vores p-plads - og ikke altid på stisystemet - derefter direkte over til "Hønen". Den trafik ønsker vi ikke, da vores område er et privat område, som kun skal benyttes af beboerne og vores gæster. Desuden føler også en del af vores beboere sig utrygge ved trafikken.

Derfor er ønsket, at der etableres et gitter med en låge, hvortil beboernes nøgle kan bruges. Gitteret skal have en højde, således man ikke kan kravle over. Desuden skal det laves af materialer, der matcher vores hovedindgange og altaner/svalegange.

Økonomien skal i første omgang rettes til Herning Kommune, da det er dem, som har besluttet, at ovennævnte "Høne" skulle placeres overfor vores bebyggelse. Hvis det ikke kan lade sig gøre, må vi beslutte, at vi under alle omstændigheder, skal have gitteret.

I samme forbindelse ønskes der også, at den smalle passage ved vestenden af nr. 6 afspærres.

*NB! Hvis ovennævnte bliver vedtaget, vil det være en god idé at have is i maven, således vi først igangsætter det, når og hvis problemerne accelererer.*

Jørn Overgård, 4E, 2.