

Til beboerne i Afd. Vævergården

Gl. Skolevej 12 – 22
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 30. august 2023

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Vævergården

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **mandag den 11. september 2023 klokken 17.00** i Vævergårdens gildesal i kælderens, fremsender vi vedlagt:

- **Årsberetning.**
- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Vævergården for perioden 1/1 – 31/12 2024.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkommet forslag** vedr. grill på altaner/terrasser.

Venlig hilsen

Boligselskabet Fruehøjgaard
Organisationsbestyrelsen

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.
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
7. Valg af én repræsentant til boligselskabets repræsentantskab.
8. Eventuelt.

Årsberetning 2023 for Afd. Vævergården

Da afdelingen pt. er uden afdelingsbestyrelse, er det organisationsbestyrelsen, der varetager afdelingsbestyrelsens hverv. Årsberetningen for 2023 er derfor udarbejdet af Boligselskabet Fruehøjgaard.

På afdelingsmødet i 2022 blev et forslag om et fælles hobbyrum i kælderen vedtaget. Rummet, der skal bruges, er imidlertid endnu ikke blevet tømt af servicefolkene, der hidtil har brugt det til lager. Servicecenter 'Fyret' på Brorsonsvej er ved at etablere et centralt lager, og der er en forventning om, at kælderlokalet vil være ledigt til hobbyrum i løbet af efteråret 2023.

I forbindelse med en kontrol af vandrørene i kælderen viste det sig at være nødvendigt med en væsentlig udskiftning. Under arbejdet stødte vi på nogle uforudsete udfordringer, så det flere gange blev nødvendigt at lukke for vandet – til gene for beboerne. Uheldigt, men arbejdet blev afsluttet.

Året har ellers budt på sprøjtning for alger i bebyggelsen, den tilbagevendende oprydning i efterladte cykler i afdelingen, og Parkafdelingen har fået en ekstra udendørs vandhane, som de kan benytte.

I maj måned gennemgik medarbejdere fra Service, Park og administration bygningernes og udearealernes vedligeholdelsestilstand på en 'Markvandring'. På baggrund af 'Markvandringen' udarbejdes en vedligeholdelsesplan, som indarbejdes i det budgetforslag, der forelægges til godkendelse på afdelingsmødet.

I 2022 var der ikke kandidater nok til afdelingsmødets punkt med valg til afdelingsbestyrelsen, men Lenart Jensen og Ove Hansen meldte sig som kontaktpersoner – og det er bedre end ingenting. Lovgivningen giver dog en afdelingsbestyrelse nogle rettigheder, så vi vil fortsat opfordre til, at der vælges en afdelingsbestyrelse på afdelingsmødet. Vil du være med til at gøre en forskel for Vævergården? Har du gode idéer til, hvordan vi kan skabe et bedre fællesskab og et grønnere miljø? Så meld dig som kandidat til afdelingsbestyrelsen og vær med til at forme fremtiden for din bolig!

FrivilligHjælperne

Alle kan komme i en situation, hvor der er brug for en håndsrækning fra et andet menneske.

I Boligselskabet Fruehøjgaard er vi så heldige, at nogle helt almindelige og gode mennesker har valgt at være frivillige hos os.

Få hjælp til fx forhold vedr. økonomi eller forsikring, breve fra myndigheder, IT/telefon, praktiske opgaver som ophængning af hylder og lamper, ledsager til sociale aktiviteter, bisidder ved møder, én der lytter til dig – eller noget helt andet.

Se mere på <https://fruehojgaard.dk/frivilligesocialevicevaerter>

Herning den 29. august 2023

Venlig hilsen

Boligselskabet Fruehøjgaard

Organisationsbestyrelsen

90103 - Vævergården

Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024

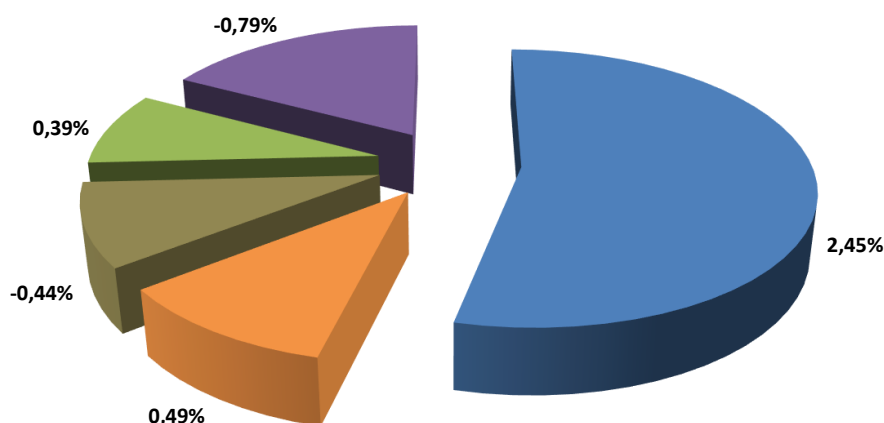


Huslejestigning pr. 1. januar 2024 2,11%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 2,11%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 43.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2024.

| | Nuværende husleje Gennemsnitlig m ² | Ændring | Husleje pr. 1. januar 2024 Gennemsnitlig m ² | |
|--------------------|---|-------------------|--|----------------------------|
| Lejligheder | 842 | 18 | 860 | |
| Lejligheder | m ² | Nuværende husleje | Ændring | Husleje pr. 1. januar 2024 |
| Familiebolig 1 Rum | 39 | 2.651 | 56 | 2.707 |
| Familiebolig 3 Rum | 83 | 5.788 | 122 | 5.910 |

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ ➤ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 50.000
- ★ ➤ Diverse udgifter stiger med kr. 10.000
- ★ ➤ Afvikling af underskud/underfinansiering falder med kr. 9.000
- ★ ➤ Renovation stiger med kr. 8.000
- ★ ➤ Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 16.000

90103 - Vævergården

Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024

➤ Beboerindflydelse
 ➤ Mindre beboerindflydelse
 ➤ Ingen beboerindflydelse

| Beboer indflydelse | Konto | Kontonavn | Regnskab 2022 | Budget 2023 | Nyt budget 2024 |
|---|---------|--|---------------|---------------|-----------------|
| | | | (i 1.000 kr.) | (i 1.000 kr.) | (i 1.000 kr.) |
| UDGIFTER | | | | | |
| ➤ | 101-105 | Nettokapitaludgifter | 762 | 762 | 762 |
| Nettokapitaludgifter i alt | | | 762 | 762 | 762 |
| ➤ | 106 | Ejendomsskatter | 82 | 82 | 82 |
| ➤ | 107-108 | Vand- og kloakafgift | 115 | 120 | 122 |
| ➤ | 109 | Renovation | 60 | 58 | 66 |
| ➤ | 110 | Forsikringer | 23 | 29 | 27 |
| ➤ | 111 | El og varme i fællesarealer | 41 | 59 | 57 |
| ➤ | 112 | Administration | 189 | 219 | 221 |
| Offentlige og andre faste udgifter i alt | | | 510 | 567 | 575 |
| ➤ | 114 | Renholdelse | 161 | 195 | 198 |
| ➤ | 115 | Almindelig vedligeholdelse | 76 | 90 | 90 |
| ➤ | 116 | Planlagt vedligeholdelse | 456 | 435 | 202 |
| | | - Dækket af afdelingens opsparing | -456 | -435 | -202 |
| ➤ | 117 | Istandsættelse ved fraflytning | 16 | 20 | 15 |
| | | - Dækket af afdelingens opsparing | -16 | -20 | -15 |
| ➤ | 118 | Drift af fællesfaciliteter | 4 | 8 | 8 |
| ➤ | 119 | Diverse udgifter | 10 | 18 | 16 |
| Variable udgifter i alt | | | 251 | 311 | 312 |
| ➤ | 120 | Opsparing til planlagt vedligeholdelse | 325 | 340 | 390 |
| ➤ | 121 | Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning) | 20 | 15 | 10 |
| ➤ | 123 | Opsparing til tab ved fraflytning | 1 | 1 | 1 |
| Henlæggelser i alt | | | 346 | 356 | 401 |
| ➤ | 125 | Afdrag og renter på forbedringslån | 39 | 39 | 39 |
| ➤ | 126 | Afskrivning på forbedringsarbejder | 4 | 4 | 0 |
| ➤ | 129 | Tab ved lejeledighed | 2 | 0 | 0 |
| | | - Dækket af dispositionsfonden | -2 | 0 | 0 |
| ➤ | 130 | Tab ved fraflytninger | 4 | 1 | 0 |
| | | - Dækket af afdelingens opsparing | -4 | -1 | 0 |
| ➤ | 131 | Andre renter | 50 | 0 | 0 |
| ➤ | 133 | Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år | 0 | 9 | 0 |
| Ekstraordinære udgifter i alt | | | 93 | 52 | 39 |
| ➤ | 140 | Årets overskud | 73 | 0 | 0 |
| Udgifter i alt | | | 2.035 | 2.048 | 2.089 |
| INDTÆGTER | | | | | |
| ➤ | 201 | Husleje | 1.969 | 2.037 | 2.034 |
| ➤ | 202 | Renter | 52 | 0 | 0 |
| ➤ | 203 | Andre indtægter | 14 | 11 | 8 |
| ➤ | 203.6 | Overført fra opsamlet resultat | 0 | 0 | 4 |
| Ordinære indtægter i alt | | | 2.035 | 2.048 | 2.046 |
| | | Nødvendig huslejestigning | 0 | 0 | 43 |
| Balance | | | 2.035 | 2.048 | 2.089 |

90103 - Vævergården

Budgetforslag for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024

30-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

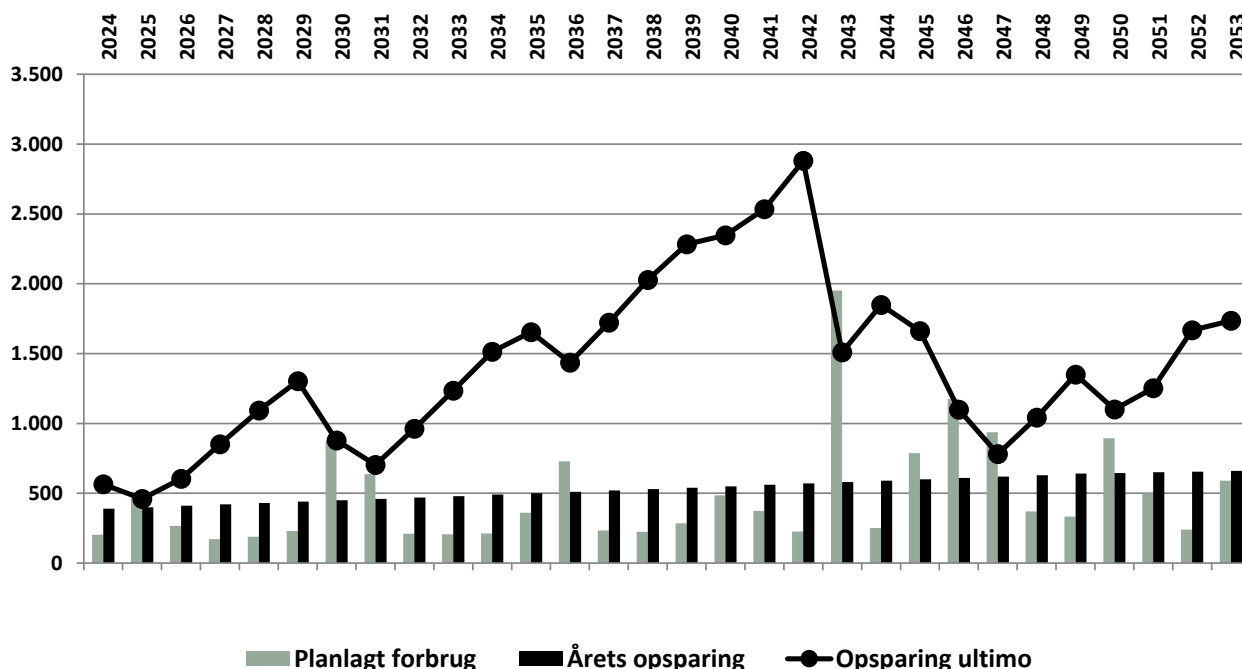
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 30 årige 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-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 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:

Der er ikke afsat større enkelt beløb i 2024 til vedligeholdelse.

Nedenfor viser vi 30 år i diagrammet og de første 10 år i tal af D&V-planen.



| (i 1.000 kr.) | Regnskab 2022 | Budget 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |
|------------------------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Opsparing primo | 653 | 472 | 376 | 564 | 460 | 603 | 851 | 1.093 | 1.303 | 879 | 703 | 962 | 1.235 | 1.513 | 1.653 | 1.435 | 1.721 | 2.027 | 2.283 | 2.348 |
| Planlagt forbrug | 456 | 435 | 202 | 504 | 267 | 172 | 188 | 230 | 874 | 636 | 211 | 207 | 212 | 360 | 728 | 234 | 224 | 284 | 485 | 373 |
| Årets opsparing | 275 | 340 | 390 | 400 | 410 | 420 | 430 | 440 | 450 | 460 | 470 | 480 | 490 | 500 | 510 | 520 | 530 | 540 | 550 | 560 |
| Opsparing ultimo | 472 | 376 | 564 | 460 | 603 | 851 | 1.093 | 1.303 | 879 | 703 | 962 | 1.235 | 1.513 | 1.653 | 1.435 | 1.721 | 2.027 | 2.283 | 2.348 | 2.535 |
| Saldo pr. bolig | 13100 | 10447 | 15669 | 12781 | 16753 | 23642 | 30364 | 36197 | 24419 | 19531 | 26725 | 34308 | 42031 | 45919 | 39864 | 47808 | 56308 | 63419 | 65225 | 70419 |
| Saldo pr. m ² | 195 | 156 | 233 | 190 | 250 | 352 | 452 | 539 | 364 | 291 | 398 | 511 | 626 | 684 | 594 | 712 | 839 | 945 | 972 | 1.049 |
| Opsparing pr. m ² | 114 | 141 | 161 | 166 | 170 | 174 | 178 | 182 | 186 | 190 | 194 | 199 | 203 | 207 | 211 | 215 | 219 | 223 | 228 | 232 |

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. 621,- 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 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 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



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

Indkommet forslag

Fra: [Lennart Jensen](#)
Til: [Lene Mathiasen Merrild](#)
Emne: afdelingsmøde Vævergården
Dato: 25. august 2023 20:37:02

Hej Lene

Forslag til afstemning på afdelingsmøde 11/9 Vævergården.

Mit forslag til afstemning går på om det kunne blive tilladt at grille på terrasser under yderst stor forsigtighed for ikke at genere naboer på nogen som helst måde, i stedet for et forbud? ja eller nej?

Som det er formuleret nu, står det i afsnittet under altaner og kan egentlig godt tolkes som om det er tilladt på terrasser, men ikke på altaner? Men mit forslag kunne også omfatte altaner, så reglerne er ens og klare for alle og det så er den der griller der har ansvaret for at ingen naboer bliver generet af røg og lugt.

Er i Aarhus hele september og dermed forhindret i at deltage i mødet, men vil gerne forsætte som "kontaktperson" og i det hele taget være behjælpelig med hvad der måtte være i afdelingens interesse, men ønsker ikke at stille op til en egentlig bestyrelse.

Vh. Lennart Jensen