

## 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 22/8 2022

## Ordinært afdelingsmøde i Afd. Vævergården

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **onsdag den 31. august 2022 klokken 17.00** i Vævergårdens gildesal i kælderens, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Vævergården for perioden 1/1 – 31/12 2023.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkommet forslag**

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.

# 90103 - Vævergården

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023



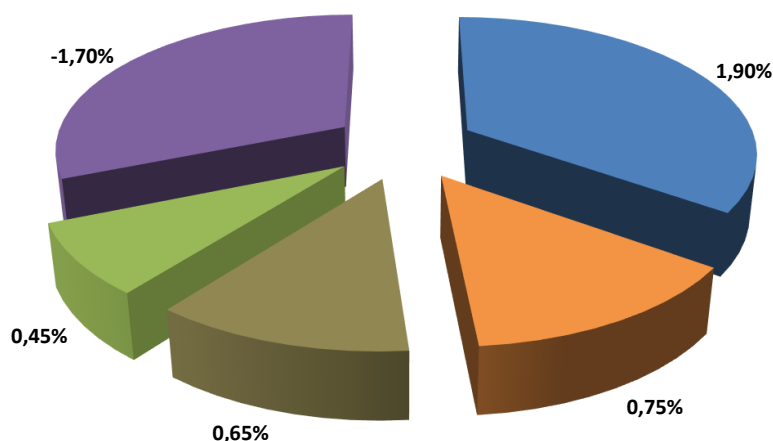
### Huslejestigning pr. 1. januar 2023






2,05%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 2,05%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 41.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2023.

	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Lejligheder	826 kr.	17 kr.	843 kr.
	Nuværende	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Familebolig	4.620 kr.	95 kr.	4.715 kr.

### Sådan er huslejestigningen fordelt



























- ★  Administrationsbidrag stiger med kr. 38.000
- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 15.000
- ★  Renholdelse stiger med kr. 13.000
- ★  Afvikling af underskud/underfinansiering stiger med kr. 9.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 34.000

# 90103 - Vævergården

## Budgetforslag for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

 Beboerindflydelse    
  Mindre beboerindflydelse    
  Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2021	Budget 2022	Nyt budget 2023
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
<b>UDGIFTER</b>					
	101-105	Nettokapitaludgifter	762	762	762
<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>			<b>762</b>	<b>762</b>	<b>762</b>
	106	Ejendomsskatter	82	82	82
	107-108	Vand- og kloakafgift	116	118	120
	109	Renovation	47	49	58
	110	Forsikringer	18	22	29
	111	El og varme i fællesarealer	44	58	59
	112	Administration	199	181	219
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>			<b>505</b>	<b>510</b>	<b>567</b>
	114	Renholdelse	217	182	195
	115	Almindelig vedligeholdelse	96	93	90
	116	Planlagt vedligeholdelse	404	161	436
		- Dækket af afdelingens opsparing	-404	-161	-436
	117	Istandsættelse ved fraflytning	28	20	20
		- Dækket af afdelingens opsparing	-28	-20	-20
	118	Drift af fællesfaciliteter	8	8	8
	119	Diverse udgifter	13	21	18
<b>Variable udgifter i alt</b>			<b>335</b>	<b>304</b>	<b>311</b>
	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	310	325	340
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	20	20	15
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	1	1
<b>Henlæggelser i alt</b>			<b>331</b>	<b>346</b>	<b>356</b>
	125	Afdrag og renter på forbedringslån	39	39	39
	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	0	11	4
	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
	131	Andre renter	5	0	0
	133	Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år	0	0	9
<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>			<b>44</b>	<b>50</b>	<b>52</b>
<b>Udgifter i alt</b>			<b>1.977</b>	<b>1.972</b>	<b>2.048</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
	201	Husleje	1.934	1.960	1.996
	203	Andre indtægter	13	11	11
	203.6	Overført fra opsamlet resultat	1	1	0
<b>Ordinære indtægter i alt</b>			<b>1.949</b>	<b>1.972</b>	<b>2.007</b>
	210	Årets underskud	28	0	0
<b>Indtægter i alt</b>			<b>1.977</b>	<b>1.972</b>	<b>2.007</b>
		Nødvendig huslejestigning	0	0	41
<b>Balance</b>			<b>1.977</b>	<b>1.972</b>	<b>2.048</b>

## 90103 - Vævergården

### Budgetforslag for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

#### 25-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

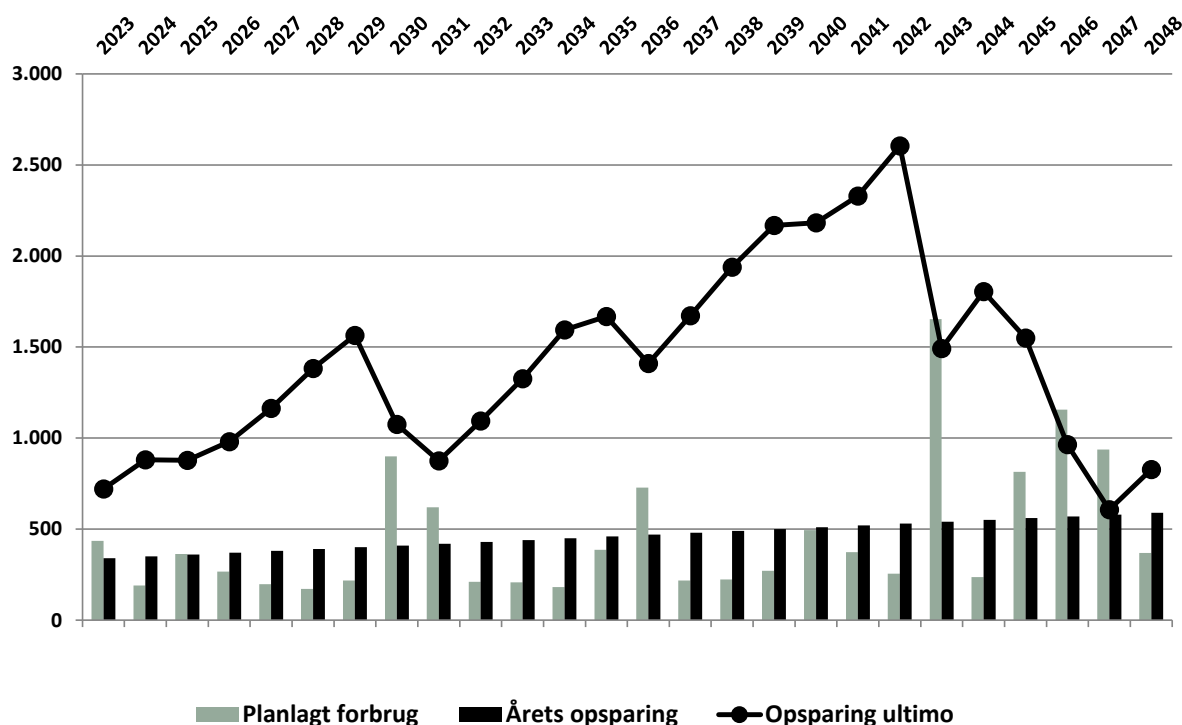
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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 2023 til vedligeholdelse.

Nedenfor viser vi 25 år i diagrammet og de første 10 år i tal af D&V-planen.



(i 1.000 kr.)	Regnskab 2021	Budget 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Opsparing primo	747	653	817	721	881	878	981	1.164	1.382	1.564	1.075	875	1.094	1.327	1.595	1.668
Planlagt forbrug	404	161	436	190	363	267	197	172	218	899	620	211	207	182	387	728
Årets opsparing	310	325	340	350	360	370	380	390	400	410	420	430	440	450	460	470
<b>Opsparing ultimo</b>	<b>653</b>	<b>817</b>	<b>721</b>	<b>881</b>	<b>878</b>	<b>981</b>	<b>1.164</b>	<b>1.382</b>	<b>1.564</b>	<b>1.075</b>	<b>875</b>	<b>1.094</b>	<b>1.327</b>	<b>1.595</b>	<b>1.668</b>	<b>1.410</b>
Saldo pr. bolig t.kr.	18.139	22.685	20.018	24.463	24.380	27.241	32.324	38.380	43.435	29.852	24.296	30.380	36.852	44.296	46.324	39.157
Saldo pr. m <sup>2</sup>	270	338	298	364	363	406	482	572	647	445	362	453	549	660	690	583
Opsparing pr. m <sup>2</sup>	128	134	141	145	149	153	157	161	166	170	174	178	182	186	190	194

## 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 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. 588,- 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

Boligselskabet

**Fruehøjgaard**

Administrationen

Telefon: 76 64 66 00

Email: [post@fruehojgaard.dk](mailto:post@fruehojgaard.dk)

# INDKOMNE FORSLAG

**Fra:** [Lennart Jensen](#)  
**Til:** [Lene Mathiasen Merrild](#)  
**Emne:** Forslag Vævergården afdelingsmøde  
**Dato:** 11. august 2022 18:26:25

---

Forslag om hobbyrum/cykel værksted i kælderen, hvis der er eller bliver ledige lokaler. Det skal organiseres, så der ikke tilføres udgifter til afdelingen. Brugerne står selv for oprydning/rengøring og eget værktøj medbringes. Bliver forslaget vedtaget, vil jeg gerne tilbyde at organisere og passe det.

@ Lene Merrild. Du må gerne omformulere, hvis ikke forslaget passer på blanketten.

Vh. Lennart Jensen  
Gl. Skolevej 16 st.mf.

mm