

Til beboere i Afd. Aaparken

Aaparken 6-14
7400 Herning

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning

Telefon: 76 40 66 00
Mail: post@fruehojgaard.dk

www.fruehojgaard.dk
facebook.dk/fruehojgaard

Herning, den 5. september 2024

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Aaparken

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **mandag den 16. september 2024, kl. 17.00**
i Fælleshuset, Aaparken 4, fremsender vi vedlagt:

- **Årsberetning**
- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Aaparken for perioden 1/1 – 31/12 2025.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag** om
 - opstilling af el-ladestander
 - udskiftning af indvendige døre
 - tidspunkt for brug af vaskemaskine
 - udskiftning af utætte vinduer, der ikke kan tættes
 - affaldsbeholder til potteplanter og haveaffald

Venlig hilsen

Boligselskabet Fruehøjgaard
Organisationsbestyrelsen

Dagsorden jf. vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Fremlæggelse af afdelingens beretning for perioden siden sidste møde.
3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Valg til afdelingsbestyrelsen.
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
7. Eventuelt valg repræsentantskabs med(mer)
8. Eventuelt.

Årsberetning 2024 for Afd. Aaparken

Kære beboere

Vi vil gerne dele en opdatering om Afd. Aaparkens aktiviteter i det forløbne år. Selvom der ikke har været store begivenheder, har vi gennemført nogle vigtige tiltag.

1. **Afdelingsbestyrelse:** I 2023 lykkedes det desværre ikke at få nok kandidater til valget til afdelingsbestyrelsen. Heidi Andersen fortsætter dog som kontaktperson. Da afdelingen i øjeblikket er uden afdelingsbestyrelse, varetager organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelsens opgaver. Årsberetningen for 2024 er derfor udarbejdet af Boligselskabet Fruehøjgaard.
2. **Vedligeholdelse og forbedringer:**
 - Parkafdelingen har gennemført den årlige algebehandling i bebyggelsen og ryddet op i efterladte cykler.
 - Der er også foretaget lovpligtige kontrol af tage og faldsikringsudstyr.
 - Trappetrinene i opgangene er blevet overfladebehandlet for at forlænge deres holdbarhed.

Vi er ikke bekendt med, at der har været nogen beboeraktiviteter i afdelingen i det forløbne år.

Vi ser frem til et fortsat godt samarbejde i Afd. Aaparken

Herning den 5. september 2024

Venlig hilsen

Boligselskabet Fruehøjgaard

Organisationsbestyrelsen

90110 - Aaparken

Budgetforslag for perioden 1. januar 2025 - 31. december 2025



Huslejestigning pr. 1. januar 2025

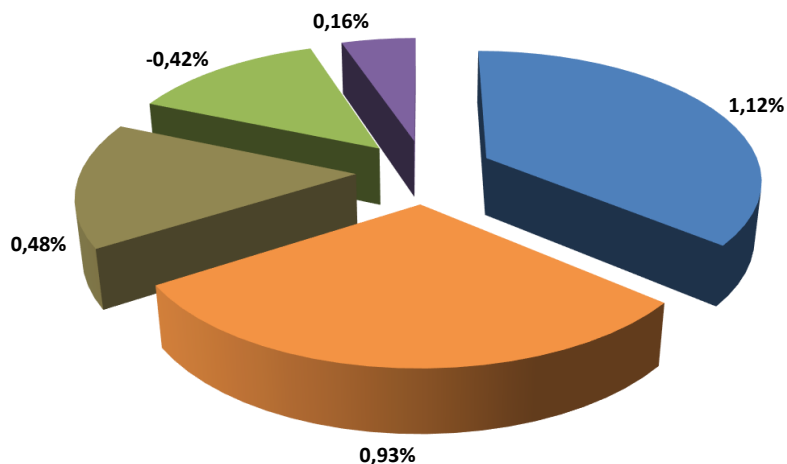
2,27%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 2,27%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 142.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2025.

	Nuværende husleje Gennemsnitlig m ²	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2025 Gennemsnitlig m ²
Lejligheder	915	21	936

Lejligheder	Nuværende husleje gennemsnitlig pr. md.	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2025	
Lejligheder	81	6.205	141	6.346

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse stiger med kr. 70.000
- ★ Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 58.000
- ★ Administrationsbidrag stiger med kr. 30.000
- ★ Afvikling af underskud/underfinansiering falder med kr. 26.000
- ★ Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 10.000

90110 - Aaparken

Budgetforslag for perioden 1. januar 2025 - 31. december 2025

➤ Beboerindflydelse
 ➤ Mindre beboerindflydelse
 ➤ Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2023	Budget 2024	Nyt budget 2025
UDGIFTER			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	3.494	3.505	3.563
Nettokapitaludgifter i alt			3.494	3.505	3.563
➤	106	Ejendomsskatter	169	180	180
➤	109	Renovation	124	136	137
➤	110	Forsikringer	57	61	64
➤	111	El og varme i fællesarealer	73	123	116
➤	112	Administration	531	535	565
Offentlige og andre faste udgifter i alt			954	1.035	1.062
➤	114	Renholdelse	395	431	437
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	243	200	220
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	433	583	738
		- Dækket af afdelingens opsparing	-433	-583	-738
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	57	30	35
		- Dækket af afdelingens opsparing	-57	-30	-35
➤	118	Drift af fællesfaciliteter	0	0	0
➤	119	Diverse udgifter	27	39	42
Variable udgifter i alt			665	670	699
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	800	880	950
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	30	30	35
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	2	2	2
Henlæggelser i alt			832	912	987
➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	74	74	53
➤	129	Tab ved lejeledighed	12	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-12	0	0
➤	131	Andre renter	132	0	0
➤	133	Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år	73	59	33
Ekstraordinære udgifter i alt			279	133	86
➤	140	Arets overskud	19	0	0
Udgifter i alt			6.243	6.255	6.397
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	6.092	6.255	6.255
➤	202	Renter	150	0	0
➤	203	Andre indtægter	0	0	0
Ordinære indtægter i alt			6.242	6.255	6.255
		Nødvendig huslejestigning	0	0	142
Balance			6.242	6.255	6.397

90110 - Aaparken

Budgetforslag for perioden 1. januar 2025 - 31. december 2025

30-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

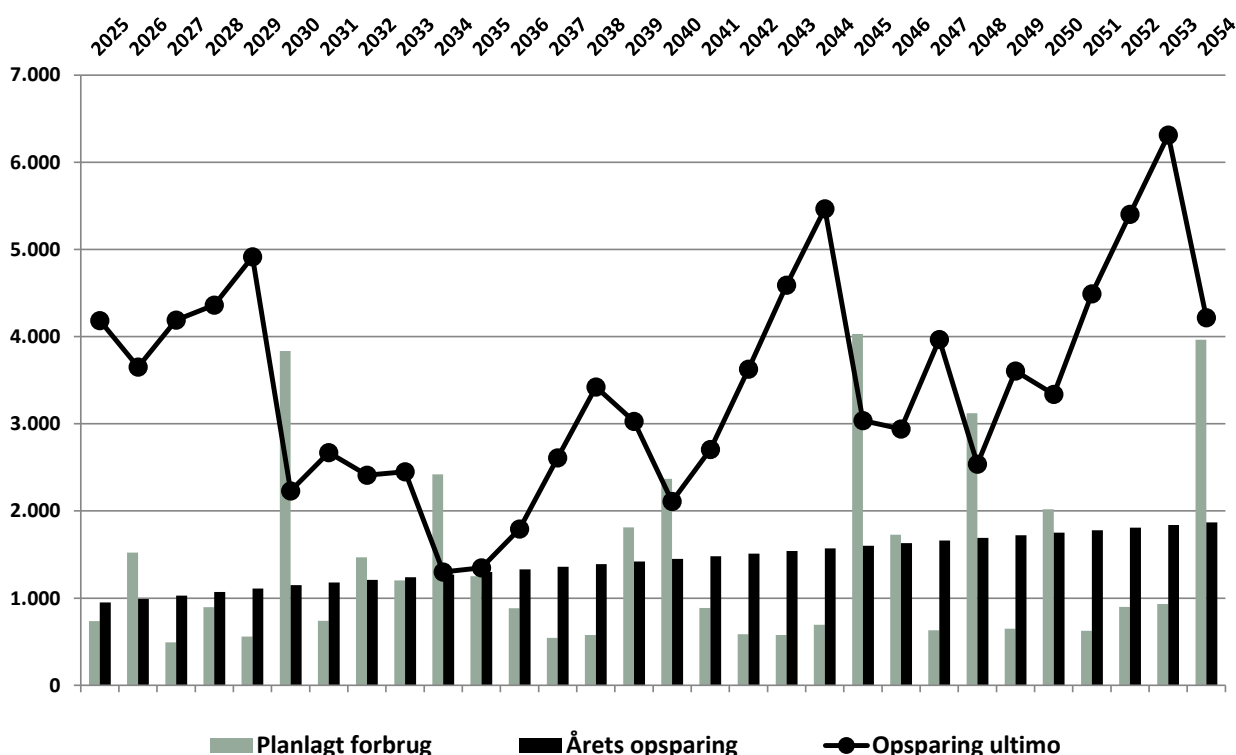
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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-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 2025 er der afsat 71 t.kr. til udvendige malerarbejder samt 125 t.kr. til udskiftning af fuger i murværk.

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



	Regnskab 2023	Budget 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Opsparing primo	3.178	3.676	3.973	4.185	3.652	4.190	4.363	4.915	2.229	2.670	2.412	2.450	1.300	1.347	1.793	2.609	3.421	3.029	2.111	2.705
Planlagt forbrug	433	583	738	1.523	492	897	558	3.836	739	1.468	1.202	2.420	1.253	884	544	578	1.812	2.368	886	587
Årets opsparing	932	880	950	990	1.030	1.070	1.110	1.150	1.180	1.210	1.240	1.270	1.300	1.330	1.360	1.390	1.420	1.450	1.480	1.510
Opsparing ultimo	3.676	3.973	4.185	3.652	4.190	4.363	4.915	2.229	2.670	2.412	2.450	1.300	1.347	1.793	2.609	3.421	3.029	2.111	2.705	3.628
Saldo pr. bolig	43.766	47.300	49.824	43.479	49.884	51.943	58.515	26.538	31.788	28.717	29.169	15.479	16.038	21.348	31.062	40.729	36.062	25.134	32.205	43.193
Saldo pr. m ²	538	581	612	534	613	638	719	326	390	353	358	190	197	262	382	500	443	309	396	531
Opsparing pr. m ²	136	129	139	145	151	156	162	168	173	177	181	186	190	194	199	203	208	212	216	221

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. 661,- 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 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 (203.6)

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

Forslag til afdelingsmøde i Afd. Aaparken

Dato for afdelingsmødet: **Mandag den 16. september 2024**

Forslag om opstilling af el-ladestander

Forslagsstiller:

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning
Jf. vedtægternes 17 stk. 2

Forslagets tekst:

I Boligselskabet Fruehøjgaard er der fokus på at bidrage til en bæredygtig fremtid – og en fremtid uden tomgang. El-ladestander vil være uundgåelige i fremtiden og for at imødekomme den stigende efterspørgsel på lademuligheder foreslår boligorganisationen, at Nortec opstiller én dobbelt el-ladestander på parkeringspladsen ved Aaparken 6.

Opstillingen af el-ladestanderen vil kræve **to parkeringspladser**, men ellers vil opstillingen være uden udgift for afdelingen/beboerne. Nortec investerer, monterer, servicerer og drifter ladeløsningen – inkl. forsikring og support 365 dage om året fra kl. 8-20.

Alle beboere og gæster vil kunne benytte el-ladestanderen, men placeringen vil ikke være synlig på et offentligt ladekort.

Brugerne af el-ladestanderne oplader og afregner direkte med Nortec. Prisen for brug vil variere time for time, så brugerne altid oplader til den billigste pris.

Rent teknisk koster opstillingen kr. 100.000, - med en afskrivning over 10 år – uanset forbrug. Kontrakten med Nortec kan opsiges med 1 års varsel ved samtidigt frikøb af udstyr og tekniske installationer.

Venlig hilsen

Boligselskabet Fruehøjgaard

Indkomne forslag

Hejsa.

Jeg har ikke mulighed for at deltage. Men jeg har et par forslag.

1. Udskiftning af indvendig døre til hvide, der passer til de farver, man har i dag.
2. Det vil være skønt med tilladelse til at vaske til 22 i stedet for som nu allerede kl 20.
3. Udskiftning af utætte vinduer, der ikke kan tætnes ordentligt.

Med venlig hilsen

Lone Degn
Aaparken 12 st. dør 1
7400 Herning

Hej igen. 😊

Jeg glemte lige det 4. punkt til afdelingsbestyrelsesmøde den 16. september.

4. Det vil være dejligt med en beholder til gamle potteplanter og haveaffald. (Når jeg studser min buksbom, så ryger det, jeg klipper af bare i skraldespanden i stedet for til haveaffald.

Med venlig hilsen

Lone Degn
Aaparken 12 st. dør 1
7400 Herning