

Til beboere i Afd. Søndergade

Søndergade 20 – 26
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 29. august 2024

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Søndergade

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **mandag den 9. september 2024 klokken 17.00** hos Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 4, fremsender vi vedlagt:

- **Afdelingens beretning**
- **Forslag til driftsbudget for Afd. Søndergade** for perioden 1/1 – 31/12 2025.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkommet forslag** om opstilling af el-ladestander

Venlig hilsen

Boligselskabet Fruehøjgaard
Organisationsbestyrelsen

Dagsorden:

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. Valg af 1 repræsentant til boligselskabets repræsentantskab
8. Eventuelt

Årsberetning 2024 for Afd. Afd. Søndergade

Kære beboere

Vi ønsker at dele en opdatering om Afd. Søndergades aktiviteter i det forløbne år. Forberedelserne til den store renovering af afdelingen har været alt overskyggende, og der er ikke andre store begivenheder eller aktiviteter at berette om:

1. **Afdelingsbestyrelse:** i 2023 lykkedes det ikke at få nok kandidater til valget til afdelingsbestyrelsen. Da afdelingen pt. er uden afdelingsbestyrelse, er det organisationsbestyrelsen, der varetager afdelingsbestyrelsens hverv. Årsberetningen for 2024 er derfor udarbejdet af Boligselskabet Fruehøjgaard.
2. **Renoveringen:** Renoveringsarbejdet på Søndergade 20-26 er nu påbegyndt efter licitationen før sommerferien.

Arbejdet udføres som en hovedentreprise, hvilket betyder, at én entreprenør har ansvaret for alle underentreprenører. Bygherren (Fruehøjgaard) kommunikerer kun med hovedentreprenøren, TBS fra Skive.

En del af projektet indebærer indretning af byggeplads i fællesarealerne i gården. For at skabe plads har vi desværre været nødt til at rydde nogle grønne områder. Vi erkender, at vi ikke har kommunikeret dette godt nok. Desuden er nogle træer, som vi ikke vurderede bevaringsværdige, blevet fjernet. Vi vil naturligvis genplante og forbedre gårdmiljøet efter byggeriets afslutning.

Renoveringen vil uundgåeligt medføre gener, men vi vil gøre vores bedste for at minimere disse.

Renoveringen omfatter:

- **Kældre:** Puds- og malerarbejde
- **Trapperum:** Males
- **Tag:** Nyt tegltag
- **Facader:** Reparation af puds og maling (krav fra kommunen)
- **Udvendig trappe:** Nyt gelænder
- **Gulve i lejemål:** Vinylgulve i brusenicher og vinyl klikgulve i øvrige rum
- **Køkkener:** HTH køkkener med hårde hvidevarer
- **Badeværelser:** Badeværelsesinventar inkl. vask, wc og bruser
- **Indvendige døre:** Hvide pladedøre
- **Lofter:** Nye nedstroppede gipslofter
- **Malerarbejde:** Alle lejemål males

- **El-installationer:** Gennemgås for udskiftning og opdatering
- **VVS-installationer:** Udskiftning af stigestreng
- **Ventilationsinstallationer:** Montering af genvindingsanlæg i hvert lejemål
- **Udearealer:** Reetableres, men projektet er endnu ikke endeligt besluttet

Genhusning: Beboerne i Søndergade 20, 22, 24 og 26 vil blive genhuset under renoveringen. Alle lejligheder i hver bygning skal være fraflyttet og tømt, inden byggearbejdet begynder.

Erhvervslejemål: Frisør/negleshoppen i Søndergade 20A, st. og Siam Massage i Søndergade 22, st.tv og st.th vil ikke blive genhuset. Der vil derfor blive taget hensyn til den daglige drift af disse lejemål. Arbejdet her vil kun omfatte udskiftning af vinduer og døre samt nødvendige følgearbejder i forbindelse med udskiftning af stigstreng mellem kælderrum og de overliggende boliger.

Tidsplanen:

Opgang	Fraflytningsdato Beboere	Startdato håndværkere	Afleveringsdato håndværkere	Indflytningsdato Beboere
Søndergade 20			Uge 48 - 26.11.2024	Uge 48 - 28.11.2024
Søndergade 22	Uge 46 - 15.11.2024	Uge 47 - 18.11.2024	Uge 17 - 23.04.2024	Uge 17 - 25.04.2025
Søndergade 24+26	Uge 19 - 02.05.2025	Uge 19 - 05.05.2025	Uge 39 - 23.09.2025	Uge 39 - 25.09.2025

Vi takker jer for jeres tålmodighed og ser frem til et godt resultat af renoveringen i Afd. Søndergade.

Venlig hilsen

Boligselskabet Fruehøjgaard

Organisationsbestyrelsen

90106 - Søndergade

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



Huslejestigning pr. 1. januar 2025

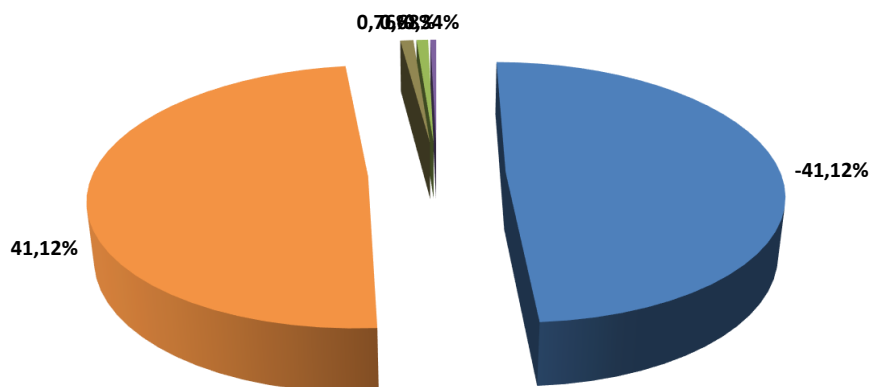
1,10%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 1,1%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 13.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2025.

	Nuværende husleje Gennemsnitlig m ²	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2025 Gennemsnitlig m ²
Lejligheder	917	10	927

Lejligheder	Nuværende husleje gennemsnitlig pr. md.	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2025
Lejligheder	71	4.297	4.344

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Afdrag og renter på driftstabslån falder med kr. 486.000
- ★ Afskrivning på forbedringsarbejder stiger med kr. 486.000
- ★ Renholdelse stiger med kr. 9.000
- ★ Administrationsbidrag stiger med kr. 8.000
- ★ Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 4.000

90106 - Søndergade

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.)
➤	106	Ejendomsskatter	85	85	90
➤	107-108	Vand- og kloakafgift	63	65	70
➤	109	Renovation	29	42	42
➤	110	Forsikringer	17	21	23
➤	111	El og varme i fællesarealer	23	37	40
➤	112	Administration	140	141	149
Offentlige og andre faste udgifter i alt			357	391	414
➤	114	Renholdelse	125	140	149
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	52	65	65
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	274	90	362
		- Dækket af afdelingens opsparing	-274	-90	-362
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	13	15	15
		- Dækket af afdelingens opsparing	-13	-15	-15
➤	119	Diverse udgifter	27	30	30
Variable udgifter i alt			204	235	244
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	260	270	275
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	15	15	15
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	5	5
➤	124	Andre opsparinger	251	0	0
Henlæggelser i alt			527	290	295
➤	125	Afdrag og renter på forbedringslån	123	124	124
➤	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	486
➤	129	Tab ved lejeledighed	77	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-77	0	0
➤	131	Andre renter	67	0	0
➤	132	Afdrag og renter på driftstabslån	235	486	0
Ekstraordinære udgifter i alt			425	610	610
➤	140	Arets overskud	83	0	0
Udgifter i alt			1.596	1.526	1.563
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	1.515	1.523	1.546
➤	202	Renter	77	0	0
➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	3	3	4
Ordinære indtægter i alt			1.595	1.526	1.550
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	1	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			1	0	0
		Nødvendig huslejestigning	0	0	13
Balance			1.596	1.526	1.563

90106 - Søndergade

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

30-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

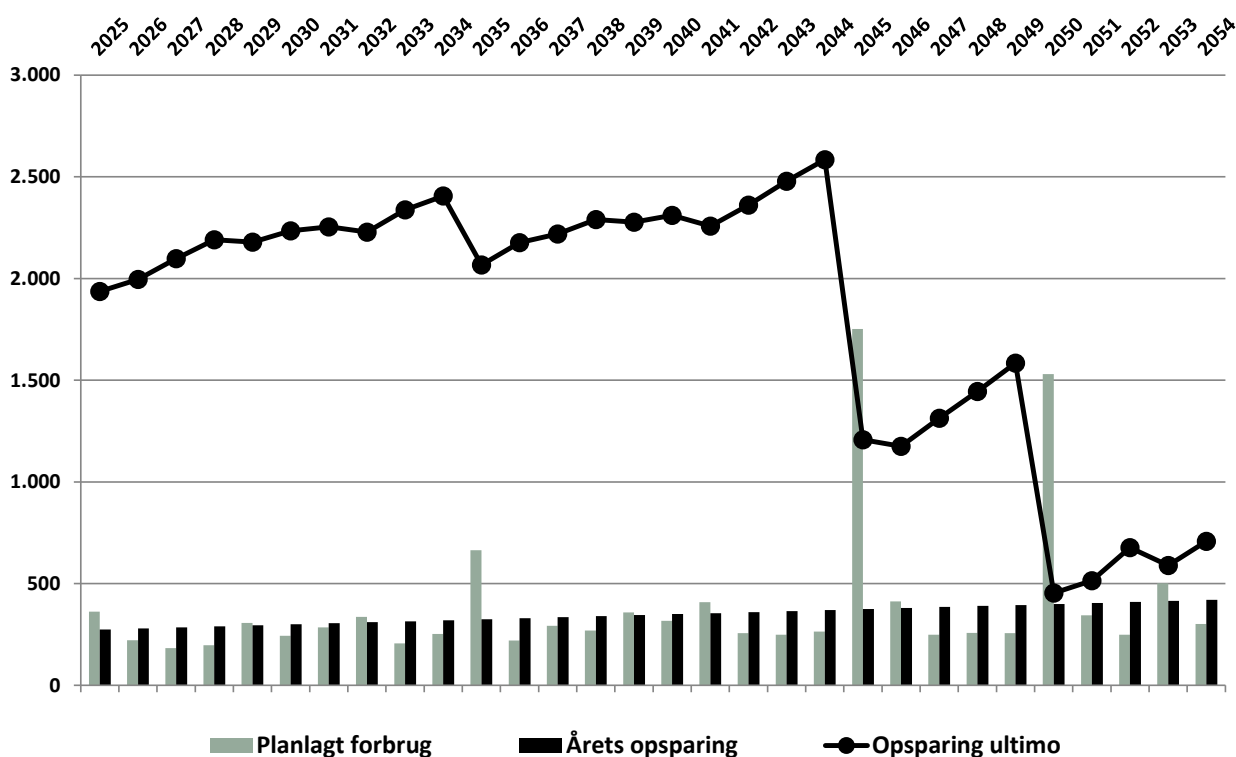
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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:

Der er ikke afsat større enkelt beløb i 2025 til vedligeholdelse, da afdelingen er under renovering, som forventes færdig i sensommeren 2025.

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



(i 1.000 kr.)	Regnskab 2023	Budget 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Opsparing primo	1.790	1.843	2.024	1.937	1.996	2.098	2.191	2.179	2.235	2.255	2.229	2.338	2.406	2.067	2.177	2.220	2.291	2.278	2.311	2.258
Planlagt forbrug	274	90	362	221	183	197	307	244	285	336	206	252	664	220	292	269	358	317	408	256
Årets opsparing	327	270	275	280	285	290	295	300	305	310	315	320	325	330	335	340	345	350	355	360
Opsparing ultimo	1.843	2.024	1.937	1.996	2.098	2.191	2.179	2.235	2.255	2.229	2.338	2.406	2.067	2.177	2.220	2.291	2.278	2.311	2.258	2.362
Saldo pr. bolig	115.209	126.480	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####
Saldo pr. m ²	1.426	1.566	1.498	1.544	1.623	1.695	1.686	1.729	1.744	1.724	1.809	1.861	1.599	1.684	1.717	1.772	1.762	1.788	1.747	1.827
Opsparing pr. m ²	253	209	213	217	221	224	228	232	236	240	244	248	251	255	259	263	267	271	275	279

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. 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. Søndergade

Dato for afdelingsmødet: **Mandag den 9. 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 bagved Søndergade 20.

Opstillingen af el-ladestanderen vil kræve **to parkeringspladser**, men ellers vil opstillingen være uden udgift for afdelingen/beboerne. Nortec investerer, monterer, servicere 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