

Til beboere i Afd. Søndergade

Søndergade 20 – 26
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 26/8 2022

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Søndergade

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **tirsdag den 6. september 2022 klokken 17.00** hos Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 2, fremsender vi vedlagt:

- Afdelingens beretning
- Forslag til driftsbudget for Afd. Søndergade for perioden 1/1 – 31/12 2023.
- Ordforklaring til driftsbudgettet.
- Indkomne forslag om
 - at hæk erstattes med blomster
 - gæsteparkering
 - ret til hat have en hund i lejlighederne

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

*Formand: Isabel Bidstrup, Søndergade 24 st.
Thomas Lind Thomsen, Søndergade 24 st.
Susanne B. Aadahl, Søndergade 20 B 1.tv.*

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 1 medlem til afdelingsbestyrelsen
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen
7. Valg af 1 repræsentant til boligselskabets repræsentantskab
8. Eventuelt

Afdelingens årsberetning

Årsberetning:

I efteråret var afdelingsbestyrelsen inviteret til at møde landsbygefonden og arkitekterne omkring helhedsplanen. Der startede vi med at høre omkring de planer og bagefter rundt i udvalgte lejligheder. I sommers mødtes afdelingsbestyrelsen inden markvandring. På markvandringen var vi ude på fællesarealer bag boligerne.

Hilsen Isabel Bidstrup

90106 - Søndergade

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



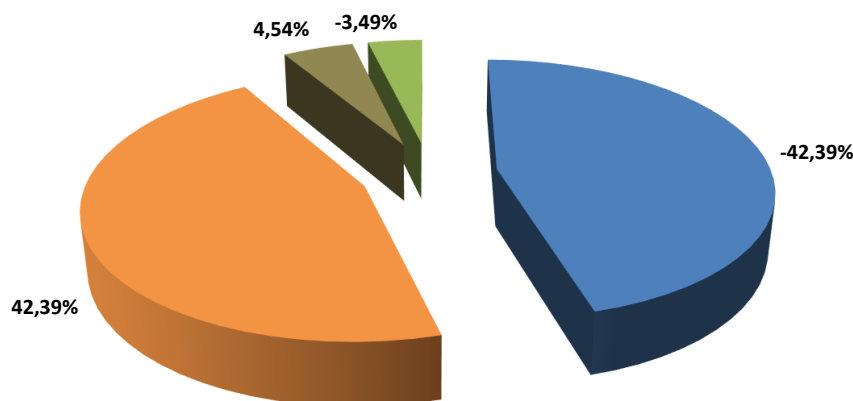
Huslejestigning pr. 1. januar 2023





1,57%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 1,57%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 18.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2023.

	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Lejligheder	886	14	900
	Nuværende	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Familebolig	5.965	94	6.059

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Afdrag og renter på kreditforeningslån falder med kr. 486.000
- ★  Afdrag og renter på driftstabslån stiger med kr. 486.000
- ★  Ekstraordinære indtægter falder med kr. 52.000
- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 40.000

90106 - Søndergade

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.)
UDGIFTER					
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	74	486	0
Nettokapitaludgifter i alt			74	486	0
➤	106	Ejendomsskatter	85	85	85
➤	107-108	Vand- og kloakafgift	57	65	65
➤	109	Renovation	36	46	46
➤	110	Forsikringer	13	16	20
➤	111	El og varme i fællesarealer	29	38	40
➤	112	Administration	127	115	140
Offentlige og andre faste udgifter i alt			345	365	396
➤	114	Renholdelse	130	116	130
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	61	65	65
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	139	102	124
		- Dækket af afdelingens opsparing	-139	-102	-124
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	42	15	15
		- Dækket af afdelingens opsparing	-42	-15	-15
➤	119	Diverse udgifter	21	25	25
Variable udgifter i alt			212	206	220
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	300	300	260
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	15	15	15
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	1	5
Henlæggelser i alt			316	316	280
➤	125	Afdrag og renter på forbedringslån	121	124	121
➤	129	Tab ved lejeledighed	111	50	50
		- Dækket af dispositionsfonden	-111	-50	-50
➤	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
➤	131	Andre renter	8	0	0
➤	132	Afdrag og renter på driftstabslån	355	0	486
Ekstraordinære udgifter i alt			483	124	607
➤	140	Arets overskud	10	0	0
Udgifter i alt			1.440	1.497	1.503
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	1.439	1.445	1.482
➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	0	0	3
Ordinære indtægter i alt			1.439	1.445	1.485
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	1	52	0
Ekstraordinære indtægter i alt			1	52	0
		Nødvendig huslejestigning	0	0	18
Balance			1.440	1.497	1.503

90106 - Søndergade

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

25-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

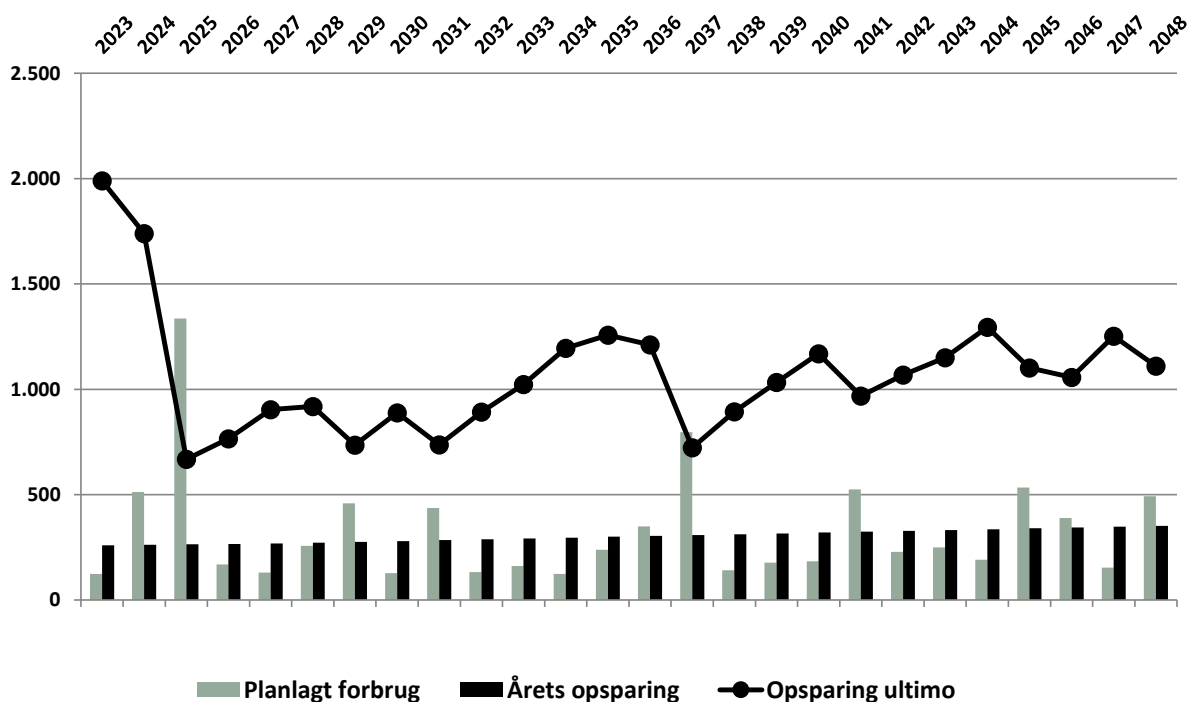
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

En D&V-plan løber over en 30 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-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	1.495	1.656	1.854	1.990	1.740	668	766	904	919	736	889	737	892	1.023	1.195	1.257
Planlagt forbrug	139	102	124	512	1.336	168	130	257	459	127	436	133	161	124	238	349
Årets opsparing	300	300	260	262	264	266	268	272	276	280	284	288	292	296	300	304
Opsparing ultimo	1.656	1.854	1.990	1.740	668	766	904	919	736	889	737	892	1.023	1.195	1.257	1.212
Saldo pr. bolig t.kr.	103.478	115.855	124.355	108.730	41.730	47.855	56.480	57.418	45.980	55.543	46.043	55.730	63.918	74.668	78.543	75.730
Saldo pr. m ²	1.281	1.434	1.539	1.346	517	592	699	711	569	688	570	690	791	924	972	937
Opsparing pr. m ²	232	232	201	203	204	206	207	210	214	217	220	223	226	229	232	235

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. 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

INDKOMNE FORSLAG

Fra: [Susanne Aadahl](#)
Til: [Lene Mathiasen Merrild](#)
Emne: Re: Det ordinære afdelingsmøde i Afd. Søndergade – tirsdag den 6/9 2022 kl. 17.00
Dato: 23. august 2022 20:56:01
Vedhæftede filer: [image001.gif](#)
[image002.jpg](#)

Hej Lene

Vi har tre forskellige forslag til vores kommende afdelingsbestyrelsesmøde.

1. Der er placeret en stor hæk på afdelingen. Den ønskes fjernet, da den deler afdelingen op i to. Derfor stiller vi som et forslag, at der bliver plantet blomster i stedet for, så der var en bedre sammenhæng mellem husene.
2. Vi vil gerne stille, som andet forslag, at vi som beboere har ret til en eller to parkeringspladser, som vi kan benytte til gæsteparkering i stedet for vores gæster ikke skal holde nede i gaden.
3. Vi vil gerne stille, som et tredje forslag, om vi beboere skal have ret til, at have en hund i lejlighederne/ ejendommene.

Det var tre forslag vi har lavet i afdelingsbestyrelsen. Vi håber selvfølgelig på at der kommer flere forslag ind til mødet.

Med venlig hilsen
Susanne B. Aadahl