

Til beboere i Afd. Rådhusstrædet

Rådhusstrædet 16
7430 Ikast

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning

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

www.fruehojgaard.dk
facebook.dk/fruehojgaard

Dato: 23. august 2024

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Rådhusstrædet

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **mandag den 2. september 2024, klokken 17.00** på Hotel Medi, Rådhusstrædet 8, Ikast, fremsender vi vedlagt:

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

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Formand Steen Dalager, Rådhusstrædet 16 st.tv.

Johnny Bach, Rådhusstrædet 16 1.th.

Niels Erik K. Bach, Rådhusstrædet 16 3.tv.

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 af formand for afdelingsbestyrelsen – for 2 år.
6. Valg af medlem(mer) til afdelingsbestyrelsen.
7. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen – for 1 år
8. Eventuelt

Beretning for Afd. Rådhusstrædet 2024

Det bliver sværere og sværere at skrive en beretning, da der ikke foregår de store forandringer i vores afdeling, og så alligevel.

Vi har fået en ny leverandør til vedligehold af de grønne områder, idet Arnborg Havepleje er valgt til ny leverandør. Men, vi skal være opmærksomme på, at vi får det vi betaler for.

Vi har fået en robot til at vedligeholde vores græsplæne, så den kan præsentere sig pænt.

Bedet med vedbend er blevet nedlagt og der er lagt fliser i stedet for (godt nok ikke lige de pæneste). Samtidig er postkasser blevet flyttet ind til væggen, så det giver bedre plads og vi bliver fri for, at blade i efteråret lægger sig rundt om og bliver trukket med ind i opgangen.

Fordelingen af udgifter mellem nr. 14 og nr. 16 skulle efterhånden være faldet på plads, men det er noget vi i bestyrelsen holder skarpt øje med.

Traditionen bliver holdt i hævd med gløgg og æbleskiver, hvor Vera er så venlig at lægge "hus" til.

Bestyrelsen har deltaget i en workshop i Fruehøjgaard om, hvorledes man ser og udvikler boligselskabet. Da vi er en meget lille afdeling, er det svært at bidrage med det helt store i forhold til de store afdelinger.

Vi har afholdt 4 bestyrelsesmøder i det forgangne år.

Bestyrelsen

90116 - Rådhusstrædet

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



Huslejestigning pr. 1. januar 2025

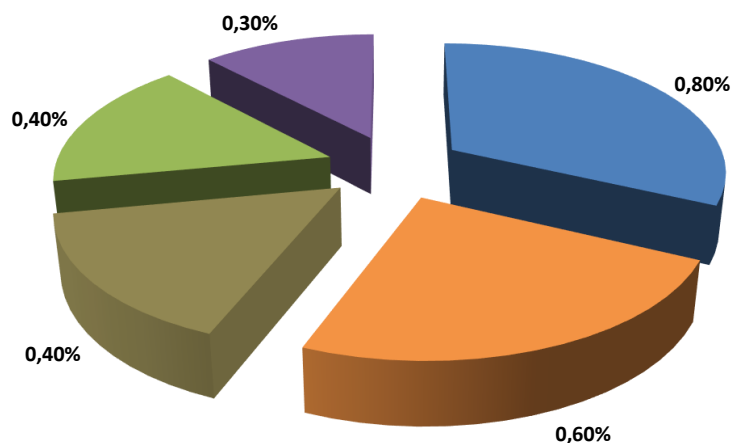
2,51%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 2,51%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 25.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2025.

	Nuværende husleje Gennemsnitlig m ²	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2025 Gennemsnitlig m ²
Lejligheder	906	23	929

Lejligheder	Nuværende husleje gennemsnitlig pr. md.	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2025	
Lejligheder	110	8.442	212	8.654

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 8.000
- ★ Diverse udgifter stiger med kr. 6.000
- ★ Renholdelse stiger med kr. 4.000
- ★ Administrationsbidrag stiger med kr. 4.000
- ★ Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 3.000

90116 - Rådhusstrædet

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
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
UDGIFTER					
			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	663	666	674
Nettokapitaludgifter i alt			663	666	674
➤	106	Ejendomsskatter	19	20	21
➤	109	Renovation	18	24	24
➤	110	Forsikringer	10	11	12
➤	111	El og varme i fællesarealer	7	11	14
➤	112	Administration	61	61	65
Offentlige og andre faste udgifter i alt			115	127	136
➤	114	Renholdelse	88	91	95
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	17	15	17
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	52	81	68
		- Dækket af afdelingens opsparing	-52	-81	-68
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	0	10	10
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-10	-10
➤	119	Diverse udgifter	9	12	12
Variable udgifter i alt			114	118	124
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	100	80	82
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	5	4	4
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	1	1
Henlæggelser i alt			106	85	87
➤	131	Andre renter	20	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt			20	0	0
➤	140	Arets overskud	2	0	0
Udgifter i alt			1.021	996	1.021
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	968	996	996
➤	202	Renter	23	0	0
➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	30	0	0
Ordinære indtægter i alt			1.021	996	996
		Nødvendig huslejestigning	0	0	25
Balance			1.021	996	1.021

90116 - Rådhusstrædet

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

30-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

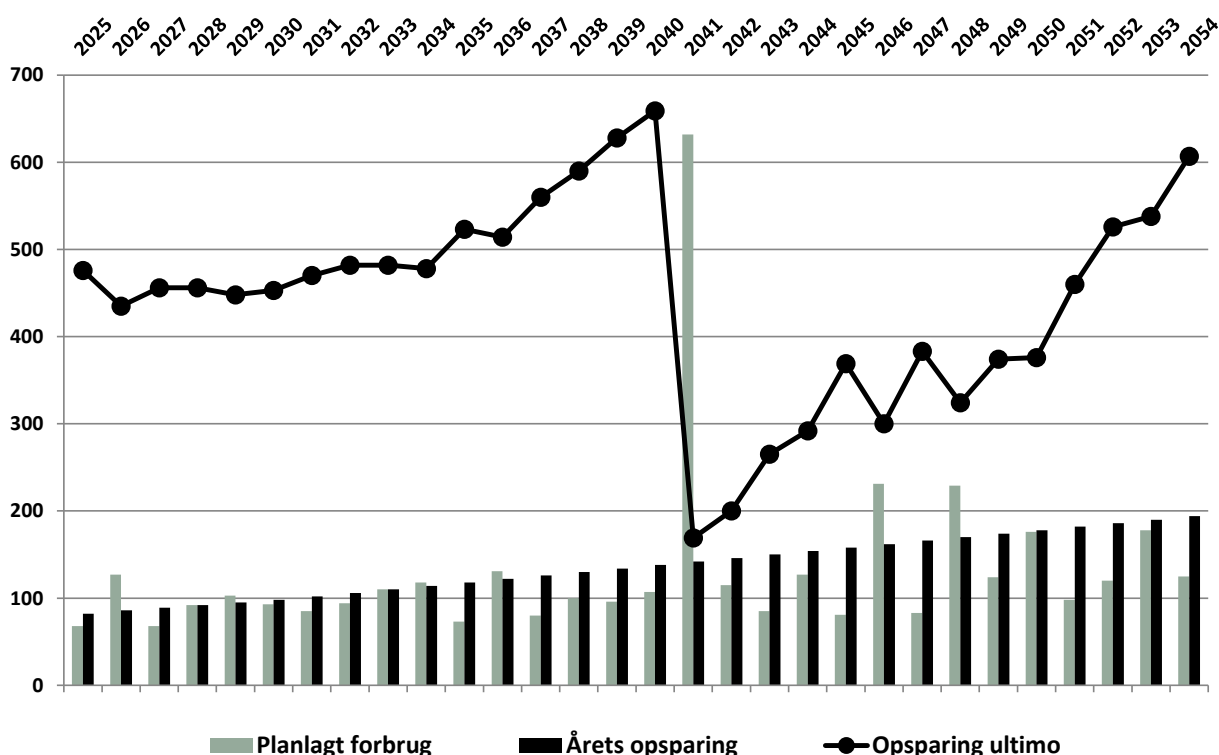
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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-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 2025 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 2023	Budget 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Opsparing primo	415	463	462	476	435	456	456	448	453	470	482	482	478	523	514	560	590	628	659	169
Planlagt forbrug	52	81	68	127	68	92	103	93	85	94	110	118	73	131	80	100	96	107	632	115
Årets opsparing	100	80	82	86	89	92	95	98	102	106	110	114	118	122	126	130	134	138	142	146
Opsparing ultimo	463	462	476	435	456	456	448	453	470	482	482	478	523	514	560	590	628	659	169	200
Saldo pr. bolig	46.289	46.209	47.609	43.509	45.609	45.609	44.809	45.309	47.009	48.209	48.209	47.809	52.309	51.409	56.009	59.009	62.809	65.909	16.909	20.009
Saldo pr. m ²	421	420	433	396	415	415	407	412	427	438	438	435	476	467	509	536	571	599	154	182
Opsparing pr. m ²	91	73	75	78	81	84	86	89	93	96	100	104	107	111	115	118	122	125	129	133

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. Rådhusstrædet

Dato for afdelingsmødet: Mandag den 2. 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 i Afd. Rådhusstrædet.

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-ladestanderen 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