

Til beboere i Afd. Rådhusstrikkeriet

Rådhusstrædet 16
Smallegade 2-10
7430 Ikast

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning

Telefon: 76 64 66 00
Mail: post@fruehojgaard.dk

www.fruehojgaard.dk
facebook.dk/fruehojgaard

Dato: 8/9 2022

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Rådhusstrikkeriet

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **mandag den 19. september 2022, klokken 19.00** på Hotel Medi, Rådhusstrædet 8, Ikast, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Rådhusstrikkeriet for perioden 1/1 – 31/12 2023.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag** om
 - opdeling af afdelingen
 - vask af hoveddør på Smallegade
 - lås på affaldsmolokker
 - ændring af husorden vedr. rygning på svalegang

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Formand Steen Dalager, Rådhusstrædet 16 st.tv.

Ejgil Pedersen, Rådhusstrædet 16 2.th.

Lalitha Christensen, Smallegade 6 01 1

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

AFDELINGENS BERETNING

Beretning 2022

16-09-2021

Afdelingsmøde på hotel Medi.

Valg til bestyrelsen var Lalitha som blev genvalgt.

Der har der været afholdt 4 bestyrelsesmøder.

Der er blevet afholdt ekstraordinært afdelingsmøde på Hotel Medi vedrørende parkering på Smallegade.

Der var afstemning om 4 løsningsforslag som alle blev forkastet, så parkering forbliver som det er beskrevet i Husordenen.

Bestyrelsen har deltaget i erfa møde arrangeret af Fruehøjgaard med andre bestyrelser vedrørende styrkelse af samarbejde bestyrelser imellem og beboer. Det var ikke nogen succes.

Det forgangne år har ikke budt på de store udfordringer, dog vil jeg nævne at der stadig er beboer på Smallegade, som ikke kan finde ud af at gæsteparkering er til gæster og efter sigende gælder det også beboer i ejerlejlighed. Fruehøjgaard opfordres til at tage en snak med beboer i ejerlejlighederne.

90116 - Rådhusstrikkeriet

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



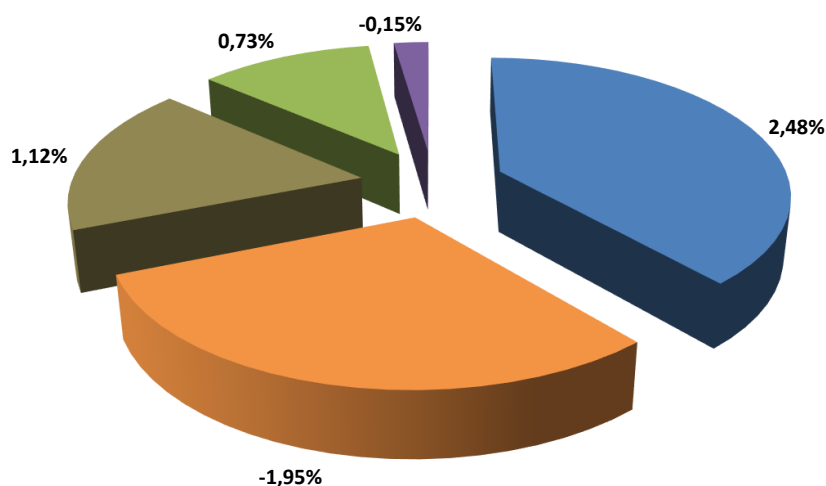
Huslejestigning pr. 1. januar 2023






2,24%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 2,24%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 46.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2023.

	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Lejligheder	850 kr.	19 kr.	869 kr.
	Nuværende	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2023
Familebolig	7.788 kr.	174 kr.	7.962 kr.

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★  Indtægt grundet overført fra opsamlet resultat falder med kr. 51.000
- ★  Opsparing til planlagt og periodisk vedligeholdelse falder med kr. 40.000
- ★  Administrationsbidrag stiger med kr. 23.000
- ★  Renholdelse stiger med kr. 15.000
- ★  Diverse reguleringer, forskellige konti falder med kr. 3.000

90116 - Rådhusstrikkeriet

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
UDGIFTER			(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
➤	101-105	Nettokapitaludgifter	1.438	1.446	1.456
Nettokapitaludgifter i alt			1.438	1.446	1.456
➤	106	Ejendomsskatter	74	64	64
➤	109	Renovation	31	37	37
➤	110	Forsikringer	18	18	22
➤	111	El og varme i fællesarealer	19	22	26
➤	112	Administration	121	111	134
Offentlige og andre faste udgifter i alt			262	252	283
➤	114	Renholdelse	152	146	161
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	34	35	36
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	82	111	152
		- Dækket af afdelingens opsparing	-82	-111	-152
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	5	10	10
		- Dækket af afdelingens opsparing	-5	-10	-10
➤	119	Diverse udgifter	13	23	22
Variable udgifter i alt			199	204	219
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	310	240	200
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	10	10	10
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	1	1
Henlæggelser i alt			321	251	211
➤	130	Tab ved fraflytninger	0	1	1
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-1	-1
➤	131	Andre renter	4	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt			4	0	0
Udgifter i alt			2.224	2.153	2.169
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	1.989	2.035	2.056
➤	203.6	Overført fra opsamlet resultat	193	118	67
Ordinære indtægter i alt			2.182	2.153	2.123
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	4	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			4	0	0
➤	210	Årets underskud	39	0	0
Indtægter i alt			2.224	2.153	2.123
		Nødvendig huslejestigning	0	0	46
Balance			2.224	2.153	2.169

90116 - Rådhusstrikkeriet

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

25-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

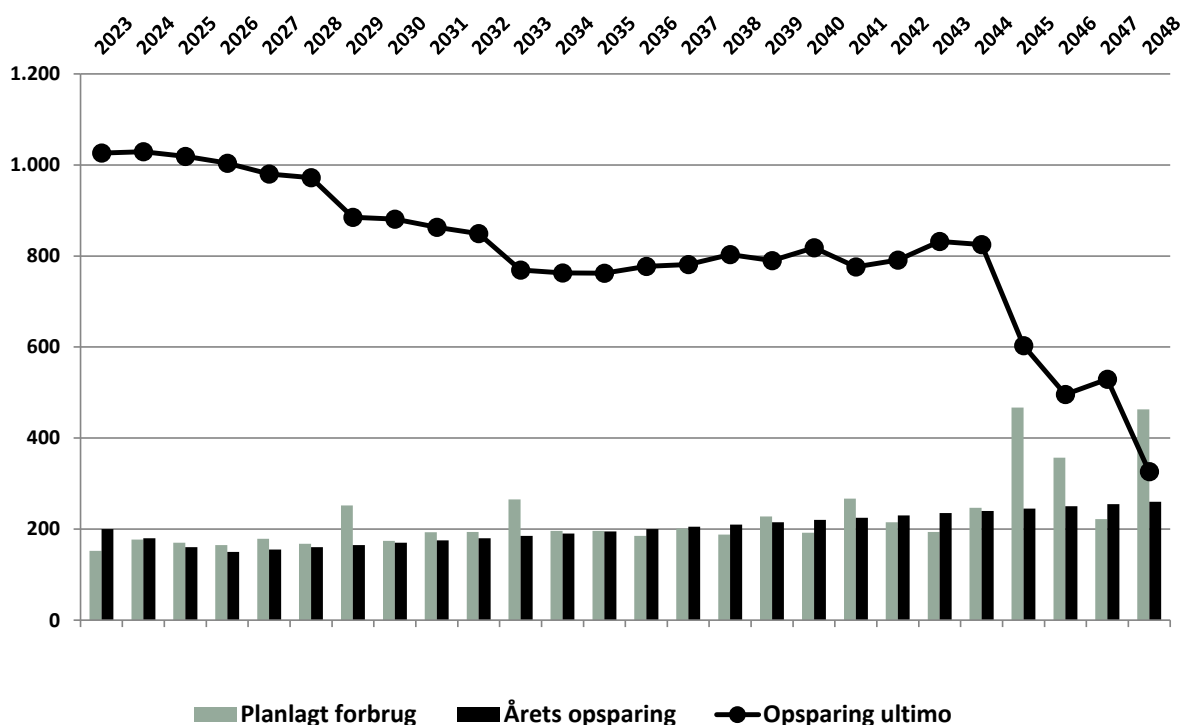
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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	560	788	978	1.026	1.029	1.019	1.004	980	972	885	881	863	849	769	763	762
Planlagt forbrug	82	111	152	177	170	165	179	168	252	174	193	194	265	196	196	185
Årets opsparing	310	240	200	180	160	150	155	160	165	170	175	180	185	190	195	200
Opsparing ultimo	788	978	1.026	1.029	1.019	1.004	980	972	885	881	863	849	769	763	762	777
Saldo pr. bolig t.kr.	35.822	44.458	46.640	46.776	46.322	45.640	44.549	44.185	40.231	40.049	39.231	38.595	34.958	34.685	34.640	35.322
Saldo pr. m ²	326	404	424	425	421	415	405	402	366	364	357	351	318	315	315	321
Opsparing pr. m ²	128	99	83	74	66	62	64	66	68	70	72	74	76	79	81	83

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

Forslag til behandling på afdelingsmøde den 19. september 2022

Ved det ekstraordinær afdelingsmøde den 23. november 2021 forespurgte jeg under eventuelt, hvordan mulighederne for at skille Smallegade og Rådhusstrædet igen til 2 afdelinger.

Spørgsmålet blev taget med tilbage til kontoret til drøftelse, og afdelingsbestyrelsen har diskuteret det, og det har været i organisationsbestyrelsen, som ikke ville modsætte sig en adskillelse, såfremt det er et ønske.

Jeg vil derfor gerne foreslå at afdelingen bliver opdelt i 2 igen såfremt det er økonomisk forsvarligt. Sammenlægningen har ikke givet noget stordrift fordele, men der skal naturligvis foreligge et realistisk budget for begge adresser.

Johnny Bach

Rådhusstrædet 16 1. th

INDKOMNE FORSLAG

Forslag til behandling på afdelingsmøde den 19. september 2022

Det foreslås at hoveddøren på Smallegade 2-10 bliver vasket ind og udvendigt samtidigt med at øvrige vinduer i trappetårn vaskes.

Bestyrelsen

Forslag til behandling på afdelingsmøde den 19. september 2022

Det foreslås, at der kommer lås på molokker for grønt og gråt affald, da det er observeret at der er andre end beboer på Smallegade 2-10 som benytter molokkerne. Det kan måske udmønte sig i, at det bliver dyrere at komme af med affald.

Bestyrelsen

INDKOMNE FORSLAG

Forslag til afdelingsmøde i Afd. Rådhusstrikkeriet

Dato for afdelingsmødet: 19.09.2022

Forslag om:

Nøgler til affaldscontainere.

Forslagsstillers navn og adresse:

Mogens Svane og Britta Ulriksen

Smallegade 6,2,-2

Forslagets tekst (beskriv dit forslag, så der kan stemmes JA eller NEJ til forslaget):

Det foreslås, at der indkøbes 2 stk. nøgler (1 stk. samt 1. stk. reserve), så affaldscontainerne til henholdsvis gråt affald og grønt affald på Smallegade kan låses. Nøglerne foreslås hængt på opslagstavlen i opgangen på Smallegade, så det er let at få adgang til dem for alle beboere på Smallegade.

Eventuel begrundelse for forslaget:

Så der sikres, at vi reelt kun betaler for vores eget affald og så vi beboere også kan komme af med grønt og ikke mindst gråt husholdningsaffald eksempelvis ved jul og andre højtider, hvor særligt mange udefra-kommende opleves at bruge containeren for gråt affald til alt muligt andet, - eksempelvis når pap-containeren er fuld.

Dato og underskrift:

24.08.2022

Britta Ulriksen

INDKOMNE FORSLAG

Forslag til afdelingsmøde i Afd. Rådhusstrikkeriet

Dato for afdelingsmødet: 19.09.2022

Forslag om:

Rygning forbudt i opgang/Trappetårn men "lovligt" på svalegang.

Forslagsstillers navn og adresse:

Mogens Svane og Britta Ulriksen

Smallegade 6,2,-2

Forslagets tekst (beskriv dit forslag, så der kan stemmes JA eller NEJ til forslaget):

Det foreslås, at der ændres følgende i vores husorden for afdelingen.

Nuværende:

2. RYGNING:

Rygning på trappegang/elevatortårn, samt på svalegang, er ikke tilladt

Fremtidigt:

2. RYGNING:

Rygning på trappegang/elevatortårn er ikke tilladt.

Altså foreslås det, at det igen bliver "lovligt" at ryge på svalegangen.

Eventuel begrundelse for forslaget:

Dato og underskrift:

24.08.2022

Britta Ulriksen