

Til beboere i Afd. Klosterparken

Virkelyst 110 – 122, Gjellerup
7400 Herning

Boligselskabet Fruehøjgaard
Aaparken 2
7400 Herning

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

www.fruehojgaard.dk
facebook.dk/fruehojgaard

Dato: 15. august 2024

Ordinært afdelingsmøde i Afd. Klosterparken

Til brug ved det ordinære afdelingsmøde **mandag den 26. august 2024 kl. 17.00** i boligselskabets lokaler, Aaparken 4, fremsender vi vedlagt:

- **Forslag til driftsbudget** for Afd. Klosterparken for perioden 1/1 – 31/12 2025.
- **Ordforklaring** til driftsbudgettet.
- **Indkomne forslag** om opstilling af el-ladestander

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Formand Bodil Sønderkjær, Virkelyst 116, 1.sal dør 6

Næstformand Majbrit Madsen, Virkelyst 114 st.

Leif Sønderkjær, Virkelyst 116, 1.sal dør 6

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 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år.
7. Eventuelt.

90122 - Klosterparken

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



Huslejestigning pr. 1. januar 2025

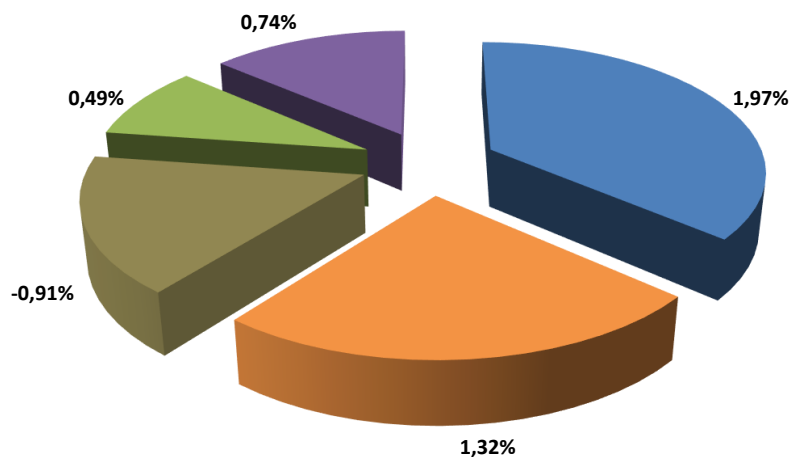
3,62%

Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet vil det medføre en stigning i huslejen på 3,62%, svarende til en samlet huslejestigning for hele afdelingen på kr. 44.000, med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2025.

	Nuværende husleje Gennemsnitlig m ²	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2025 Gennemsnitlig m ²
Lejligheder	935	34	969

Lejligheder	Nuværende husleje gennemsnitlig pr. md.	Ændring	Husleje pr. 1. januar 2025	
Lejligheder	108	8.442	306	8.748

Sådan er huslejestigningen fordelt



- ★ Afdrag og renter på kreditforeningslån stiger med kr. 24.000
- ★ El og varme i fællesarealer stiger med kr. 16.000
- ★ Afvikling af underskud/underfinansiering falder med kr. 11.000
- ★ Administrationsbidrag stiger med kr. 6.000
- ★ Diverse reguleringer, forskellige konti stiger med kr. 9.000

90122 - Klosterparken

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	777	778	802
Nettokapitaludgifter i alt			777	778	802
➤	106	Ejendomsskatter	31	31	33
➤	109	Renovation	21	33	30
➤	110	Forsikringer	10	13	15
➤	111	El og varme i fællesarealer	26	34	50
➤	112	Administration	73	73	79
Offentlige og andre faste udgifter i alt			161	184	207
➤	114	Renholdelse	67	69	70
➤	115	Almindelig vedligeholdelse	20	25	25
➤	116	Planlagt vedligeholdelse	105	83	121
		- Dækket af afdelingens opsparing	-65	-83	-121
➤	117	Istandsættelse ved fraflytning	0	15	18
		- Dækket af afdelingens opsparing	0	-15	-18
➤	119	Diverse udgifter	4	8	8
Variable udgifter i alt			131	102	103
➤	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	109	117	122
➤	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	15	15	18
➤	123	Opsparing til tab ved fraflytning	1	1	1
Henlæggelser i alt			125	133	141
➤	131	Andre renter	7	0	0
➤	133	Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år	7	18	7
Ekstraordinære udgifter i alt			14	18	7
➤	140	Arets overskud	14	0	0
Udgifter i alt			1.222	1.215	1.260
INDTÆGTER					
➤	201	Husleje	1.174	1.215	1.216
➤	202	Renter	8	0	0
Ordinære indtægter i alt			1.182	1.215	1.216
➤	204-208	Ekstraordinære indtægter	40	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			40	0	0
		Nødvendig huslejestigning	0	0	44
Balance			1.222	1.215	1.260

90122 - Klosterparken

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

30-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing hertil

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

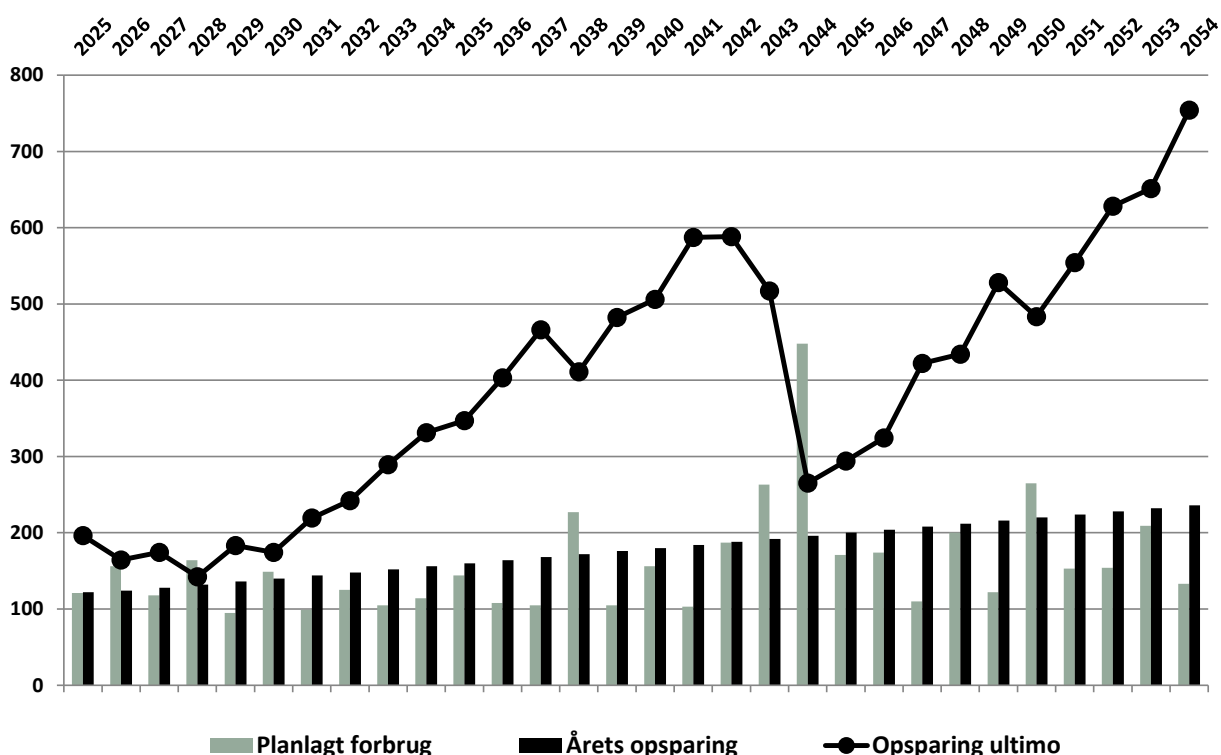
En D&V-plan er et arbejdsredskab, som vi benytter til at fastlægge den fremtidige vedligeholdelse og opsparing for afdelingen.

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:

Af større enkelt beløb i 2025 er der afsat 26 t.kr. til maling af yderdøre.

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	111	161	195	196	164	174	142	183	174	219	242	289	331	347	403	466	411	482	506	587
Planlagt forbrug	66	83	121	156	118	164	95	149	99	125	105	114	144	108	105	227	105	156	103	187
Årets opsparing	116	117	122	124	128	132	136	140	144	148	152	156	160	164	168	172	176	180	184	188
Opsparing ultimo	161	195	196	164	174	142	183	174	219	242	289	331	347	403	466	411	482	506	587	588
Saldo pr. bolig	13.433	16.272	16.356	13.689	14.522	11.856	15.272	14.522	18.272	20.189	24.106	27.606	28.939	33.606	38.856	34.272	40.189	42.189	48.939	49.022
Saldo pr. m ²	124	150	151	126	134	109	141	134	169	186	223	255	267	310	359	316	371	389	452	453
Opsparing pr. m ²	89	90	94	95	98	102	105	108	111	114	117	120	123	126	129	132	135	138	142	145

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. Klosterparken

Dato for afdelingsmødet: Mandag den 26. august 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-ladestanderne vil være uundgåelige i fremtiden og for at imødekomme den stigende efterspørgsel på lademuligheder foreslår boligorganisationen, at Nortec opstiller én dobbelt el-ladestander på Klosterparkens parkeringsplads.

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