



Til beboerne i afd. 21 – Bytoften

Endelig dagsorden til ordinært afdelingsmøde
onsdag, den. 10. september 2025, kl. 18.30
i Kildehøjen A (nr. 8)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Afdelingsbestyrelsens årsberetning (**vedlagt**)
5. Afdelingens regnskab for perioden 1.1.2024 – 31.12.2024 til orientering.
<https://www.10marts1943.dk/boligafdelinger/afdeling-21-bytoften/afdelingsregnskaber/>
6. Afdelingens budget for perioden 1.1.2026 – 31.12.2026 til godkendelse (**vedlagt**)
7. Indkomne forslag:
7.1 Nye bøgerhække i afdelingen (**vedlagt**)
8. Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlem **for 2 år**
På valg er: Emma Kaalund (modtager genvalg)
Ann-Sofie Brund (modtager genvalg)
9. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
10. Eventuelt

Husk at tilmelde dig ved afdelingsbestyrelsen på
afdelingsbestyrelse21@gmail.com senest den 3.
september 2025

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Risskov, den 29. august 2025

Kære beboere i afdeling 21 Bytoften

I forbindelse med det ordinære afdelingsmøde vil jeg på vegne af afdelingsbestyrelsen komme med nogle beretninger for det seneste års bestyrelsesarbejde, hvor afdelingen er for nuværende, og hvad der bl.a. vil være vores fokus for det næste år.

Fuld belægning og flere sociale arrangementer

I september 2024 stod halvdelen af lejemålene i Bytoften fortsat tomme, og hovedbestyrelsen valgte derfor at indgå et samarbejde med Lejeboligmælgeren i håbet om at komme udlejningsproblematikken til livs. I starten af 2025 kunne administrationen meddele, at der nu var fuld belægning på alle lejemål i Bytoften, hvilket vakte stor glæde i afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen har i en længere periode ønsket at facilitere sociale arrangementer, hvor vi kan mødes og styrke naboskabet, og det blev udlevet første gang i december 2024 til julehygge med gløgg og æbleskiver i opgang 25. I støttede godt op om arrangementet, hvorfor vi i juni i år afholdt et sommerarrangement med grill og socialt samvær, der ligeledes var en succes trods trist vejr. Vi vil derfor i afdelingsbestyrelsen fortsætte med at invitere til julehygge og sommerfest, som vi håber, I vil fortsætte med at støtte op om.

Fortsat problemer med hashhandel i området

En mindre festlig udmelding er, at der fortsat er problemer med hashhandel i området Bytoften, som også dækker over de røde bygninger, der udlejes af Kentia Boligudlejning. Politiet er opmærksomme på problematikken, men vil fortsat gerne have, at vi retter henvendelse, når man observerer salg eller utryghedsskabende adfærd, der kan være forbundet med dette. Det kan man enten gøre 1) ved at tippe politiet via politiets hjemmeside eller 2) via et opkald til 114.

På boligforeningens hjemmeside kan du læse mere om, hvilke informationer der kan være nyttige at videregive, men qua tidligere erfaringer har de førhen været interesseret i nummerplader på biler.

Link: <https://www.10marts1943.dk/beboerinfo/anmeld-kriminalitet/>

Det kommende år

Afdelingsbestyrelsen har allerede igangsat initiativer, der skal følges op på i det kommende år. Dette drejer sig bl.a. om udendørs belysning på stien ved gavlen af bygningen ved opgang 21 som et led i at forebygge kriminalitet samt etablering af et mere attraktivt, udendørs fællesområde på græsarealet mellem vores byggeri og det røde etagebyggeri.

Med venlig hilsen,

Emma Kaalund, forperson i afdeling 21 Bytoften, beboer i 25 st. 3

Boligforeningen 10.marts 1943

Bytoften

Budget 2026

Ejendommens beliggenhed:

Bytoften 21-25
8240 Risskov

Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen.
På afdelingsmødet fremlægges budgettet, herefter skal det godkendes af beboerne i afdelingen.

På vedlagte budget kan man se forventede udgifter og indtægter.

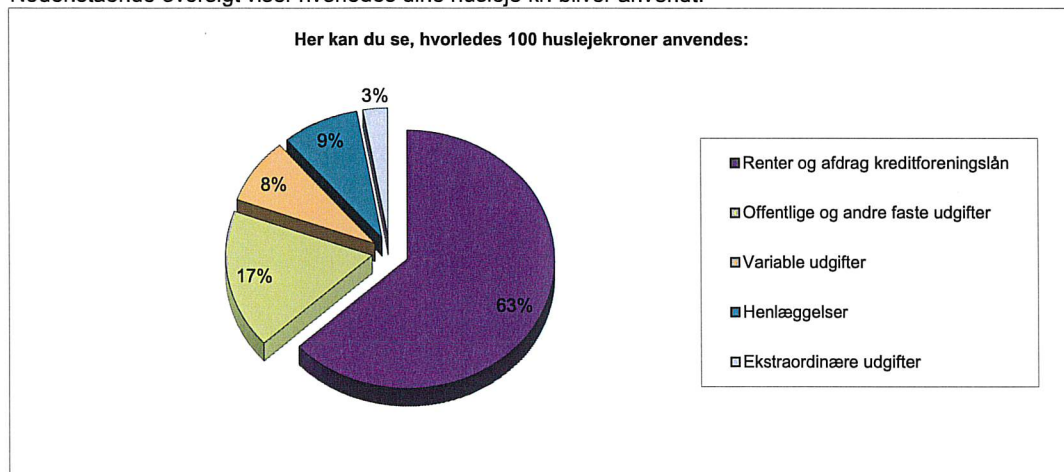
Nogle punkter i budgettet kan du og dine naboer påvirke.

konti mærket med grøn er konti hvor beboerne har stor indflydelse (eks. 115 almindelig vedligeholdelse)

konti mærket med gul er konti hvor beboerne har ringe indflydelse (eks. 107 vandafgift)

konti mærket med rød er konti hvor der ikke umiddelbart er indflydelse (eks. 106 ejendomsskat)

Nedenstående oversigt viser hvorledes dine husleje kr. bliver anvendt.



Budgettet viser en lejeforhøjelse på kr. 217.556,00 svarende til 4,79 %

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 01.01.2025 kr. 1.069

Stigning pr m² kr. 51

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 01.01.2026 kr. 1.120

Eksempler på fremtidige huslejer (hvis budgettet bliver godkendt)

boligtype/str.	m2	leje 2025	stigning %	b-ordning	leje 2026
1 vær.	65	kr. 5.789	4,79		kr. 6.066
2 vær.	86	kr. 7.659	4,79		kr. 8.026
3 vær.	109	kr. 9.707	4,79		kr. 10.172
4 vær.	112	kr. 9.974	4,79		kr. 10.452

På afdelingsmødet vil konto 116 planlagt vedligeholdelse blive gennemgået.

Her kan man se planlagt arbejde i afdelingen de kommende 20 år.

Man skal på afdelingsmødet godkende det følgende års arbejde.

Hvis der er spørgsmål til budgettet, er man velkommen til at henvende sig til boligforeningens kontor.

Budget for året 2026

	Regnskab 2024	Budget 2025	Budget 2026	Afvigelse
Udgifter				
105 Prioritetsydelse	2.655.342	3.004.000	2.940.000	-64.000
106 Ejendomsskat	236.723	310.000	258.000	-52.000
107 Vandafgift	0	0	0	0
109 Renovation	126.740	89.500	106.000	16.500
109 Containertømning	0	0	0	0
110 Forsikring	23.119	31.300	52.000	20.700
111 Elafgift og udarb.af varmeregnskab	88.652	12.000	123.160	111.160
112 Administrationsbidrag	234.765	269.592	271.519	1.927
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	267.566	229.000	286.000	57.000
115 Almindelig vedligeholdelse	38.397	75.000	65.000	-10.000
116.1 Planlagt vedligeholdelse	197.664	204.000	329.000	125.000
116.2 - dækkes af henlæggelser	0	-204.000	-329.000	-125.000
117.1 Istandsættelse ved fraflytning	23.457	0	0	0
117.2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-23.457	0	0	0
118 Særlige aktiviteter	5.107	5.000	5.000	0
119 Diverse udgifter	9.124	22.500	29.000	6.500
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	384.800	384.800	384.800	0
121 A-ordning	106.900	106.900	106.900	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	5.000	5.000	10.000	5.000
129 Tab lejeledighed	2.267.828	0	0	0
129.2 Dækket af disp.fond	-2.267.828	0	0	0
130.1 Tab ved fraflytning	2.594	0	0	0
130.2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.594	0	0	0
130.3 Heraf dækkes af dispositionsfond	0	0	0	0
131 Renter gæld foreningen	423.760	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	0	0	124.769	124.769
134 Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
140 Årets overskud	0	0	0	0
Samlede udgifter	4.803.659	4.544.592	4.762.148	217.556
Indtægter				
201 Beboelseslejemål	-4.426.776	4.543.092	4.543.092	0
Leje nye køkkener mv.	0	0	0	0
Øvrige lejeindtægter	0	0	0	0
Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
202 Renteindtægter	0	1.500	1.500	0
203.1 Tilskud fra hovedforeningen	0	0	0	0
203.2 Indtægter fra fælles vaskeri	0	0	0	0
203.4 Andel i fælles faciliteters drift	-2.577	0	0	0
203.4 Lejeindtægt gæsteværelser	0	0	0	0
204 Ovf opsamlet resultat	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
210 Årets underskud	-374.306	0	0	0
Huslejeforhøjelse			217.556	
Samlede indtægter	4.803.659	4.544.592	4.762.148	217.556

■ Indflydelse

■ Ringe indflydelse

■ Ingen indflydelse

PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE
Afd. 21 Bytoften

[illegible]



Forslag til ordinært afdelingsmøde i Boligforeningen 10. marts 1943
BYTOFTEN, AFD. 21 DATO: _____

AFDELING:

*NB!! Kun et forslag pr. skema. Yderligere skemaer udleveres i administrationen eller hentes på boligforeningens hjemmeside. Udfyld, udskriv og underskriv. Skemaet skal udfyldes med **BLOKBOGSTAVER**. Skemaer afleveres pr. brev/personligt i administrationen eller sendes på mail til bo43@vejlbj-by.dk senest 14 dage før afholdelse af afdelingsmødet.*

Forslag om: NYE BØGEHÆKKE I AFDELINGEN
Forslagets tekst (skal være så konkret, at der skal stemmes ja eller nej til forslaget): DET FORESLÅS, AT DER PLANTES NYE BØGEHÆKKE I AFDELINGEN FOR AT ERSTATTE OG SUPPLERE DE NUVÆRENDE HÆKKE, HVOR DE ER VISNE ELLER ØDELAGTE. PLANTNINGEN GENNEMFØRES I EFTERÅRET 2025 (OKTOBER/NOVEMBER), DA DETTE ER DET MEST VELEGNEDE TIDSPUNKT FOR ETABLERING AF HÆK. AFDELINGENS BEBOERE STÅR SELV FOR PLANTNINGEN, MENS UDGIFTEN TIL INDKØB AF HÆKPLANTER DÆKKES AF AFDELINGENS FÆLLES MIDLER.
Eventuel begrundelse for forslaget: BEPLANTNING MED NYE BØGEHÆKKE VIL FORSKØNNE AFDELINGEN, SKABE ET MERE ENSARTET UDTRYK OG SAMTIDIG GIVE BEDRE AFSKÆRMNING MELLEM DE ENKELTE BOLIGER OG FÆLLESAREALER. DA FLERE AF DE EKSISTERENDE HÆKKE ER VISNE ELLER ØDELAGTE, VIL EN NYPLANTNING SIKRE ET GRØNNERE OG MERE INDBYDENDE MILJØ. VED AT PLANTE I EFTERÅRET SIKRES DE BEDSTE VÆKSTBETINGELSER, OG VED AT BEBOERNE SELV STÅR FOR PLANTNINGEN, STYRKES FÆLLESSKABET OG UDGIFTEN BEGRÆNSES TIL INDKØB AF PLANTER.
Nævn det økonomiske overslag, hvis forslaget koster penge (vedlæg evt. bilag, tilbud, prisoverslag el.lign.) TILBUD 1: TIL INDKØB AF CA. 200 BØGEHÆKKEPLANTER Á 17 KR. PR. STK. DET FORESLÅS AT PLANTERNE KØBES HOS LUNDHEDE PLANTESKOLE, DA DE ER LANDSKENDTE FOR DERES GODE KVALITET. FORVENTES EN SAMLET UDGIFT PÅ CA. 3.400 KR. UDGIFTEN DÆKKES AF AFDELINGENS FÆLLES MIDLER. ARBEJDET UDFØRES AF BEBOERNE SELV, SÅ DER ER INGEN UDGIFT TIL ARBEJDSLØN. https://www.lundhede.com/fagus-sylvatica-alm-boeg-salgshoejde-4-aars-80-120-cm-barrodet-bundt-m/10-stk/ TILBUD 2: TIL INDKØB AF CA. 200 BØGEHÆKKEPLANTER Á 13 KR. PR. STK. DET FORESLÅS AT PLANTERNE KØBES HOS BILLIGBLOMST. FORVENTES EN SAMLET UDGIFT PÅ CA. 2.600 KR. UDGIFTEN DÆKKES AF AFDELINGENS FÆLLES MIDLER. ARBEJDET UDFØRES AF BEBOERNE SELV, SÅ DER ER INGEN UDGIFT TIL ARBEJDSLØN. https://www.billigblomst.dk/product/b69855/boeg-80-120-cm
Adresse: BYTOFTEN 25, ST. 2 Dato og underskrift: 24-08-2025 <i>Tor Guldager</i>
Forslagsstillers navn, adresse, telefonnummer og e-mail: TOR GULDAGER BYTOFTEN 25, ST. 2 20181905 TORGULDAGER@GMAIL.COM