

Til beboerne i afd. 12, Kildehøjen

Endelig dagsorden til ordinært afdelingsmøde
Tirsdag den 2. september 2025 kl. 19.00
Fælleshuset, Kildehøjen 122

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-12/afdelingsregnskaber/>
6. Afdelingens budget for perioden 1.1.2026 – 31.12.2026 til godkendelse (**vedlagt**)
7. Indkomne forslag:
Ingen indkomne forslag
8. Der er valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer **for 2 år**
Kurt Sørensen (modtager genvalg)
Christine Munk Troelsgaard (modtager genvalg)
Vagn Erik Jakobsen (modtager ikke genvalg)
9. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen **for 1 år**
10. Eventuelt

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Risskov, den 22. august 2025

Kildehøjen

Årsberetning 2024/2025

Årsberetningen vil give en sammenfatning af det, der er sket i afdelingen siden sidste afdelingsmøde.

Meget er et resultat af de beslutninger, der blev taget på afdelingsmødet sidste år.

Dette illustrerer afdelingsmødets betydning.

Udskiftning af tagene

På afdelingsmødet sidste år var der en drøftelse af asbest i tagene. I en af lejlighederne var der foretaget en måling, der viste, at der ikke var spor af asbest i boligrummene.

Til gengæld kunne der være asbest støv på loftet.

Det blev oplyst, at uanset tilstand så afgiver tagplader, der indeholder asbest, en lille procentandel af asbest om året.

På den baggrund blev afdelingsbestyrelsen pålagt at undersøge muligheden for at fremskynde udskiftningen af tagene, der på vedligeholdelsesplanen var sat til 2029. Afdelingsbestyrelsen fik boligforeningen til at beregne huslejemæssige konsekvenser ved at gennemføre udskiftningen til 2026 eller 2027 eller 2028.

Kort tid herefter – den 12. november var der den årlige, såkaldte **markvandring**. Her går afdelingsbestyrelsen sammen med inspektør Jan og varmemester Simon gennem Kildehøjen og ser på, hvad der skal rettes op på – groft sagt.

I forbindelse hermed fortalte Jan, at asbestproblemet havde en særlig konsekvens for udskiftningen af filtre i vores ventilationsanlæg. Dette arbejde har hidtil været udført af Simon, som en gang om året har udskiftet filtrene på loftet i alle boliger – (en samlet udgift på ca. 10.000 kr. til filtrene.)

På grund af asbesten skal et sådant arbejde – med ny lovgivning – foretages med særlige foranstaltninger.

Simon måtte ikke udføre arbejdet.

Disse særlige foranstaltninger ville medføre en ekstra udgift for Kildehøjen på omkring 900.000 årligt.

Derfor hastede det med at få udskiftet tagene.

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 5. februar 2025 – her var der blandt de mange fremmødte klart flertal for udskiftningen af tagene.

Der har været afholdt velbesøgte orienteringsmøder for beboerne den 18. juni og den 20. august.

DAI er rådgiver og Boligtømreren står for arbejdet med udskiftningen, der nu er gået i gang.

Der er et budget, og først når arbejdet er slut, kendes de huslejemæssige konsekvenser.

Solceller

Skiftende afdelingsbestyrelser har haft et ønske om at undersøge mulighederne for solceller i forbindelse med udskiftningen af tagene. Og det indgår i øvrigt også i Boligforeningens målsætnings program.

Afdelingsbestyrelsen har fået oplyst, at solceller ikke er hensigtsmæssige i forhold til karakteren af byggeriet her. Det bliver for dyrt og kompliceret, som oplyst på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Derfor er solceller ikke med.

Gårdvandring

Den 22. maj havde vi en tur rundt i Kildehøjen med Simon. Bl.a. drøftede vi *plasticposer i det grønne affald ved containerne*.

Det er en dyr ekstraudgift for Kildehøjen, da det grønne affald ryger over i en anden og væsentligt dyrere sortering.

Vi vil forsøge - i første omgang - med skilte. At låse området af vil medføre en række ombygning/omkostninger

Udskiftningen af fliser

Der har netop været den såkaldte etårs opfølgning den 13. august med entreprenøren, Aros, samt Jens Halvorsen og Simon.

Opfølgningen går simpelthen ud på at se, om arbejdet er OK. Næste skridt er den såkaldte 5 års opfølgning.

Affaldssortering

Kildehøjen har som bekendt valgt den såkaldte villaløsning med tre spande ved hver bolig – fremfor affaldsøer.

Villaløsningen medførte at en række boliger, der lå højere eller lavere end fliserne i gårdene, fik udfordringer med adgang for "Kredsløb". Der blev foretaget diverse målinger med hældningsgrader osv. Altså måtte der udføres noget arbejde ved 10 boliger. Forud blev de enkelte boligers løsning drøftet med de pågældende beboere, for at finde den bedste løsning.

Dette arbejde begyndte omkring februar og blev afsluttet en måned senere - i marts.

Ladcykler – p-plads

I forbindelse med udbuddet omkring det ovennævnte arbejde blev bedt om en særskilt pris for en p-plads til ladcykler.

Imidlertid viste prisen for ovennævnte arbejde sig at være noget højere, end hvad der var henlagt til i vedligeholdelsesplanen (Priserne stiger en del, hele tiden) – så det blev besluttet, at tage anlæg af en p – plads op senere (tænkt på græsset i området nord for Kildehøjen 90bag ved gård 11.

Maling af skure

Vi er næsten i bund med maling af alle skure – det er dejligt at se.

Som nævnt på afdelingsmødet sidste år var der indhentet et overslag over, hvad det vil koste, hvis et malerfirma skal stå for opgaven – i omegnen af 600.000 kr. Der var forskellige kommentarer, for og imod, til om det kan blive aktuelt fremover.

Udvidet åbningstid for Simon

Efter forslag fra afdelingsbestyrelsen har Simon i en forsøgsperiode på tre måneder her i efteråret også træffetid onsdag fra 14.30 – 15.

Forslaget hang sammen med at Kildehøjens beboere som et forsøg kan *hente rekvisitioner til B-ordningen hos Simon*.

Vaskehuset

Vaskemaskinernes tilstand / økonomi/ reparationer følges nøje.

Tørretumblerne kører som de skal. Som der står på dem, er det fint at rense filtret efter brug. Så kan man også få et indtryk af, hvor meget der ryger af tekstilerne under omdrejningerne. *Byttecentralen*. Husk, at det man lægger derover, skal man selv hente efter 14 dage. Ellers er der et par beboere, som jævnligt rydder op.

Omkring det tøj, der bliver lagt der, kan man overveje at benytte tøjcontaineren fra Børnenes kontor ved Simons garage.

Kælderhøjen

Hvad skal der ske med Kælderhøjen

Der har været forskellige forslag til anvendelse, nogle af dem kræver investeringer til ekstra udluftning.

Der er fortsat fugtproblemer – men det har hjulpet med en vindues ventilator.

Robotplæneklipperne.

De kører rundt og gør deres arbejde.

Ifølge nogle rygter er de gode til at æde dræbersnegle? Hm!

Vild med Vilje

Det kræver meget arbejde at holde styr på "Vild med vilje". Derfor: Vi bevarer området nord for gård 10 ud mod Skolestien. Tidslerne m.m. giver god "mad" til fuglene. Simon slår bedet ned en gang om året.

På området ved gård 9 ud mod Nordlandsvej plantes yderligere 4-5 Aronia buske på den store plæne. Den lille plæne gøres gradvist til almindeligt græsareal.

Hvis man vil have insekt og fuglevenlige planter i *sin egen have* kan anbefales Rød kornel, solbær, ribs, aronia, vrietorn, slåen eller almindelig benved.

Øvrig beplantning: Ny rødtjørn i gård 10, nye aronia buske på stien fra gård 9 mod Nordlandsvej samt nyt kastanjetræ ved Skolestien

Gennemgang af legepladser

En gang om året kommer kommunens tilsyn og gennemgår legepladserne sammen med Simon.

I år var det udskiftning af faldsand samt nedlæggelse af bålplads i gård 9, der var på programmet

Hjertestarter

Der er – endnu en gang – sendt en ansøgning til Trygfonden

Der er endnu ikke noget svar

Gæsteværelset

Udlejningen går fint.

Det årlige overskud ligger på omkring 8.000 kr.

Prisen er fortsat 50 kr. pr nat for beboere i Kildehøjen og 150 kr. for andre.

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen har bestået af Kurt (kontaktperson til boligforeningen og kasserer), Esben og Christine (begge med arrangementer og aktiviteter), Freddy (plantekummer og kontaktperson til Simon) og Vagn Erik (sekretær).

Freddy flyttede sidst på foråret fra afdelingen, og suppleanterne Tanja og Simon Alexander blev enige om, at Simon afløste Freddy.

Afdelingsbestyrelsen holder som regel møde den første torsdag i hver måned.

Derudover har der været en række "arbejds møder" med inspektøren Jan – om tagene – samt Eske fra kontoret om affaldssorteringen/fliserne

Derudover er der 2 årlige formandsmøder med boligforeningen.

Boligforeningen holder i november hvert år et seminar for alle afdelingsbestyrelser.

Boligforeningen afholder orientering for nye medlemmer i afdelingsbestyrelserne i efteråret

Generalforsamlingen

Boligforeningens generalforsamling afholdes i maj.

Der er en tradition for at en del beboere møder op.

De fleste boligforeninger har et repræsentantskab. Men beboerne i vores boligforening hylder det direkte demokrati med en generalforsamling, som beboerne har adgang og stemmeret til.

Aktiviteter – 2024/2025

Juletræstænding fredag den 29. november.

Julebanko onsdag den 4. december.

Julemarked og klippe klistre eftermiddag søndag den 15. december.

Fastelavn søndag den 2. marts.

Sommerfest lørdag den 16. august.

Til sidst

Det har været et år med mange aktiviteter.

Mange har været involveret og medvirket til at løse opgaver og problemer. Nogle har det som deres job, andre bidrager frivilligt. Og stor tak til dem alle for det.

Vi har i afdelingsbestyrelsen haft et fint og konstruktivt samarbejde med medarbejderne i boligforeningen – vi får hjælp og assistance, når vi henvender os.

Men især vil vi takke Simon, vores varmemester, for hans arbejde for vores afdeling. Det behøver ikke beskrives med mange ord, for alle i Kildehøjen værdsætter ham, såvel hans arbejde, som hans positive måde at være på.

Til sidst tak til alle beboere i Kildehøjen, der hver især bidrager til, at det er trygt og hyggeligt at bo her.

Kildehøjenaårsberet 2025

Boligforeningen 10. marts 1943

Kildehøjen

Budget 2026

Ejendommens beliggenhed:

Kildehøjen
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.

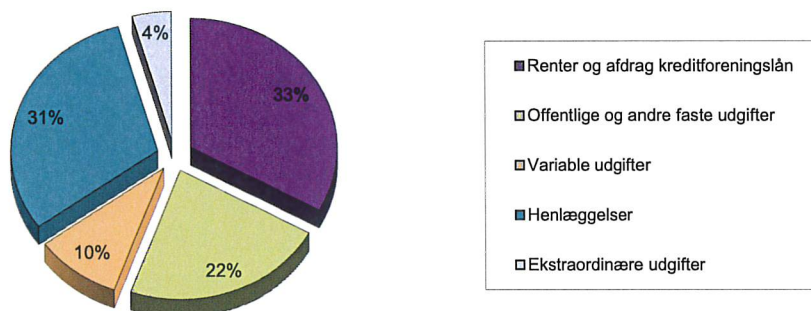
konti mærket med grøn er konti hvor beboerne har stor indflydelse (eks. 115 almindelig vedligeholdelse)

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.

Her kan du se, hvorledes 100 huslejekroner anvendes:



Budgettet viser en lejeforhøjelse på kr. 158.350,00 svarende til 1,81 %

Gennemsnitlig leje pr. m² pr. 01.01.2025 kr. 1.058

Stigning pr m² kr. 19

Ny gennemsnitlig leje pr. m² pr. 01.01.2026 kr. 1.078

Eksempler på fremtidige huslejer (hvis budgettet bliver godkendt)

boligtype/str.	m2	leje 2025	stigning %	b-ordning	leje 2026
3 vær.	78	kr. 6.942	1,81		kr. 7.068
4 vær.	98	kr. 8.501	1,81		kr. 8.655
5 vær.	111	kr. 10.465	1,81		kr. 10.654

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	3.199.087	3.199.087	3.199.087	0
106 Ejendomsskat	972.047	1.120.000	1.025.000	-95.000
107 Vandafgift	0	4.000	5.000	1.000
109 Renovation	363.483	395.000	395.000	0
109 Containertømning	0	3.000	3.000	0
110 Forsikring	40.052	73.000	85.000	12.000
111 Elafgift og udarb.af varmeregnskab	129.866	137.660	137.300	-360
112 Administrationsbidrag	449.550	516.240	519.930	3.690
113 Bidrag Byggefonden: A + G indskud	0	0	0	0
114 Renholdelse	493.810	539.800	556.000	16.200
115 Almindelig vedligeholdelse	78.115	203.000	145.000	-58.000
116.1 Planlagt vedligeholdelse	2.604.902	1.387.000	2.411.000	1.024.000
116.2 - dækkes af henlæggelser	-2.604.902	-1.387.000	-2.411.000	-1.024.000
117.1 Istandsættelse ved fraflytning	154.409	0	0	0
117.2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-72.347	0	0	0
117.3 Forbrug ved B-ordning	268.432	0	0	0
117.4 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-268.432	0	0	0
118 Særlige aktiviteter	136.588	123.500	142.000	18.500
119 Diverse udgifter	58.302	74.900	77.000	2.100
120 Henlæggelse: Planlagt vedligeh.	2.050.000	2.225.000	2.450.000	225.000
121 A-ordning	0	0	0	0
122 B-ordning, fælleskonto	60.000	60.000	150.000	90.000
122 B-ordning, beboerkonti	265.008	265.008	265.008	0
123 Henlæggelse: Tab ved fraflytning.	25.000	25.000	100.000	75.000
125 Ydelser forbedringsarbejde	440.904	441.780	440.000	-1.780
126 Afskrivning forbedringsarbejder	116.973	110.500	110.500	0
127 Ydelser renoveringsarbejde	303.704	304.500	304.000	-500
130.1 Tab ved fraflytning	61.450	0	0	0
130.2 Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-34.200	0	0	0
130.3 Heraf dækkes af dispositionsfond	-27.250	0	0	0
133 Afvikling opsamlet underskud	0	0	0	0
134 Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
140 Årets overskud	346.908	0	0	0
Samlede udgifter	9.611.458	9.820.975	10.108.825	287.850
Indtægter				
201 Beboelseslejemål	-8.468.592	8.756.129	8.756.129	0
Leje nye køkkener mv.	-570.609	562.561	564.136	1.575
Indbetaling til B-ordning, beboerkonti	-265.008	265.008	265.008	0
Øvrige lejeindtægt, gæsteværelse	-6.000	0	6.000	6.000
Særlig lejeforhøjelse forbedringsarb.	0	0	0	0
201.7 Merleje	0	0	0	0
202 Renteindtægter	-138.207	68.000	73.000	5.000
203.1 Tilskud fra hovedforeningen	0	0	0	0
203.2 Indtægter fra fælles vaskeri	-131.942	115.000	125.000	10.000
203.4 Andel i fælles faciliteters drift	-9.869	12.500	9.000	3.500
203.4 Lejeindtægt selskabslokale	0	0	0	0
203.4 Lejeindtægt fælleshus	0	0	0	0
203.4 Lejeindtægt gæsteværelser	-8.600	8.000	7.000	1.000
204 Ovf opsamlet resultat	-12.631	33.777	145.202	111.425
204.1 Driftssikring	0	0	0	0
206 Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0	0
208 Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0	0	0
Huslejeforhøjelse			158.350	
Samlede indtægter	9.611.458	9.820.975	10.108.825	287.850

Indflydelse

Ringe indflydelse

Ingen indflydelse

Afd. 12 Kildehøjen

Konto	Tekst	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	Totale
116110	Kompensation HB										-117																				-117	
116110	Asfalt													1420			841														1420	
116110	Opriktion gangstier																450														450	
116110	Efterbælgelse af murværk																															
116110	facade rep og																															
116120	Vandstik og rør i terræn																															
116120	Klima regulator teknik rum 148																															
116130	Legespladsudstyr																															
116130	Legesplads vedligehold																															
116130	Ny bekledning/ frø på skure- vedligehold																															
116130	Udenuse/pulterum																															
116140	beplantning m. m.																															
116140	klipping af hæk ud mod Nordlandsvej begge sider og toppen																															
116230	Mailing alle skure																															
116230	Udsiktning af tag																															
116260	Vedligehold af dør/vinduer																															
116260	Nye vinduer																															
116310	Udskift bad																															
116310	Udskift bad																															
116310	køleskabe																															
116310	Udskift af køkkener																															
116320	Udsiktning af afløb, sanitet, fuger og gulvklinker på badv.																															
116320	Gulvbælgning																															
116320	Service og rens af ventilation																															
116410	Islandsætelse af fælleshus mm																															
116410	Udsiktning af filtre til vent.																															
116510	Sanitet og afløb																															
116520	Belysningsanlæg																															
116540	Vandinstallation																															
116540	Måler udstift																															
116540	Måler udstift																															
116540	Udsiktning af vandmålere																															
116550	Varmeanstallation																															
116550	Fjernvarmepumper																															
116550	Ny fjernvarmerum																															
116560	Fællesvaskeri																															
116560	Vedligehold vaskeri																															
116610	Robotter græs.																															
116620	Affaldsanlæg																															
116620	Afdelings andel af maskiner og redskaber																															
Arenes totale forbrug		14405	1194	1327	2003	1615	1729	1730	1194	1318	1145	1194	1301	3236	2403	1290	2495	1273	1269	5097	1247	1733	1194	1205	2093	1850	1654	1269	1658	1243	1290	63654
Anden kapital		9079																													9079	
Arets henlæggelse		2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	73500	
Henlæggelsesaldo ultimo		2450	3706	4829	5276	6111	6832	7552	8808	9940	11245	12501	13650	12864	12911	14071	14026	15203	16384	17397	14940	15657	16913	18158	18515	19911	21092	21884	23091	24251		
Konto 401, Årets oprørsaldo		5326																														