



Referat fra afdelingsmøde i afd. 21 – Bytoften

Dato: onsdag, den. 10. september 2025, kl. 19.00

Sted: Selskabslokalet i Kildehøjen A

Antal deltagere: 11 lejemål

Pkt.	Dagsorden	Beslutning
1	Valg af dirigent	Henrik Rasmussen
2	Valg af referent	Jan Fisker Knudsen
3	Valg af stemmeudvalg	Ej nødvendig
4	Afdelingsbestyrelsens årsberetning	Taget til orientering
5	Afdelingens regnskab for perioden 1.1.2024-31.12.2024 til orientering	Regnskabet blev taget til orientering
6	Afdelingens budget for perioden 1.1.2026-31.12.2026 til godkendelse	Budget blev vedtaget med 20 for og 2 neutrale
7	Indkomne forslag: 7.1 Opsætning af gelænder og belysning	 Forslaget blev trukket
8.	Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år	Emma Kaalun og Ann-Sofia Brund blev genvalgtvalgt
9.	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	1 suppleant Simon R Møller 2. suppleant Tor L Guldager 3. suppleant Kristine Fjendbo 4. suppleant Mona Stevnsgaard
10.	Eventuelt	Ønske om et lokale i kælderen Debat om livet i afdelingen


Dirigent


Afdelingsformand

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 Lejeboligmægleren 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

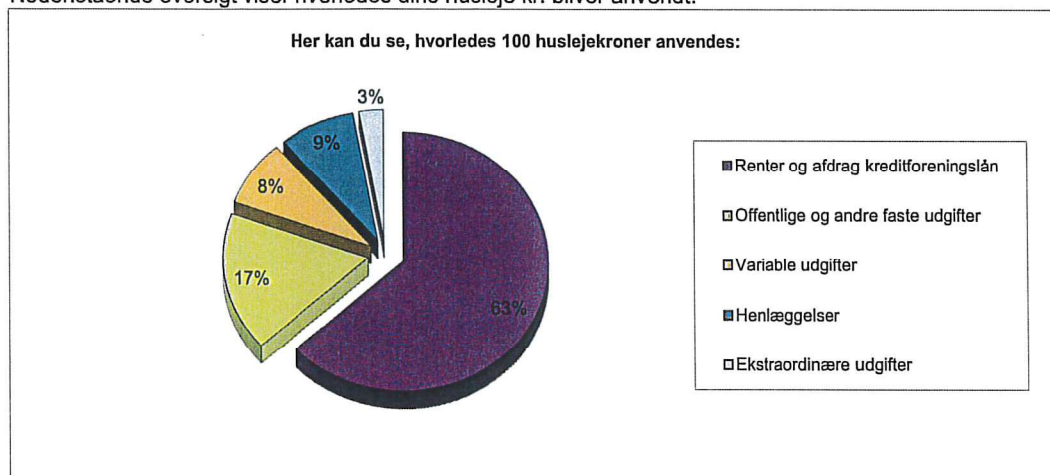
Budgettet er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen.
På afdelingsmødet fremlægges budgettet, herefter skal det godkendes af beboerne i afdelingen.

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 VEDLIGEHOELDELSE
Afd. 21 Bytoften

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	Total
116110	Vedligehold belægning	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	22
116110	Vedligehold veje/ parkerings plads	11	11																												22	
116110	Vedligehold veje og parkeringsplads	11	11																												22	
116110	Vedligehold udv trapper og gelænder	12	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	360	
116120	Udv. Belysning	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	180	
116130	Udskift postkasser							2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	48
116140	Vedligehold beplantning	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	360	
116220	Vedligehold facade	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	300
116220	Algebehandling kilmaskærm	20					20					20					20									20						400
116220	Maling af facade																															
116230	Vedligehold tag, tagrender og lign	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	450
116260	Vedligehold låse, døre og vinduer	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	660
116260	Udskift døre og vinduer																															4700
116310	Udskift gulv lejlighed																															3200
116310	Sanitet bad/wc mm.	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	300
116310	Udskift badeværelse																															200
116310	Køgeø - indbygningsovn - emhætte	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1500
116310	Udskift køkken																															4800
116320	Service og udsk. af filter	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	1320
116410	Udskift entredeøre																															611
116410	Malling trappe opgang																															360
116410	Belysning fællesareal	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	270
116520	Opdatering af ude lys	50																														50
116540	Sanitet og afløb	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	420
116550	Varmeanstallation vedligehold	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	300
116570	Rens ventilations system					60										60																180
116570	Udskift ventilation																															250
116580	Rep og service elevator	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	450
Arenes totale forbrug		329	259	237	237	417	257	639	439	439	439	459	639	639	639	1269	859	839	839	1039	839	859	839	839	839	1019	859	839	839	839	6150	25673
Anden kapital																																
Arets henlæggeelse		385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	11550
Henlæggelessaldo ultimo		441	567	715	863	831	959	705	651	597	543	469	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	
Konto 401, årets primosaldo		385																														



Forslag til ordinært afdelingsmøde i Boligforeningen 10. marts 1943

AFDELING:

BYTOFTEN, AFD. 21 DATO: _____

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-bf.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 PLANDES 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 BEGRÆNSEES 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 Å 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 Å 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 *Tor Guldager*

Forslagsstillers navn, adresse, telefonnummer og e-mail:

TOR GULDAGER

BYTOFTEN 25, ST. 2

20181905

TORGULDAGER@GMAIL.COM