

Referat AFDELINGSMØDE i afdeling 78	
Dato og tid: 23. september 2025, kl. 17.00	Deltagere fra afdelingsbestyrelsen: Kent Bindzus, Lene Lorenzen og Casper Brinch
Sted: Selskabslokalet, Isagervej 21A, kld.	Deltagere fra administration/drift: Claus Leiszner, Stefan Hansen og Kim Kjærgaard
	Deltagere under forslag 1: Charlotte Strandgaard og Kirsten Karup Nielsen fra Den boligsociale helhedsplan i Skanderborg
Dirigent: Anne Marie Eriksen	Deltagere fra organisationsbestyrelsen: Anne Marie Kortbek Eriksen
Referent: Claus Leiszner	Antal deltagende husstande: 17

Punkt	Dagsorden	Referat
1.	Velkomst ved afdelingsbestyrelsen	Kent Bendzus bød velkommen til mødet.
2.	Valg af dirigent	Anne Marie Kortbek Eriksen blev valgt som dirigent og kunne konstatere, at indkaldelsen var udsendt med 4 ugers varsel (11. juli 2025) jf. vedtægternes §14, og at materiale var udsendt 1 uge før mødets afholdelse jf. §17, stk. 3. Dermed er materialet udsendt rettidigt.
3.	Valg af stemmeudvalg	Claus Leiszner, Anita Jensen og Stefan Hansen
4.	Godkendelse af forretningsorden	Godkendt med 29 ja stemmer, 2 nej stemmer og 1 blank.
5.	Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning	Kent Bindzus læste beretningen op, som er vedhæftet i slutning af referatet.
6.	Behandling af evt. indkomne forslag	
	Forslag 1: Boligsocial helhedsplan	Kim Kjærgaard indledte med at fortælle baggrunden for forslaget, om at det er Skanderborg Kommune der har henvendt sig til Østjysk Bolig for at høre om afdeling 78 Gyvelparken ville deltage en Boligsocial Helhedsplan for perioden 2026-2029. Herefter tog Charlotte og Kirsten over og fortalte om deres erfaringer fra de seneste 18 års boligsociale helhedsplan i Skanderborg. Tanken med Gyvelparker er at der vil være boligsociale medarbejdere i Gyvelparken på nogle faste tidspunkter hver uge. På forhånd er der ikke fastlagt nogen faste aktiviteter som skal laves i afdelingen. Hvilke aktiviteter der skal foregå i afdelingen skal defineres i samarbejde mellem de boligsociale medarbejdere og beboerne i afdelingen. Fokusområder vil være det gode naboskab at sætte personer samme med forskellige baggrunde, lommepenge job til unge mellem 13 og 19 år, samt fokus på trivsel og sundhed. Afdelings bidrag vil være ca. 18% af udgifterne, hvor Landsbyggefonden og Kommunen bidrag med 82%. Dette giver en udgift for afdelingen på 31.500 kr. om året i de 4 år den boligsociale helhedsplan løber.

Punkt	Dagsorden	Referat
	Forslag 2: Plantekummer Forslag 3: Husorden Forslag 4: Råderetskatalog Forslag 5: Vedligeholdelsesreglement	Forslaget blev vedtaget med 24 ja stemmer, 8 nej stemmer og 2 blanke stemmer. Arbejdet med at opstilling og plantning i kummer skal ske på en arbejdsdag, så det ikke er bestyrelsen der alene skal stå med arbejdet. Udgiften til indkøbet af plantekummer og planterne tages af den almindelige drift. Forslaget blev vedtaget med 34 ja stemmer og 0 nej stemmer. Kent Bindzus gennemgik baggrunden for den nye Husorden, hvor forskellige ting har været nødvendige at præcisere, så som at der ikke må grilles indendørs og at der ikke må bruges sprøjtemidler på terrasserne. Forslaget blev vedtaget med 34 ja stemmer og 0 nej stemmer. Råderetskataloget er tidligere på særskilt afdelingsmøde gennemgået og efterfølgende tilrettet, så dette var den formelle godkendelse af det aftalte. Forslaget blev vedtaget med 32 ja stemmer og 0 nej stemmer og 2 blanke stemmer. Vedligeholdelsesreglementet er tidligere på særskilt afdelingsmøde gennemgået og efterfølgende tilrettet, så dette var den formelle godkendelse af det aftalte. Der manglede en farvekode på lak til altangulvene. Den vil driften så fat i, og få sat ind. Forslaget blev vedtaget med 24 ja stemmer og 4 nej stemmer og 6 blanke stemmer.
6.	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.	Claus Leiszner gennemgik afdelingens driftsbudget for næste år, som viser en stigning på 10,01%. Grunden til den store huslejestigning skyldes, mindre overskud fra tidligere år, da der er lavet en fejl i regnskabet for 2023/2024, som gav et for stort overskud på 545 t.kr. Dette er der rettet op på i 2024/2025 regnskabet, som derfor giver et underskud på 555 t.kr. Herved påvirkes budgettet negativt med 257 t.kr. Hvilket er halvdelen af huslejestigning. Så sidste år skulle der have været en stigning i husleje på ca. 5%, hvor den i stedet for var 0% og i år skulle den så have været ca. 5%. Nu kom de to stigninger så bare samlet på en gang. Forslaget blev vedtaget med 24 ja stemmer og 2 nej stemmer og 8 blanke stemmer.
7.	Valg	
	a. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen	Bestyrelsesmedlem Casper Brinch trak sig fra bestyrelsen. Berit Madsen stillede op og blev valgt uden modkandidater Da de sidste 2 pladser i bestyrelsen blev ikke besat, er bestyrelsen kun på 3 medlemmer det kommende år.

Punkt	Dagsorden	Referat
	b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Nasir Kohistani blev valgt som 1. suppleant Kate Charlotte Rosengreen blev valgt som 2. suppleant
8.	Eventuelt	Daniel er blevet ansat som boligsocial vicevært i Østjysk Bolig. Er der nogle som er bekymrede for en nabo eller anden beboer i afdeling, er I meget velkommen til at kontakte Daniel. Carporte: Hvor lang tid må man have en carport uden at have en bil. Driften undersøger det. Hvornår bliver dørene udskiftet? Hoveddørene er planlagt til løbende udskiftning i regnskabsårene fra 2026/2027 til 2030/2031. Dørene inde i lejligheder er planlagt til løbende udskiftning i regnskabsårene fra 2026/2027 til 2033/2034. Grunden til at det ikke sker på engang er at penge ikke er sparet op, hvornår det er nødvendigt at det sker løbende. Er der sat af til udskiftning af gulve i afdeling. Ja, der er sat af til løbende udskiftning af gulve ifm. flytninger. Nogle har udvidet haverne. Må de det? Driften ser på det. Nogle holder katte, som ikke er i snor, hvilket ikke er tilladt ifølge husordenen. Det skal beboerne skriftligt melde ind til administrationen. Efter Anders Andersen er stoppet med at stå for trappevask, så har Cklar midlertidigt fået opgaven. Der vil senere på året blive indkaldt til ekstra ordinært afdelingsmøde, hvor det skal vælges nyt firma. Anders Andersen er ligeledes stoppet med at stå for vinduespudsning, hvor Zentoft har overtaget opgaven. Hvorfor har ventilationen stået stille i flere måneder? Der har været mange problemer med ventilationen, men det skulle gerne være i orden lige nu. Hvad sker der med de visne hække? Det vides ikke endnu. Blive der lavet en gennemgang af de nye hegn når de er færdige? Ja, driften laver en gennemgang, når håndværkerne er færdige. Der mangler meget vedligeholdelse i afdelingen? Dette skal meldes ind til driften, så de kan få kigge på det. Der blev fra 2 beboere udtrykt utilfredshed med formanden for afdelingen. Personerne der ytrede dette, kunne dog ikke kunne forklare hvorfor, andet end at formanden ikke havde hilst på dem. Fra anden beboer blev det opfordret til, at hvis man er utilfreds med afdelingsbestyrelsen, så kan man bare stille op og gøre en indsats selv. Hvis man bare sidder og kritiserer, uden at

Punkt	Dagsorden	Referat
		ville/kunne begrunde det, så kan de jo ende med, at afdeling ikke kan samle en afdelingsbestyrelse. Kommer der el-ladestandere i afdelingen? Det er der ikke planer om i øjeblikket.

Dirigenten takkede for god ro og orden under mødet.

Bestyrelsens beretning afd. 78 2025.

Først vil jeg på bestyrelsens vegne, gerne byde velkommen.

Dette bliver en kortere udgave end tidligere, da vores tid er gået med andet end aktiviteter.

Dog har vi fået etableret nye plantekummer og beplantning i tidligere sandkasser.

Dette synes vi er blevet fint, og det vil helt sikkert blive endnu bedre til næste år.

Tiden er gået med nedenstående, hver del har krævet flere møder.

Kommunen har kontaktet os vedrørende en helhedsplan, der blev informeret om emnet på et særskilt møde i festsalen, men det er op til beboerne, om dette skal føres ud i livet.

Der er udarbejdet et råderetskatalog, som giver et klart overblik omkring rettighederne, for den enkelte lejers muligheder i boligen. Her blev der også afholdt et særskilt møde i festsalen.

Håber I tager vel imod det.

Der er lavet forslag til ny og bedre husorden, som samtidig er mere overskuelig.

Dette er sket i samarbejde med Lejerbo, som mente der skulle nogle påføres tilføjelser.

Vi var dog ikke helt enige, da nogle af deres oplæg var direkte forkerte, men der er nu en ny udgave klar til afstemning.

Vi har i årets løb brugt rigtig meget tid på hængepartier, ting der ikke er blevet udført som planlagt, slet ikke udført eller særdeles mangelfuldt.

Et eksempel er rengøringen, hvor der blev skiftet leverandør, og vi pludselig stod som kontaktperson til det nye firma. Det faldt ikke heldigt ud, ugentlige korrespondancer til direktøren vedrørende dårlig udførelse, endte med, at vi ikke længere bestrider den post.

Det er åbenbart ikke så let, at holde "arbejdsferie" i Sydspanien og drive firma i Danmark.

Det grønne har også taget en del tid. Det er åbenbart svært, at finde ud af, at der skal klippes hæk 2 gange om året, bare for at nævne et eksempel.

Det nye hegn ved terrasserne, er endelig ved at være på plads, men en hel del unødvendig korrespondance kunne være undgået.

Alt i alt bruges der for meget tid på opgaver, som rent faktisk ikke burde være bestyrelsens område eller ansvar. Vi skal blandt ikke sørge for kontakt til teknikere, når vaskemaskinerne ikke virker, stå til ansvar når rengøringen udebliver, hvide fat i gartneren når der ukrudt mellem fliserne.

Dette sørger den enkelte beboer selv for, kontakt varmemesteren eller drift 1.

Lejerbo er ikke særlig smidig, men vores egne drift kan også halte lidt.

Vi har for nylig haft en god dialog med vores tidligere varmemester, Stefan, så vi er fortrøstningsfulde og tror på, at der kommer klare linjer omkring kontrakter, og hvilke opgaver de forskellige entreprenører skal udfører. Dette skulle så gerne ende ud med, en mere smidig og tilfredsstillende hverdag for alle parter.

På bestyrelsen vegne..

Tak

Til beboerne i afd. 78, Gyvelparken

Afdelingsmøde 2025

**Afdelingsmødet bliver afholdt d. 23. september 2025 kl. 17.00
i selskabslokalet, Isagervej 21 A kld, 8680 Ry.**

Dagsorden

1	Velkomst ved afdelingsbestyrelsen	
2	Valg af dirigent	Der skal vælges dirigent til at styre mødet
3	Valg af stemmeudvalg	Der skal vælges stemmeudvalg til at tælle stemmer
4	Godkendelse af forretningsorden	Nuværende forretningsorden vedlagt
5	Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning	Afdelingsbestyrelsen fremlægger beretningen
6	Behandling af indkomne forslag	Forslag 1: Boligsocial helhedsplan Forslag 2: Plantekummer Forslag 3: Husorden Forslag 4: Råderetskatalog Forslag 5: Vedligeholdelsesreglement
7	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for næste år gennemgås
8	a. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år c. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år d.	
9	Eventuelt	Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil afdelingsmødet efterår 2025

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2025	Bemærkning
Kent Bindzus	Formand	2024-2026		
Lene Lorenzen	Medlem	2024-2026		
Casper Brinch	Medlem	2024-2026		Udtræder
Nasier Kohistani	Suppleant	2024-2025	X	
Poul Erik Madsen	Suppleant	2024-2025	X	

Forretningsorden for afdelingsmøde afd. 78, Gyvelparken:

1. Afdelingsmødet tager stilling til afdelingens budget og andre væsentlige beslutninger af betydning for afdelingens økonomi, drift og miljø.
2. Hver husstand i afdelingen har to stemmer på afdelingsmødet.
3. Østjysk Boligs vedtægter fastsætter regler for afdelingsmødets dagsorden og forløb (§§ 14-19)
4. Den valgte dirigent leder afdelingsmødet i overensstemmelse med disse regler og med respekt for god mødeskik. Sammen med dirigenten er alle afdelingsmødets deltagere ansvarlige for et sagligt og demokratisk forløb til gavn for afdelingen og dens beboere.
5. Kun forslag, der er optaget på afdelingsmødets dagsorden, kan beslattes.
6. Dirigenten må kun tillade ændringsforslag, der ikke væsentligt ændrer et forslag på afdelingsmødets dagsorden.
7. **Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer:**
Bestyrelsen består af 5 medlemmer.
Opstilles ved valg flere end det antal personer, der skal vælges, foretages skriftlig afstemning. En stemmeseddel skal indeholde det antal personer, der skal vælges.

Dirigenten kan forud for valget få forsamlingens tilslutning til, at kandidater, som ikke vælges til bestyrelsen, indtræder som suppleanter i forhold til stemmetal.

Den valgte afdelingsbestyrelse konstituerer sig selv, herunder valg af formand, ved førstkommende afdelingsbestyrelsesmøde.
8. Afdelingsbestyrelsen skal sørge for, at der bliver udarbejdet et beslutningsreferat fra mødet. Referatet offentliggøres på boligorganisationens hjemmeside.
9. **Repræsentantskab**
Afdelingen har 1 plads. Vælges på afdelingsmødet.
10. §14 stk. 5 i vedtægterne er gældende for afholdelse af afdelingsmøder.

Forsalg 1: Boligsocial helhedsplan i Skanderborg 2026 – 2029

Der har siden 2008 været en boligsocial indsats i boligområdet Højvangen i Skanderborg med støtte fra Landsbyggefonden. Den nuværende indsats slutter 31/12-25.

Byrådet i Skanderborg Kommune har ønsket at udbrede de gode erfaringer fra Højvangen til andre boligområder i kommunen. Kommunens boligområder er blevet screenet, og Landsbyggefonden ønsker at støtte en helhedsplan, hvori Gyvelparken indgår som boligområde.

Den kommende boligsociale helhedsplan vil gælde fra 1/1-26 til 31/12-29 og vil potentielt omfatte i alt 7 boligafdelinger i Skanderborg og Ry.

Skanderborg Andelsboligforening: Grønnedalsparken, Vestervang, Ryparken

Midtjysk Boligselskab: Poul la Cours Vej (Afd. 39 og Afd. 65), Kildevænget

Østjysk Bolig: Gyvelparken

En boligsocial helhedsplan betyder, at der ansættes medarbejdere, som vil sætte aktiviteter og tilbud i gang i boligområdet. Det vil bl.a. dreje sig om:

- Fritidsvejledning og fritidspas til børn og unge
- Lommepegejobs for børn (fra 13 år) og unge
- Projekter med fokus på fællesskab og frivillighed
- Udvidet uddannelsesvejledning
- Sundhedstilbud
- Samarbejde med skole, sfo, institutioner
- Nyhedsbrev, facebook mm.

Baggrund

På baggrund af Skanderborg Kommunes henvendelse gav Organisationsbestyrelsen i Østjysk Bolig tilsagn til at Gyvelparken blev en del af ansøgningen til Landsbyggefonden. Siden hen har administrationen drøftet behov og ønsker med afdelingsbestyrelsen. Den 2. juli blev alle beboerne i Gyvelparken inviteret til et møde om trivsel. På mødet deltog bl.a. den sociale vicevært og projektlederen fra den nuværende helhedsplan. Beboerne fik mulighed for at komme med deres tanker og ønsker til et bedre Gyvelparken. Der var særligt fokus på fællesskab, ensomhedsproblematikker, lommepegejob og fritidsaktiviteter til unge og ønsket om mere sammenhold og aktivitet i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen ønsker at det skal være op til beboerdemokratiet om Gyvelparken skal være en del af den kommende kommunedækkende boligsociale helhedsplan. Gyvelparken har igennem de seneste 10 år ændret befolkningssammensætning som indebærer, at der nu bor en større andel af borgere med ikke-vestlig baggrund (46 pct.). Samtidig skiller Gyvelparken sig også ud på tre øvrige parametre, der kan godtgøre en boligsocial indsats. Det drejer sig om beboeres tilknytning til arbejdsmarkedet, uddannelsesniveau samt indkomstniveau.

En central del af en boligsocial helhedsplan er et tæt samarbejde med Skanderborg Kommune, frivillige foreninger og andre samarbejdspartnere. Boligforeningerne står derfor ikke alene med opgaven og får hermed adgang til markant flere ressourcer, end hvad boligforeningerne selv råder over.

Gyvelparken får mulighed for at trække på de gode erfaringer og den store viden, som gennem flere år er opbygget i den boligsociale indsats i Højvangen, og bliver samtidig en del af en ny indsats til gavn for alle afdelinger i helhedsplanen. De boligsociale medarbejdere vil have base i alle de inkluderede afdelinger og vil holde til i fælleslokaler eller selskabslokaler.

Økonomi

Den nye helhedsplan er foreløbigt godkendt til en bevilling på 6,3 mio. kr. fra Landsbyggefonden. Skanderborg Kommune bidrager med yderligere 5 mio. kr. De tre boligforeninger bidrager samlet set med 2,5 mio. kr. I alt tilføres helhedsplanen ca. 13,8 mio. kr. til boligsociale indsatser i projektperioden.

Bevillingen er dog betinget af lokal medfinansiering. Afdeling 78 Gyvelparken bidrager med 125.000 kr. i kontant medfinansiering svarende til 31.500 kr. årligt i den firårige projektperiode. Derudover er det en forudsætning at afdelingen stiller selskabslokalet til rådighed for indsatsen. Afdelingens bidrag skal ses som en investering i beboernes trivsel og i afdelingen, hvilket potentielt kan medføre driftsbesparelser.

Vedtages forslaget vil det få følgende huslejekonsekvenser:

Boligtype	rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	1	0,00	-	-	-
Familiebolig	1	0,00	-	-	-
Familiebolig	2	53,00	4.667	25	4.692
Familiebolig	2	77,00	5.914	32	5.946
Familiebolig	3	92,00	6.695	36	6.731
Familiebolig	3	92,00	6.695	36	6.731
Familiebolig	4	103,00	7.267	39	7.306
Familiebolig	4	121,00	8.201	44	8.245
Familiebolig	5	133,00	8.827	47	8.874
Familiebolig	5	133,00	8.827	47	8.874

Indstilling

Afdelingsbestyrelsen indstiller, at afdelingsmødet tager stilling til om afdelingen skal indgå i den fælles kommunedækkende boligsociale helhedsplan for den 4-årige periode 2025 – 2029.

Forslag 2

Claus Leiszner

Fra: Kent Bindzus
Sendt: 20. august 2025 19:33
Til: forslag.ostjyskbolig@lejerbo.dk
Emne: Forslag til afdelingsmøde i afd 78

Bestyrelsen fremsætter forslag om indkøb af 5 stk. plantekummer i samme stil som eksisterende. Der bliver udvalgt de bedste planter fra de første 3 der blev etableret. De nye vil blive placeret både ved 21 og 23 samt 1 stk mellem blokkene.

5 plantekummer + 60 planter + 75 plantesække til en samlet pris ca Kr. = **7.500**

Bestyrelsen afd. 78

Husorden Afdeling 1478-0

I en almen boligafdeling bor mange mennesker sammen. En afdeling er som sådan et lille samfund, hvor alle er forskellige og har forskellige forventninger, krav og ønsker til at bo.

Netop fordi hver afdeling består af mange beboere, er det vigtigt, at alle tager hensyn til hinanden. På denne måde sikres det, at afdelingen er et sted, hvor der er masser af trivsel og rart at være.

Husordenen er et sæt ordensregler, der gælder både for lejerer, lejerens husstand og andre, fx gæster og lignende. Hvis en af disse groft overtræder husordenen, kan det i yderste fald føre til, at alle i husstanden sættes ud af lejemålet.

Husordenen kan ændres, hvis beboerne ønsker det og stemmer ændringen igennem på et afdelingsmøde.

Er der tvivl om fortolkningen af en bestemt regel, så kontakt enten din afdelingsbestyrelse eller boligselskabets kontor.

Lejerer skal holde sig opdateret med hensyn til forsikring af glas/kumme og især vinduer, da disse har været fjernet/tilføjet boligforeningens forsikring.

Lejligheden må kun anvendes til beboelse.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 1478-0, Isagervej.

Indhold

Affaldshåndtering.....	1
Antenneforhold.....	2
Carporte	3
Festsal	4
.	
Fællesområder / Opgange.....	5
Fællesvaskeriet	6
Gangstier, beplantning, græsarealer belysning og legepladser	7
Husdyr.....	8
Husholdningsmaskiner.....	9
Knallerter / Scootere.....	10
Kælder / Depotrum	11
Lejlighed.....	12
.	
Parkeringsplads.....	13
Rygeloven.....	14
Skadedyr.....	15
Støj.....	16
Terrasser.....	17
Ventilation	18
Ændringer / Forbedringer.....	19
.	

1. Affaldshåndtering

Alt affald skal sorteres efter kommunens anvisninger og placeres i de i afdelingen opstillede containere.

Affald må aldrig henstilles i opgange, i haven eller ved siden af containere.

Bioaffald skal være i tætlukkede poser inden det kommes i container.

Storskrald henvises til de af boligforeningen anviste pladser. Smid ikke affald og cigaretskodder udenfor.

2. Antenneforhold

Beboerne står selv for etablering af aftaler om TV, internet og telefon. Telefonstik og boks til fibernet findes i lejligheden. Såfremt beboeren ikke kan modtage de ønskede kanaler over installationen i boligen, kan der skriftligt ansøges om opsætning af parabol. Der indhentes skriftlig tilladelse på boligselskabets kontor. Paraboler skal opsættes på eksisterende master anvist af boligforeningen, eller på egen terrasse under hegnshøjde (1,8m).

På terrassen skal parabolen opsættes på egen fod, som ikke må fastgøres til underlag eller bygning.

Der må ikke foretages indgreb i afdelingens installationer.

3. Carporte

Carporten må udelukkende bruges til parkering af beboernes indregistrerede bil eller motorcykel. Carporten må således ikke bruges til opmagasinering af trailer, campingvogn eller andre køretøjer, uanset om de er registrerede eller ej. Carporten skal holdes ryddeligt, og lejerens skal feje småsten mm. foran det lejede.

4. Festlokale

Lokalet kan kun lejes af beboere i afdelingen. Yderlig information fås gennem afdelingsbestyrelsen.

5. Fællesområder / Opgange

Henstil ikke private effekter og fodtøj i opgangen. Undlad at smide reklamer, blade ol. på gulvet i opgang og vindfang, da dette kan medføre brandfare.

Vis hensyn – luft ikke mados og tobaksrøg ud i opgangen. Beboere som har forårsaget forurening med affald eller lignende, er forpligtet til at gøre rent efter sig umiddelbart efter forureningen er sket.

Undladelse af dette kan medføre rengøring for beboerens regning.

Afdelingen har egen legeplads og boldbane. For at sikre trivsel for alle i afdelingen er det vigtigt, at støjende leg og boldspil kun foregår på legearealerne.

Vær særlig opmærksom på, at der ikke må spilles bold op ad facaderne.

Det er ikke tilladt selv at fælde træer og buske. Man skal henvende sig til Østjysk Boligs administration eller viceværten. Vis hensyn og udvis nænsomhed overfor det fælles grønne areal.

Efter benyttelse af fællesarealer, skal der ryddes pænt op, hver gang.

6. Fællesvaskeriet

Vaskeriet er åbent hele døgnet, men maskinerne kan kun anvendes ml. kl. 06.00 og 23.00.

Vasketiderne reserveres for 1,5 time ad gangen. Vasketøj afhentes umiddelbart efter vask/tørring.

Det påhviler beboerne at efterlade maskinerne rengjorte, samt at rydde op efter sig. Maskinerne aftørres med en fugtig klud, og ligeledes fjernes sæberester fra sæbeskuffen. Filter i tørretumbler renses før og efter tørring. Dette begrænser muligheden for brand. Fejl ved maskinerne skal meddeles til driftscenteret.

7. Gangstier, beplantning, græsarealer, belysning og legepladser

Disse er rammen om vort ydre miljø, og står under beboernes beskyttelse. Beboerne hæfter direkte for hærværk eller anden form for beskadigelse af boligselskabets ejendom.

8. Husdyr

Der må holdes en hund eller en kat pr. husstand i Isagervej 23 A, B, C og D, hvor husdyrhold er tilladt. Vær opmærksom på, at det ikke er tilladt at holde hunde eller blandinger, der er forbudte i Hundeloven. Korte besøg af lovlige husdyr er tilladt i Isagervej 21.

Hunde og katte skal, ved luftning udenfor boligen, altid føres i snor. Ekskrementer fjernes med det samme i medbragt pose.

Der må ikke fodres husdyr, fugle, katte og andre dyr udendørs. Dette kan tiltrække skadedyr som rotter.

9. Husholdningsmaskiner

Afdelingen stiller komfur, emhætte og køle-fryseskab til rådighed.

Er der problemer med ovenstående, skal du kontakte driftscenteret.

Ønsker du at installere tørretumbler, vaskemaskine eller opvaskemaskine, skal du før anskaffelse og installation søge tilladelse på ejendomskontoret. Her vil du få oplyst betingelserne for installationen. Alle maskiner skal godkendes af varmemester, inden de tages i brug. Du skal selv vedligeholde maskinerne, (udover de af afdelingen opsatte) og betale for eventuelle reparationer. Når du flytter, skal du fjerne maskinerne igen. Dette gælder også, hvis den nye lejer er interesseret i at overtage maskinerne.

10. Knallerter / Scootere

Knallerter, scootere og cykler må kun parkeres i de skure og rum, som afdelingen har reserveret til formålet. Rum til indendørs opbevaring af knallerter, forefindes i kælder under 21 D og 23 A.

Mod et depositum på 100 kr. til administrationen, udleveres nøgle til et af rummene.

Cykelskurene er udelukkende beregnet til cykler.

Af hensyn til sikkerheden, skal knallerter og scootere trækkes på afdelingens gangstier og gårdarealer.

11. Kælder / Depotrum

For kælderrum gælder, at lokalerne skal benyttes således, at de ikke er til gene eller fare for andre, som følge af støj, lugt eller giftige dampe. Der må ikke opbevares brændbare væsker, som benzin, diesel, petroleum, fortynder m. v. i en samlet mængde på over 5 liter.

12. Lejlighed / Vedligehold

Enhver lejer er forpligtet til at medvirke til gode forhold, herunder at husordenen overholdes af en selv og de man er ansvarlige for (husstand og gæster) Rimelige påbud skal respekteres.

Du skal selv vedligeholde din bolig mens du bor der. Med vedligeholdelse menes hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal selv afholde alle udgifter med denne vedligeholdelse.

Du er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. I vedligeholdelsesreglementet kan du læse mere om, hvordan du vedligeholder og passer på din bolig.

13. Parkeringsplads

Parkering skal ske i de afmærkede båse, indenfor stregerne. De fire handicap pladser må udelukkende benyttes af biler med synligt handicap skilt.

Vær særlig opmærksom på, at der skal være fri passage for skraldebiler og redningskøretøjer mm.

Derfor er parkering foran skraldeøen forbudt.

Ikke registrerede køretøjer og biler over 3.500 kg må ikke parkeres på området.

I forbindelse med af og pålæsning må trailere og campingvogne holde på området.

Området må ikke benyttes som legeplads.

14. Rygeloven

Den danske rygelov giver enhver borger ret til at færdes i røgfrit miljø. Som følge heraf er rygning ikke tilladt i opgange, vindfang, elevatorer, kældre og vaskerum, da dette er fællesområder.

Det samme gælder for gildesalen med tilhørende køkken og toilet.

Der er rygning forbudt i lejlighederne – gældende efter indflytning pr. 1. jan. 2025

15. Skadedyr

I Østjysk Bolig, er der en aftale med et firma, som er specialiserende i bekæmpelse af skadedyr af enhver art. Hvis du ser eller hører skadedyr, eller deres efterladenskaber, skal du rette henvendelse til driftscentret.

16. Støj

Vær opmærksom på at vi bor tæt, og alle lyde forplantes, især gennem åbne vinduer og døre. Det gælder alle lyde såsom musik, tv, husholdningsmaskiner, boremaskiner, hamre mm. Vis hensyn – luk døre og vinduer mens du bruger maskiner, og hold musikken så dæmpet, at den ikke generer naboer og andre beboere.

Har du egen vaskemaskine i hjemmet, så er det kun tilladt at vaske mellem kl. 8-20.

Der må ikke hamres og bores før kl. 8.00 og efter kl. 19 på hverdage, før kl. 9.00 og efter kl. 16 på lørdage samt søn - og helligdage.

Mellem kl. 23.00 og kl. 07.00 bør du vise særligt hensyn til andre beboere og dæmpe så meget ned, at du ikke forstyrrer deres ønske om nattero.

Skal der holdes fest, orienter gerne naboerne i god tid inden festen.

17. Terrasser

Terrasserne skal fremstå ryddelige, og der må ikke opbevares affald, gamle møbler, cykler, knallerter o. l.

Der må grilles på terrassen. Det er ikke tilladt at bruge grill indendørs eller i udestuen.

Der må ikke fastgøres emner til hverken fliser, hegn eller bygning.

For lejemål uden terrasse, henvises til de anviste grillpladser. Skal der tændes bål, henvises til bålpladsen.

Der må ikke anvendes sprøjtemidler, algefjerner, fliserens samt andet kemi.

18. Ventilation

Lejlighedens ventilation må ikke tilstoppes eller på anden måde lukkes, da dette vil skabe ubalance i systemet, og dermed være til gene for øvrige beboere i opgangen. Ved problemer med ventilationen, rettes henvendelse til varmemester. Undlad så vidt muligt at tørre tøj i lejligheden, men benyt i stedet afdelingens tørrerum eller tørreplads. Foretag gerne daglig udluftning.



FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET 1/5 2026 - 30/4 2027 SAMT ÅRSREGNSKAB 1/1 2023 - 30/4 2024

Forslaget til budget og det reviderede regnskab er vist i hovedtal.

Hvis du ønsker regnskabet inkl. noter og budgettet i sin fulde længde, kan du få en kopi på ejendomskontoret.

Behandling af regnskab

Bestyrelsen godkender regnskabet på vegne af afdelingsmødet. Regnskabet er derfor kun til orientering, medmindre afdelingsmødet har besluttet at godkende regnskabet.

Regnskabet er revideret af boligorganisationens statsautoriserede revisor. Revisor har ikke haft bemærkninger til regnskabet.

Forslag til driftsbudget

Din husleje er omkostningsbestemt og vil derfor svare til de udgifter, der er i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Lejerbos administration udarbejdet dette forslag til budget for næste år.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt budgetforslaget, men det er afdelingsmødet, som godkender budgettet endeligt.

Lejeforhøjelse for afdelingen (gennemsnitlig)

	Nuvær. leje	gnst. Pr. m ² pr. år	Ny leje	Lejestigning	Procent
Familieboliger	936,07		1.029,75	93,68	10,01%

Eksempler på husleje pr. måned med dette budgetforslag

Nedenfor kan du se, hvordan huslejen udvikler sig for udvalgte boligtyper. For overskuelighedens skyld vises kun den største og den mindste type indenfor de enkelte boligtyper. Huslejen for din bolig kan derfor afvige lidt fra eksemplerne.

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	2	53,00	4667	467	5134
Familiebolig	2	77,00	5914	592	6506
Familiebolig	3	92,00	6695	670	7365
Familiebolig	4	103,00	7267	727	7994
Familiebolig	4	121,00	8201	821	9022
Familiebolig	5	133,00	8827	883	9710

Vejledning

På www.lejerbo.dk/da/bestyrelse/tryksager findes en læsevejledning til afdelingsmødet. Her kan du få svar på nogle af de spørgsmål, der kan opstå, når du som beboer præsenteres for driftsbudgettet på afdelingsmødet. Vejledningen til budgettet kan også rekvireres hos varmemesteren.

Arsregnskab 2024/2025, samt forslag til driftsbudget 2026/2027

		Forslag til nyt budget 2026/2027	Gældende budget 2025/2026	Ændring	Regnskab 2024/2025	Budget 2024
	UDGIFTER					
		Beløb afrundes til hele t.kr.				
	Ordinære udgifter					
	Nettokapitaludgifter					
105.9	Låneydelse på ejendommen	1.632.000	1.632.000	0	1.632.851	835.000
106	Ejendomsskatter	236.000	211.000	25.000	211.466	203.000
107	Vand- og vandafledningsafgifter	3.000	2.000	1.000	2.830	5.000
109	Renovation	240.000	199.000	41.000	235.006	223.000
110	Forsikring	167.000	163.000	4.000	158.706	59.000
111	Energiforbrug	176.000	160.000	16.000	175.220	213.000
	Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	499.000	473.000	26.000	462.529	455.000
112.2	Dispositionsfondsbidrag	62.000	62.000	0	60.944	58.000
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	18.000	18.000	0	17.241	17.000
	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.401.000	1.288.000	113.000	1.323.942	1.233.000
114	Renholdelse	770.000	610.000	160.000	681.197	646.000
115	Almindelig vedligeholdelse	243.000	243.000	0	275.446	243.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.264.000	448.000		478.068	837.000
	- Dækket af henlæggelser	-3.264.000	-448.000		-478.068	-837.000
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v	0	0		195.626	0
	- Dækket af henlæggelser	0	0		-195.626	0
118	Særlige aktiviteter	106.000	81.000	25.000	124.015	135.000
119	Diverse udgifter	30.000	26.000	4.000	206.411	53.000
119.9	Variable udgifter i alt	1.149.000	960.000	189.000	1.287.070	1.077.000
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	956.000	936.000	20.000	881.000	881.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	10.000	25.000	-15.000	25.000	25.000
123	Tab ved lejeledighed og fraflytning	5.000	10.000	-5.000	50.000	50.000
124.8	Henlæggelser i alt	971.000	971.000	0	956.000	956.000
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	5.153.000	4.851.000	302.000	5.199.863	4.101.000
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	2.428.000	2.399.000	29.000	2.619.066	2.361.000
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				468.276	0
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-433.240	0
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-35.036	0
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	41.000	0	41.000	1.000.406	0
137	Ekstraordinære udgifter i alt	2.469.000	2.399.000	70.000	3.619.472	2.361.000
	Årets overskud	0	0		0	0
150	Udgifter og evt. overskud i alt	7.622.000	7.250.000	372.000	8.819.335	6.462.000

Årsregnskab 2024/2025, samt forslag til driftsbudget 2026/2027 - fortsat

		Forslag til nyt budget 2026/2027	Gældende budget 2025/2026	Ændring	Regnskab 2024/2025	Budget 2024
	<u>INDTÆGTER</u>	<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>				
201	Husleje					
	Familieboliger	6.580.000	5.981.000	599.000	5.981.472	5.981.000
	Andre lejemål inkl. merleje	31.000	33.000	-2.000	31.431	32.000
202	Renter	0	0	0	245.147	0
203	Andre ordinære indtægter	876.000	1.075.000	-199.000	1.020.510	205.000
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	7.487.000	7.089.000	398.000	7.278.560	6.218.000
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	135.000	161.000	-26.000	984.968	244.000
210	Årets underskud	0	0		555.807	0
220	Indtægter og evt. underskud i alt	7.622.000	7.250.000	372.000	8.819.335	6.462.000

	<u>Henlæggelser</u> (afdelingens opsparing)	Regnskab 2024/2025	Regnskab 2022	Ændring
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.404.849	2.885.237	519.612
402	Istandsættelse ved fraflytning	359.884	530.510	-170.626
403	Fælleskonto	0	0	0
404	Indvendig vedligeholdelse	0	0	0
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	43.143	28.179	14.964
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	92.553	794.359	-701.807
	Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	3.900.428	4.238.285	

Revisors bemærkninger til regnskabet.

Vi henleder opmærksomheden på konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.