

# Indkaldelse til afdelingsmøde i afd. 535-3

Endelig dagsorden til afdelingsmødet i Fælleshus 3, Konsul Beyers Alle 2, 4300 Holbæk:

**Mandag den 24. februar 2025 kl. 18.00**

## Dagsorden:

- |               |  |   |
|---------------|--|---|
| <b>Pkt. 1</b> | Valg af dirigent/referent/stemmetællere  | 13.februar 2025   |
| <b>Pkt. 2</b> | Afdelingsbestyrelses beretning vedlagt.  | Lejerbo<br>Regionskontor Holbæk<br>Sports Alle 5 B, 2.th.<br>4300 Holbæk                  |
| <b>Pkt. 3</b> | Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år, herunder forelæggelse af afsluttet regnskab   | Tlf: 70 12 13 10<br>www.lejerbo.dk<br>holbaek@lejerbo.dk                                  |
| <b>Pkt. 4</b> | Indkomne forslag fra:<br>Elo Larsen: godkendelse af Lejerbo vedr. etablering af strømudtag med bi-måler på fællesareal.<br>Karoline Lidsmøes: ændring af husorden vedr. husdyr<br>Således at det bliver tilladt med 2 husdyr (hund/kat)<br>Forslag er vedlagt. | Åbningstid:<br>man-tors kl. 10-12<br><br>Telefontid:<br>man-tors kl. 9-14<br>fre kl. 9-12 |
| <b>Pkt. 5</b> | Valg af bestyrelsesmedlemmer,<br>På valg er:<br>Hanne Schultz<br>Anna Storm<br>Søren Sahl  |   |
| <b>Pkt. 6</b> | Valg af suppleanter  |   |
| <b>Pkt. 7</b> | Eventuelt  |   |

For interesserede kan der læses mere om bestyrelsesarbejde på [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk)

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

v/ formand Pia Lundberg

## Afdelingsbestyrelsens årsberetning 2023/2024

Godt nytår ønskes alle vore beboere og nye beboere bydes stort velkommen til dette dejlige område.

Det er vigtigt for beboerdemokratiet, at man møder op til afdelingsmødet og at der er nogen af jer beboere der har lyst til at tage skridtet og stille op til afdelingsbestyrelsen. Alle beboere, der er fyldt 18 år, kan stille op til afdelingsbestyrelsen. Så mød op og stil op, vi mangler nye friske kræfter til opgaven.

Bestyrelsen har haft et rigtig godt samarbejde i det forløbne år.

Elsemarie har, efter mange års deltagelse i bestyrelsen, ønsket at stoppe. Vi takker for rigtig godt samarbejde. Vores suppleant Søren er trådt i hendes sted og er villig til genvalg på afdelingsmødet. I år er så Anna, Hanne og Søren på valg. Og 2 suppleanter skal også vælges.

På vores afdelingsmøde sidste år blev det besluttet at vore fælleshuse ikke lejes ud til udefrakommende og det har naboerne til husene været rigtig glade for, da det ser ud til, at beboerne er bedre til at tage hensyn og passe på vore huse og omgivelserne.

Tak til Rosa der sørger for, at mange kommer og hygger sig i Lundecafeen – og til Søren for at passe vores kondirum. Tak til Birgitte og Steen for at passe vores fælleshuse og gæsteværelser. Anna tager sig af alt "vasketøjet", mange tak. Der har desværre ikke været nogen beboere, der har meldt sig til at hjælpe med dette store frivillige arbejde, så de "gamle" må bare klø på. 😊. Vi takker også Kirsten, Frede, Lonnie og Lasse der hjælper til med at få sommerfest og loppemarked op at stå og til Harry for beboerbladet.

Vores sommerfest var som sædvanlig vældig vellykket. 66 personer var tilmeldt og vi fik igen den gode mad leveret fra slagteren i Vipperød. Årets loppemarked i efteråret var velbesøgt, alle stande udsolgt og cafeen gik strygende. Vi planlægger derfor at afholde både et forårsloppemarked og et efterårsloppemarked i år.

Der blev af en beboer forslået en bæk på volden ned mod banen og det har Grundejerforeningen så godt som godkendt, så den forventes at blive opstillet i løbet af foråret.

Vi godkendte i bestyrelsen, at Holbæk Gangsport, der afvikler Julemærkemarch, måtte låne fælleshus 3 uden betaling, da dette går til et godt formål og mange af vore beboere deltog.

Så er der jo GÅ i GANG hver onsdag i fælleshus 3, mød op det er hyggeligt, se opslaget i udeskabet ved fælleshus 3.

Selvom vi har opfordret jer beboere til at komme med forslag og tilbud om at arrangere og stå for nye beboeraktiviteter, så har vi desværre ikke modtaget nogen henvendelser.

I år har vi igen haft ordning med storskrald, dette gav store udfordringer, fordi der blev rodet utrolig meget og skraldet flyttet rundt. Sorteringen var derfor ikke som FORS anviser og på den måde skulle der bruges meget tid på at sortere storskraldet igen inden den endelige afhentning.

Vi takker for det gode samarbejde med regionskontoret og varmemesterkontoret.

Vores forretningsfører Lars Lundberg kommer og fremlægger budget og regnskab. Lars er selvfølgelig også klar til at svare på eventuelle spørgsmål.

Vand, sodavand og øl vil være tilgængelig på mødet.

Elo Larsen

Lundestrædet 14, 2.mf.

Holbæk, den 8. februar 2025

Forslag til Afdelingsmøde, den 24. februar 2025

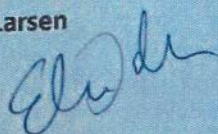
**Husorden:**

**EL-køretøjer**

Lejerbo kan ansøges om godkendelse til etablering af strømudtag med bi-måler på fællesarealer for egen regning.

Med venlig hilsen

Elo Larsen



## Pia Lundberg

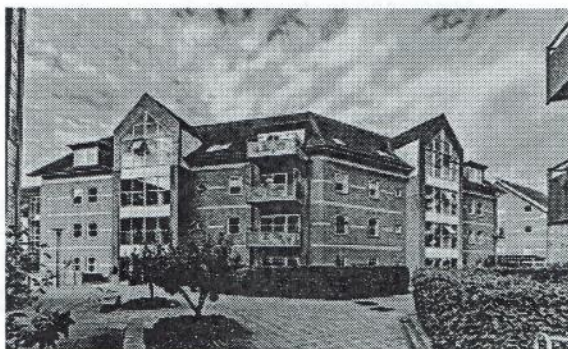
---

**Fra:** Karoline Lidsmoes <karolinelids@outlook.dk>  
**Sendt:** 5. februar 2025 21:06  
**Til:** pigo@webspeed.dk  
**Emne:** Forslag til afdelingsmøde

Afdelingsmøde d. 24.02.2025  
Afdeling 535-3

Forslag: at reglerne for husdyr ændres, således at det fremover er tilladt at holde 2 husdyr (hund/kat) i afdelingen, frem for kun ét, da mange husdyr trives bedre med et dyr mere i hjemmet. De øvrige regler fastholdes og husdyrene må ikke være til gene for de øvrige beboere.

Mvh. Karoline Lidsmoes  
Lundestrædet 6, St tv



## **FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET 1/10 2025 - 30/9 2026, SAMT ÅRSREGNSKAB 1/10 2023 - 30/9 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 haft bemærkninger til regnskabet. Bemærkninger kan ses på side 4

### **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.	Ny leje	Lejestigning	Procent
	Pr. m <sup>2</sup> pr. år				
Familieboliger	1.051,01		1.080,98	29,96	2,85%

### 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 <sup>2</sup>	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	1	46,00	4.019	115	4.134
Familiebolig	1	58,10	5.157	147	5.304
Familiebolig	2	55,00	4.683	134	4.817
Familiebolig	2	93,45	8.587	245	8.832
Familiebolig	3	70,21	6.642	189	6.831
Familiebolig	3	109,80	9.879	282	10.161
Familiebolig	4	91,00	7.488	213	7.701
Familiebolig	4	106,60	8.792	251	9.043

### Veiledning

På [www.lejerbo.dk/da/bestyrelse/tryksager](http://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.

**Årsregnskab 2023/2024, samt forslag til driftsbudget 2025/2026**

	Forslag til nyt budget 2025/2026	Gældende budget 2024/2025	Ændring	Regnskab 2023/2024	Budget 2023/2024	
<b>UDGIFTER</b>						
<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>						
<b>Ordinære udgifter</b>						
<b>Nettokapitaludgifter</b>						
105.9	Låneydelse på ejendommen	14.266.000	13.734.000	532.000	13.984.085	13.533.000
106	Ejendomsskatter	400.000	386.000	14.000	382.928	379.000
107	Vand- og vandafledningsafgifter	35.000	25.000	10.000	35.209	17.000
109	Renovation	995.000	995.000	0	1.176.013	995.000
110	Forsikring	540.000	482.000	58.000	552.101	475.000
111	Energiforbrug	710.000	955.000	-245.000	742.283	940.000
Bidrag til boligorganisationen:						
112.1	Administrationsbidrag	1.681.000	1.610.000	71.000	1.551.951	1.508.400
112.2	Dispositionsfondsbidrag	216.000	216.000	0	211.520	203.000
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	61.000	61.000	0	59.840	58.000
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>		<b>4.638.000</b>	<b>4.730.000</b>	<b>-92.000</b>	<b>4.711.844</b>	<b>4.575.400</b>
114	Renholdelse	3.741.000	3.502.000	239.000	3.432.954	2.619.000
115	Almindelig vedligeholdelse	150.000	150.000	0	48.868	150.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.961.300	2.923.200		3.049.816	2.806.800
	- Dækket af henlæggelser	-5.961.300	-2.923.200		-3.049.816	-2.806.800
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v.	0	0		157.417	0
	- Dækket af henlæggelser	0	0		-41.593	0
118	Særlige aktiviteter	133.000	80.000	53.000	127.445	100.000
119	Diverse udgifter	155.000	167.000	-12.000	154.801	301.000
119.9	<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>4.179.000</b>	<b>3.899.000</b>	<b>280.000</b>	<b>3.879.891</b>	<b>3.170.000</b>
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.500.000	3.850.000	-350.000	4.100.000	4.100.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	200.000	200.000	0	0	0
123	Tab ved lejeledighed og fraflytning	250.000	100.000	150.000	0	0
124.8	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>3.950.000</b>	<b>4.150.000</b>	<b>-200.000</b>	<b>4.100.000</b>	<b>4.100.000</b>
124.9	<b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>	<b>27.033.000</b>	<b>26.513.000</b>	<b>520.000</b>	<b>26.675.820</b>	<b>25.378.400</b>
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	3.000	3.000	0	3.253	3.000
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				273.960	0
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-152.360	0
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-121.600	0
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	568.000	330.000	238.000	742.396	207.000
137	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>571.000</b>	<b>333.000</b>	<b>238.000</b>	<b>745.649</b>	<b>210.000</b>
	Årets overskud	0	0		0	0
150	<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>27.604.000</b>	<b>26.846.000</b>	<b>758.000</b>	<b>27.421.468</b>	<b>25.588.400</b>

**Årsregnskab 2023/2024, samt forslag til driftsbudget 2025/2026 - fortsat**

	Forslag til nyt budget 2025/2026	Gældende budget 2024/2025	Ændring	Regnskab 2023/2024	Budget 2023/2024	
<b>INDTÆGTER</b>						
	<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>					
201	Husleje					
	Familieboliger	27.346.000	26.588.000	758.000	25.338.612	25.335.000
	Familieboliger, lejetillæg forbedringer	5.000	5.000	0	4.908	0
	Andre lejemål inkl. merleje	3.000	3.000	0	3.255	3.000
202	Renter	0	0	0	785.493	0
203	Andre ordinære indtægter	250.000	250.000	0	237.289	250.000
<b>203.9</b>	<b>Samlede ordinære indtægter i alt</b>	<b>27.604.000</b>	<b>26.846.000</b>	<b>758.000</b>	<b>26.369.558</b>	<b>25.588.000</b>
<b>208.9</b>	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.954</b>	<b>0</b>
210	Årets underskud	0	0		1.045.957	0
<b>220</b>	<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>27.604.000</b>	<b>26.846.000</b>	<b>758.000</b>	<b>27.421.468</b>	<b>25.588.000</b>

**Henlæggelser** (afdelingens opsparing)

	Regnskab 2023/2024	Regnskab 2022/2023	Ændring	
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.325.696	6.817.606	1.508.090
402	Istandsættelse ved fraflytning	0	41.593	-41.593
403	Fælleskonto	0	0	0
404	Indvendig vedligeholdelse	0	0	0
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	47.277	168.877	-121.600
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	-2.034.857	-1.195.901	-838.957
	<b>Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat</b>	<b>6.338.116</b>	<b>5.832.176</b>	

**Grundlag for**