

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 77, onsdag den 13. september 2023

Tilstede: 5 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Pernille Schiötz

Tanja E. Nielsen

Administrationen m.v.:

Claus Leiszner

Dagsorden

- 1 Velkomst
- 2 Valg af dirigent
- 3 Valg af stemmeudvalg
- 4 Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning
- 5 Behandling af indkomne forslag
- 6 Gennemgang af afdelingens budget for 2024/25
- 7 a. Valg af 2 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år
b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
- 8 Eventuelt

Ad 1

Velkomst ved afdelingsbestyrelsen.

Ad 2

Claus Leiszner blev valgt.

Ad 3

Ikke valgt.

Ad 4

Der er ikke sket det store i år, kun almindelig vedligeholdelse.

Efter asfaltarbejde på Randersvej giver det rystelser i de øverste boliger, når bilerne kører hen over dækslerne i vejen. Dette rettes ikke før om ½ år, når arbejdet gøres færdig. Der afventes nemlig, at underlaget under vejbanen har sat sig.

Ad 5

Der er ingen forslag til behandling.

Ad 6

Claus Leiszner gennemgik budgettet, som enstemmigt blev vedtaget.

Nettohuslejen falder med 1,53%.

Ad 7

Catrine Sommer og Søren Ladegaard blev valgt til bestyrelsen uden modkandidater.

Pernille Schiötz blev valgt som suppleant uden modkandidater.

Ad 8

Vindues- og dørudskiftning: kan der laves gennemgang af, hvor det er nødvendigt at udskifte, samt af hvor tætningslister kan løse utæthederne? Spørgsmålet gives videre til driften.



AFDELINGSMØDE

Afdeling 77 – Søkildevej 44-46

Onsdag den 13. september 2023 kl. 17.00
i beboerhuset, Moselunden 16

Forretningsorden
Dagsorden
Budgetudkast 2024/25

Forretningsorden for afdelingsmøde:

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 besluttes.
6. Dirigenten må kun tillade ændringsforslag, der ikke væsentligt ændrer et forslag på afdelingsmødets dagsorden.
7. **Valg af formand:**
Såfremt kun én kandidat foreslås, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning.
Såfremt to kandidater foreslås, vælges den, der ved skriftlig afstemning opnår flest stemmer.

Såfremt flere end to kandidater foreslås, og ingen kandidat ved første skriftlige afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, foretages ny skriftlig afstemning mellem de to kandidater, der ved første afstemning har opnået flest stemmer.
8. **Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer:**
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.
9. Afdelingsbestyrelsen skal sørge for, at der bliver udarbejdet et beslutningsreferat fra mødet. Referatet offentliggøres på boligorganisationens hjemmeside.
10. §14 stk. 5 i vedtægterne er gældende for afholdelse af afdelingsmøder.

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	Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens årsberetning	Beretningen fremlægges
5	Behandling af indkomne forslag	Der er ingen forslag til behandling
6	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for 2023 gennemgås
7	a. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Catrine Sommer og Pernille Schiötz er på valg
8	Eventuelt	Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 13. september 2023:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2023	Bemærkning
Catrine Sommer	Medlem	2021-2023	X	
Pernille Schiötz	Medlem	2021-2023	X	
Tanja E. Nielsen	Medlem	2022-2024		
Søren Ladegaard	Suppleant	2022-2023		



FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET 1/5 2024 - 30/4 2025

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.

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 ² pr. år -----		-----		
Familieboliger	1.136,42		1.119,09	-17,33	-1,53%

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	73,80	6.989	-107	6.882

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.

Forslag til driftsbudget 2024/2025

	Forslag til nyt budget 2024/2025	Gældende budget 2023	Ændring	Regnskab 2022	
UDGIFTER					
<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>					
Ordinære udgifter					
Nettokapitaludgifter					
105.9	Låneydelse på ejendommen	231.000	229.443	1.557	227.874
106	Ejendomsskatter	48.000	48.836	-836	45.641
107	Vand- og vandafledningsafgifter	2.000	2.000	0	1.087
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	18.000	15.700	2.300	15.134
110	Forsikring	3.000	9.094	-6.094	2.549
111	Energiforbrug	6.000	5.460	540	3.837
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	35.000	39.410	-4.410	37.086
112.2	Dispositionsfondsbidrag	4.000	4.122	-122	4.081
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	1.000	1.167	-167	1.152
112.9	Revisionshonorar	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	0	0	0	0
Offentlige og andre faste udgifter i alt		117.000	125.789	-8.789	110.567
114	Renholdelse	65.000	58.547	6.453	74.812
115	Almindelig vedligeholdelse	16.000	14.000	2.000	18.201
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	65.000	31.000		0
	- Dækket af henlæggelser	-65.000	-31.000		0
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v.	0	11.236		4.650
	- Dækket af henlæggelser	0	-11.236		-4.650
118	Særlige aktiviteter	0	0	0	0
119	Diverse udgifter	4.000	3.000	1.000	25.930
119.9	Variable udgifter i alt	85.000	76.000	9.000	118.943
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	121.000	121.000	0	121.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	15.000	22.000	-7.000	22.000
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	0	0	0	0
123	Tab ved lejeledighed og fraflytning	0	0	0	0
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
124.8	Henlæggelser i alt	136.000	143.000	-7.000	143.000
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	569.000	574.000	-5.000	600.385
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	0	0	0	0
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				118.643
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-116.319
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-2.324
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	9.000	13.105	-4.105	46.181
137	Ekstraordinære udgifter i alt	9.000	13.105	-4.105	46.181
	Årets overskud	0	0		0
150	Udgifter og evt. overskud i alt	578.000	587.000	-9.000	646.566

Forslag til driftsbudget 2024/2025 - fortsat

	Forslag til nyt budget 2024/2025	Gældende budget 2023	Ændring	Regnskab 2022	
INDTÆGTER					
	<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>				
201	Husleje Familieboliger	578.000	587.000	-9.000	581.952
202	Renter	0	0	0	22.876
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	578.000	587.000	-9.000	604.828
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0	24.000
210	Årets underskud	0	0		17.737
220	Indtægter og evt. underskud i alt	578.000	587.000	-9.000	646.566

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	683.100	584.163	98.937
402	Istandsættelse ved fraflytning	127.254	109.904	17.350
403	Fælleskonto	0	0	0
404	Indvendig vedligeholdelse	0	0	0
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	47.449	49.773	-2.325
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	-33.793	-42.082	8.289
	Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	824.009	701.758	

Brev til alle beboere vedr. valg af ny organisationsbestyrelse

Kære beboer i Østjysk Bolig

Inden årsskiftet skal Østjysk Bolig have en beboervalgt organisationsbestyrelse igen. Som du måske ved, har organisationsbestyrelsen som følge af den formodede svindelsag i et par år bestået af Lejerbos direktion.

Men nu udløber den del af kommunens kommissorium snart, og dermed er det blevet tid til, at Østjysk Bolig skal have en almindelig organisationsbestyrelse igen.

Hvad laver en organisationsbestyrelse?

Det er organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ledelsesansvar for en boligorganisation og dens afdelinger, og den er økonomisk og juridisk ansvarlig for hele boligorganisationen.

Det betyder, at ansvaret for, at drift, udlejning, regnskabsafklæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med reglement, hører under organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen arbejder også med overordnede målsætninger for boligorganisationen, med køb og salg af ejendomme, med igangsættelse af nybyggerier og mange andre interessante emner.

Som organisationsbestyrelsesmedlem skal man kunne repræsentere alle Østjysk Boligs afdelinger; man sidder der ikke som repræsentant for sin egen afdeling.

Summa summarum er det altså en både meget betydningsfuld opgave og samtidig også et stort ansvar at være en del af organisationsbestyrelsen.

Hvornår og hvordan vælges den nye organisationsbestyrelse?

På et ekstraordinært repræsentantskabsmøde tirsdag den 28. november finder valget til organisationsbestyrelsen sted. Inden da vil der også være et orienteringsmøde, du kan deltage i.

For det meste har dem, der er blevet valgt til organisationsbestyrelsen, også været repræsentantskabsmedlemmer. Men man behøver faktisk ikke at være medlem af hverken en afdelingsbestyrelse eller af repræsentantskabet for at blive valgt til organisationsbestyrelsen.

Har du lyst til at være en del af Østjysk Boligs organisationsbestyrelse, så start gerne med at komme til dit afdelingsmøde. Her kan du møde en repræsentant fra administrationen, eller du kan spørge din afdelingsbestyrelse ind til, hvad det går ud på. Du er også meget velkommen til at tage fat i mig – jeg vil meget gerne fortælle mere om posten som organisationsbestyrelsesmedlem.

Mange hilsner

Hosea Dutschke

Forretningsfører, Lejerbo/Østjysk Bolig

hdu@lejerbo.dk

 ØSTJYSK BOLIG

18. august 2023

Lejerbo
Regionskontor Aarhus
Søren Frichs Vej 25
8000 Aarhus

Tlf: 70 12 13 10
www.oestjyskbolig.dk

Telefontid:
man-tors kl. 9-14
fre kl. 9-12