

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 22, torsdag den 7. september 2023

Tilstede: 2 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

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 formand afdelingsbestyrelsen for 2 år
 - b. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år
 - c. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år
 - d. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
 - e. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år
- 8 Eventuelt

Ad 1

Velkomst ved administrationen.

Ad 2

Claus Leiszner vælges.

Ad 3

Der vælges ikke et stemmeudvalg.

Ad 4

Ingen beretning forelagt.

Ad 5

Der er ingen forslag til behandling.

Ad 6

Claus Leiszner gennemgik budgettet, hvor nettohuselejen falder med 3,70 %.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 7

Freja Vu og Anders Mikkelsen blev valgt for 2 år.

Oliver Lyager Stensbjerg blev valgt for 1 år.

Ingen suppleanter blev valgt.

Freja Vu blev valgt som medlem af repræsentantskabet for 1 år

Ad 8

Maling skaller af på altanerne. Afdelingsbestyrelsen kontakter driftschef Torben Brandi.



AFDELINGSMØDE

Afdeling 22 – Bjørnholms Allé

Torsdag den 7. september 2023 kl. 17.00
i kantinen på Søren Frichs Vej 25

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 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.

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. §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 beretning | Afdelingsbestyrelsen fremlægger beretningen |
| 5 | Behandling af indkomne forslag | Der er ingen forslag |
| 6 | Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år | Afdelingens budget for 2024/25 gennemgås |
| 7 | a. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år b. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år c. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år | Pt. har afdelingen ingen bestyrelse. Har du lyst til at være med? |
| | d. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år | |
| 8 | Eventuelt | Ordet er frit |



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.

Organisationsbestyrelsen har i samarbejde med Lejerbo udarbejdet dette forslag til budget for næste år.

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

Lejeforhøjelse for afdelingen (gennemsnitlig)

| | Nuvær. leje | gnst. | Ny leje | Lejestigning | Procent |
|----------------|---------------------------|-------|----------|--------------|---------|
| | Pr. m ² pr. år | | | | |
| Ungdomsboliger | 1.441,42 | | 1.388,04 | -53,39 | -3,70% |

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 |
|--------------|-----------|----------------------|-------------|---------|---------|
| Ungdomsbolig | 1 | 42,20 | 5.278 | -195 | 5.083 |
| Ungdomsbolig | 2 | 48,50 | 5.816 | -215 | 5.601 |
| Ungdomsbolig | 2 | 49,70 | 5.919 | -219 | 5.700 |

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 | 800.000 | 792.297 | 7.703 | 586.813 |
| 106 | Ejendomsskatter | 0 | 624 | -624 | 584 |
| 107 | Vand- og vandafledningsafgifter | 1.000 | 0 | 1.000 | 625 |
| 108 | Kloakbidrag, vejafgift m.v. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 109 | Renovation | 34.000 | 29.900 | 4.100 | 29.876 |
| 110 | Forsikring | 10.000 | 19.662 | -9.662 | 8.829 |
| 111 | Energiforbrug | 41.000 | 29.983 | 11.017 | 16.715 |
| Bidrag til boligorganisationen: | | | | | |
| 112.1 | Administrationsbidrag | 104.000 | 118.230 | -14.230 | 111.258 |
| 112.2 | Dispositionsfondsbidrag | 13.000 | 12.365 | 635 | 12.243 |
| 112.3 | Arbejdskapitalsbidrag | 4.000 | 3.500 | 500 | 3.457 |
| 112.9 | Revisionshonorar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 113 | Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Offentlige og andre faste udgifter i alt | | 207.000 | 214.264 | -7.264 | 183.586 |
| 114 | Renholdelse | 108.000 | 119.667 | -11.667 | 122.336 |
| 115 | Almindelig vedligeholdelse | 65.000 | 67.000 | -2.000 | 62.088 |
| 116 | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 35.000 | 123.000 | | 2.616 |
| | - Dækket af henlæggelser | -35.000 | -123.000 | | -2.616 |
| 117 | Istandsættelse ved fraflytning m.v. | 0 | 14.763 | | 22.087 |
| | - Dækket af henlæggelser | 0 | -14.763 | | -22.087 |
| 118 | Særlige aktiviteter | 28.000 | 23.862 | 4.138 | 27.063 |
| 119 | Diverse udgifter | 32.000 | 23.000 | 9.000 | 31.094 |
| 119.9 | Variable udgifter i alt | 233.000 | 233.000 | 0 | 242.581 |
| 120 | Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 181.000 | 181.000 | 0 | 161.000 |
| 121 | Istandsættelse ved fraflytning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 122 | Istandsættelse ved fraflytning B-ordning | 30.000 | 30.344 | -344 | 30.344 |
| 123 | Tab ved lejeledighed og fraflytning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 124 | Andre henlæggelser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 124.8 | Henlæggelser i alt | 211.000 | 211.344 | -344 | 191.344 |
| 124.9 | Samlede ordinære udgifter i alt | 1.451.000 | 1.451.000 | 0 | 1.204.324 |
| 125-127 | Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv. | 0 | 0 | 0 | 7.889 |
| 129-130 | Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v. | | | | 0 |
| | 2. - Dækket af dispositionsfonden m.v. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 3. - Dækket af tidligere henlæggelser | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 131-136 | Andre ekstraordinære udgifter | 0 | 32.206 | -32.206 | 61.534 |
| 137 | Ekstraordinære udgifter i alt | 0 | 32.206 | -32.206 | 69.423 |
| | Årets overskud | 0 | 0 | | 82.639 |
| 150 | Udgifter og evt. overskud i alt | 1.451.000 | 1.483.000 | -32.000 | 1.356.385 |

Forslag til driftsbudget 2024/2025 - fortsat

| | Forslag til nyt budget 2024/2025 | Gældende budget 2023 | Ændring | Regnskab 2022 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------------------|
| | <i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i> | | | |
| INDTÆGTER | | | | |
| 201 Husleje | | | | |
| Ungdomsboliger | 1.404.000 | 1.458.000 | -54.000 | 1.264.176 |
| Ungdomsboliger, B-ordning | 25.000 | 25.000 | 0 | 25.344 |
| 202 Renter | 0 | 0 | 0 | 22.170 |
| 203 Andre ordinære indtægter | 22.000 | 0 | 22.000 | 0 |
| 203.9 Samlede ordinære indtægter i alt | 1.451.000 | 1.483.000 | -32.000 | 1.311.690 |
| 208.9 Ekstraordinære indtægter i alt | 0 | 0 | 0 | 44.696 |
| 210 Årets underskud | 0 | 0 | | 0 |
| 220 Indtægter og evt. underskud i alt | 1.451.000 | 1.483.000 | -32.000 | 1.356.385 |

| | Regnskab 2022 | Regnskab 2021 | Ændring |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| Henlæggelser (afdelingens opsparing) | | | |
| 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser | 392.613 | 256.397 | 136.216 |
| 402 Istandsættelse ved fraflytning | 0 | 0 | 0 |
| 403 Fælleskonto | 52.716 | 47.716 | 5.000 |
| 404 Indvendig vedligeholdelse | 109.997 | 106.740 | 3.257 |
| 405 Tab ved lejeledighed og fraflytning | 7.710 | 10.460 | -2.750 |
| 406 Andre henlæggelser | 0 | 0 | 0 |
| 407 Opsamlet resultat | 45.302 | -78.517 | 123.819 |
| Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat | 608.338 | 342.796 | |

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 reglerne, 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