

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 82 og 83, mandag den 11. september 2023

Tilstede: 1 husstand afd. 82
6 husstande afd. 83

Afdelingsbestyrelsen:

Vibeke Espenhein
Alex H. Nielsen
Connie Fogh

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 Claus.

Ad 2

Vibeke Espenhein vælges.

Ad 3

Der bliver ikke valgt et.

Ad 4

Det har været et stille og roligt år.

Pasning af det grønne og snerydning er ikke i top endnu.

Pasning af det grønne i enkelte haver er ikke i orden, hvorfor der snart vil komme sedler ud til de berørte beboere.

Der vil blive sat oplysningsskilte op på affaldsøen og den grønne container om sortering.

Der er konstateret den del ujævne fliser i afdelingerne, hvilket der vil blive rettet op på. Har du observeret nogle ujævne fliser, så meld det til afdelingsbestyrelsen.

Ad 5

Der er ingen forslag til behandling.

Ad 6

Claus Leiszner gennemgik budgetterne for begge afdelinger, hvor nettohusleje i afdeling 82 stiger med 3,27% og i afdeling 83 er nettolejen uændret.

Begge budgetter blev enstemmigt vedtaget.

Ad 7

Alex H. Nielsen og Connie Fogh bliver valgt for 1 år.

Ingen suppleanter blev valgt.

Ad 8

Kommentar: Fremmødet til det årlige afdelingsmøde er for dårligt. Der kan ikke passe, at ikke flere møder op.

AFDELINGSMØDE

Afdeling 82– Skanseparken

Mandag den 11. september 2023 kl. 17.00
i Moselundens fælleshus

OBS: Af hensyn til bestilling af mad, vil afdelingsbestyrelsen meget gerne have, at du giver besked til Vibeke Espenhein på tlf.nr. 50 93 90 03 eller mail v.espenhein@hotmail.com senest torsdag den 7. september, hvis du kommer til mødet.

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 beretning	Hvad er der sket i afdelingen det sidste års tid?
5	Behandling af indkomne forslag	Der er ingen forslag til behandling
6	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for 2024/25 gennemgås
7	a Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år b Valg af 2 suppleanter for afdelingsbestyrelsen for 1 år	Alex Nielsen og Connie Fogh er på valg
8	Eventuelt	Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 11. september 2023:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2023	Bemærkning
Vibeke Espenheim	Formand	2022-2024		
Alex Nielsen	Medlem	2021-2023	X	Genopstiller ikke
Connie Fogh	Medlem	2021-2023	X	Genopstiller ikke



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 -----		-----		
Ældreboliger	1.166,60		1.204,76	38,16	3,27%

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
Ældrebolig	2	60,00	5.833	191	6.024

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	331.000	331.282	-282	331.282
106	Ejendomsskatter	95.000	99.073	-4.073	92.591
107	Vand- og vandafledningsafgifter	0	1.000	-1.000	-3.439
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	40.000	34.950	5.050	35.254
110	Forsikring	5.000	14.747	-9.747	4.134
111	Energiforbrug	8.000	6.580	1.420	7.157
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	69.000	78.820	-9.820	74.172
112.2	Dispositionsfondsbidrag	9.000	8.244	756	8.162
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	3.000	2.333	667	2.305
112.9	Revisionshonorar	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	0	0	0	0
Offentlige og andre faste udgifter i alt		229.000	245.747	-16.747	220.336
114	Renholdelse	122.000	83.054	38.946	145.557
115	Almindelig vedligeholdelse	23.000	21.000	2.000	30.788
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	26.000	67.000		167.223
	- Dækket af henlæggelser	-26.000	-67.000		-167.223
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v.	0	6.182		44.998
	- Dækket af henlæggelser	0	-6.182		-44.998
118	Særlige aktiviteter	0	0	0	0
119	Diverse udgifter	11.000	11.000	0	51.913
119.9	Variable udgifter i alt	156.000	115.000	41.000	228.258
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	243.000	243.000	0	242.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	15.000	15.000	0	15.000
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	258.000	258.000	0	257.000
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	974.000	950.000	24.000	1.036.876
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	12.000	11.532	468	11.498
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				7.399
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-2.751
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-4.648
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	37.000	30.642	6.358	41.285
137	Ekstraordinære udgifter i alt	49.000	42.174	6.826	52.783
	Årets overskud	0	0		4.655
150	Udgifter og evt. overskud i alt	1.023.000	992.000	31.000	1.094.314

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, lejetillæg forbedringer Ældreboliger	12.000 1.012.000	12.000 980.000	0 32.000	11.498 979.944
202	Renter	0	1.000	-1.000	45.890
203	Andre ordinære indtægter	0	0	0	7.982
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	1.024.000	992.000	32.000	1.045.314
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0	49.000
210	Årets underskud	0	-10		0
220	Indtægter og evt. underskud i alt	1.024.000	992.000	32.000	1.094.314

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.256.044	1.226.459	29.585
402	Istandsættelse ved fraflytning	161.357	191.355	-29.998
403	Fælleskonto	0	0	0
404	Indvendig vedligeholdelse	0	0	0
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	50.699	55.347	-4.648
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	-95.782	-87.800	-7.982
	Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	1.372.318	1.385.361	

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