

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 73, tirsdag den 12. september 2023

Tilstede: 4 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Rosa Melgaard

Nina Laursen

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 Leiszner.

Ad 2

Claus Leiszner vælges.

Ad 3

Der bliver ikke valgt et.

Ad 4

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

Der har været flytning i 1 bolig.

Der har en gang imellem været overfyldt rundt om affaldsøen, så vi skal huske at rydde op og selv køre affald, der ikke kan komme i containeren, til genbrugspladsen.

Ad 5

Der er ingen forslag til behandling.

Ad 6

Claus Leiszner gennemgik budgettet, som enstemmigt blev vedtaget.

Nettohuslejen falder med 1,66%.

Ad 7

Rosa Meldgaard og Nina Laursen blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 8

Har afdelingen et råderetskatalog og hvad står der deri?

Svar: Nej. Vil man gerne have lavet et, kan man kontakte administrationen.

Hvad sker der med den lukkede finansieringsordning. Bliver der snart åbnet for den igen?

Svar: Sagen ligger hos Lejerbo, og vi kan ikke sige, hvornår der bliver åbnet for den igen.

Disse kommentarer fra beboerne gives til driften:

Kan der komme vask af affaldscontaineren? Det er aftalt for år tilbage, at det skulle der være.

Det er stadigvæk nødvendigt at få gjort noget ved de glatte fortrapper.

Der behøves gennemgang af loftslemmene og stigerne hertil. Nogen kan ikke åbnes, andre fungerer ikke korrekt.



AFDELINGSMØDE

Afdeling 73 – Mågevej 4-14

Tirsdag den 12. september 2023 kl. 19.00
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 beretning	Afdelingsbestyrelsen fremlægger beretningen
5	Behandling af indkomne forslag	Der er ingen forslag til behandling
	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 til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Rosa Melgaard og Nina Laursen er på valg
8	Eventuelt	Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 12. september 2023:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2023	Bemærkning
Ib Pedersen	Formand	2022-2024		
Rosa Melgaard	Medlem	2021-2023	X	Genopstiller
Nina Laursen	Medlem	2022-2023	X	Genopstiller



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	935,52		920,04	-15,48	-1,66%

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	3	75,00	5.847	-97	5.750
Familiebolig	4	75,00	5.847	-97	5.750

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	12.000	12.288	-288	12.288
106	Ejendomsskatter	74.000	77.053	-3.053	72.013
107	Vand- og vandafledningsafgifter	2.000	2.000	0	-1.971
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	16.000	15.100	900	14.544
110	Forsikring	5.000	16.784	-11.784	4.705
111	Energiforbrug	2.000	1.320	680	1.512
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	30.000	33.780	-3.780	31.788
112.2	Dispositionsfondsbidrag	4.000	3.533	467	3.498
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	1.000	1.000	0	988
112.9	Revisionshonorar	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	35.000	32.085	2.915	32.085
Offentlige og andre faste udgifter i alt		169.000	182.655	-13.655	159.161
114	Renholdelse	14.000	11.144	2.856	11.817
115	Almindelig vedligeholdelse	23.000	23.000	0	13.802
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	15.000	19.000		0
	- Dækket af henlæggelser	-15.000	-19.000		0
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v.	0	7.708		11.895
	- Dækket af henlæggelser	0	-7.708		-11.895
118	Særlige aktiviteter	0	0	0	0
119	Diverse udgifter	2.000	1.000	1.000	23.064
119.9	Variable udgifter i alt	39.000	35.000	4.000	48.683
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	132.000	132.000	0	132.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0	0
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	24.000	24.936	-936	24.936
123	Tab ved lejeledighed og fraflytning	0	0	0	0
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
124.8	Henlæggelser i alt	156.000	156.936	-936	156.936
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	376.000	387.000	-11.000	377.068
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	63.000	61.763	1.237	61.695
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	3.000	699	2.301	27.983
137	Ekstraordinære udgifter i alt	66.000	62.462	3.538	89.678
	Årets overskud	0	0		21.385
150	Udgifter og evt. overskud i alt	442.000	450.000	-8.000	488.131

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				
Familieboliger	414.000	421.000	-7.000	416.664
Familieboliger, lejetillæg forbedringer	18.000	18.000	0	17.758
Familieboliger, B-ordning	10.000	10.000	0	9.936
202 Renter	0	1.000	-1.000	21.773
203.9 Samlede ordinære indtægter i alt	442.000	450.000	-8.000	466.131
208.9 Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0	22.000
210 Årets underskud	0	0		0
220 Indtægter og evt. underskud i alt	442.000	450.000	-8.000	488.131

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	498.084	387.336	110.748
402 Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
403 Fælleskonto	97.000	82.000	15.000
404 Indvendig vedligeholdelse	79.713	81.672	-1.959
405 Tab ved lejeledighed og fraflytning	3.816	3.816	0
406 Andre henlæggelser	0	0	0
407 Opsamlet resultat	9.699	-8.428	18.127
Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	688.312	546.396	

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