

Referat AFDELINGSMØDE i afdeling 14

Dato og tid: Tirsdag den 26. august 2025

Deltagere fra afdelingsbestyrelsen:
Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse

Sted: Katrinebjergvej 107, 8200 Aarhus N.

Deltagere fra Østjysk Bolig: Claus Leiszner

Dirigent: Claus Leiszner

Antal deltagende husstande: 3

Referent: Claus Leiszner

Punkt	Dagsorden	Referat
1.	Velkomst ved afdelingsbestyrelsen	Claus Leiszner bød velkommen til mødet.
2.	Valg af dirigent	Claus Leiszner blev valgt som dirigent og kunne konstatere, at indkaldelsen var udsendt med 4 ugers varsel den 9. juni 2025 jf. vedtægternes §14, og at materiale var udsendt 1 uge før mødets afholdelse jf. §17, stk. 3. Dermed er materialet udsendt rettidigt.
3.	Valg af stemmeudvalg	Der blev ikke valgt et stemmeudvalg
4.	Godkendelse af forretningsorden	Godkendt enstemmigt.
5.	Behandling af evt. indkomne forslag	
	Der var ingen indkomne forslag	
6.	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.	Claus Leiszner gennemgik afdelingens driftsbudget for næste år, som viser en stigning på 4,27 %. Budgettet blev enstemmigt vedtaget
7.	Valg	
	a. Valg af formand	Ingen kandidater stillede op Gigja Jensen blev valgt som kontaktperson.
	b. Valg af 1 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år	Ingen kandidater stillede op
	c. Valg af 1 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Ingen kandidater stillede op
	d. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Ingen kandidater stillede op
	e. Valg af repræsentantskabsmedlemmer for 1 år.	Ingen kandidater stillede op
8.	Eventuelt	Næste års møde ønskes afholdt i Bydelshuset på Tilst Skolevej Er det muligt at få opsat nogle bænke på fællesarealet i midten, samt sat nogle sten rundt om træerne, så der kan plantes blomster deri. De kommunale ansatte der kommer i nogle af afdelingens boliger og gør rent, smider affaldet fra boliger ved siden af affaldscontainerne. Vil driften kontakte kommunen omkring dette.

Punkt	Dagsorden	Referat
		Personalet på Bostedet Tuestenhuset går over på afdelingens areal og ryger og efterlader cigaretskodderne smidt på jorden. Vil driften kontakte Bostedet Tuestenhuse omkring dette, så det stoppes. Ved græsslåning og snerydning bliver hjørnerne ved Tuestenvej 68/70 og 36 ødelagt af firmaet materiel. I kanten af afdelingen står der nogle store træer som er gået ud, Det kan være farligt hvis de vælter. Det vides ikke om de står på afdelingens grund eller ikke. Vil driften kigge det dem og finde en løsning. Nede i hjørnet ved nr. 70 er der meget skygge pga. høje træer. Vil driften se på beskæring af disse. Der mangler lys i lygtepælene på parkeringspladsen. Vil driften skifte pælerne. Når der ryges i boligerne, så kan da lugtes i galvboligerne hvor udblæsningen er fra udsugningen. Kan der gøres noget ved dette. Det er utrygt at bo i afdelingen. Det gør det ikke bedre, at kommunen sætter beboerne fra Bostedet Tuestenhuse ind afdelingens boligerne, når de skal fraflytte Bostedet. I den forbindelse flytter misbrug og salg af stoffer, så bare over i afdelingen. Så kan det ikke stoppes, at kommunen flytter beboere fra Bostedet Tuestenhuse til afdelingen.

Til beboerne i afd. 14, Tuestensvej

Afdelingsmøde 2025

Afdelingsmødet bliver afholdt d. 26. august 2025 kl. 17.00
Katrinebjergvej 107, 8200 Aarhus N

Dagsorden

1	Velkomst	
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	Godkendelse af forretningsorden	Nuværende forretningsorden vedlagt
4	Behandling af indkomne forslag	Der er ikke indkommet forslag til behandling
5	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for næste år gennemgås
6	a. Valg af formand for 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	Pt. er der ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen – måske er det noget for dig?
	e. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år	
7	Eventuelt	Ordet er frit. Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt

Forretningsorden for afdelingsmøde afd. 14, Tuestensvej:

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:**
Bestyrelsen består af 3 medlemmer.
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. **Repræsentantskab**
Afdelingsmødet vælger 1 medlem til repræsentantskabet.
11. §14 stk. 5 i vedtægterne er gældende for afholdelse af afdelingsmøder.



FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET 1/5 2026 - 30/4 2027, SAMT ÅRSREGNSKAB 1/1 2023 - 30/4 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

Der er ikke valgt en afdelingsbestyrelse. Det er derfor bestyrelsen for boligorganisationen der godkender regnskabet, 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.

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 -----		-----		
Familieboliger	1.139,12		1.187,76	48,63	4,27%

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
Familiebolig	2	64,00	6.257	267	6.524
Familiebolig	3	86,00	7.649	327	7.976

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.

Årsregnskab 2024/2025, samt forslag til driftsbudget 2026/2027

		Forslag til nyt budget 2026/2027	Gældende budget 2025/2026	Ændring	Regnskab 2024/2025	Budget 2024
	UDGIFTER	<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>				
	Ordinære udgifter					
	Nettokapitaludgifter					
105.9	Låneydelse på ejendommen	985.000	975.000	10.000	961.521	939.000
106	Ejendomsskatter	115.000	110.000	5.000	107.691	106.000
107	Vand- og vandafledningsafgifter	4.000	2.000	2.000	3.492	0
109	Renovation	80.000	46.000	34.000	76.929	47.000
110	Forsikring	34.000	74.000	-40.000	31.100	15.000
111	Energiforbrug	35.000	48.000	-13.000	30.035	49.000
	Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	124.000	118.000	6.000	114.241	114.000
112.2	Dispositionsfondsbidrag	16.000	16.000	0	15.203	15.000
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	4.000	4.000	0	4.301	4.000
	Offentlige og andre faste udgifter i alt	412.000	418.000	-6.000	382.994	350.000
114	Renholdelse	160.000	88.000	72.000	142.357	153.000
115	Almindelig vedligeholdelse	66.000	66.000	0	69.115	66.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	252.000	164.000		206.605	201.000
	- Dækket af henlæggelser	-252.000	-164.000		-201.244	-201.000
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v.	0	0		37.685	0
	- Dækket af henlæggelser	0	0		-37.685	0
118	Særlige aktiviteter	28.000	25.000	3.000	26.477	24.000
119	Diverse udgifter	7.000	5.000	2.000	58.670	19.000
119.9	Variable udgifter i alt	261.000	184.000	77.000	301.980	262.000
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	250.000	250.000	0	247.000	247.000
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	49.000	49.000	0	49.304	49.000
124.8	Henlæggelser i alt	299.000	299.000	0	296.304	296.000
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	1.957.000	1.876.000	81.000	1.942.799	1.847.000
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	7.000	0	7.000	7.473	7.000
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				44.199	0
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-35.664	0
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-8.536	0
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	0	0	0	299.253	21.000
137	Ekstraordinære udgifter i alt	7.000	0	7.000	306.726	28.000
	Årets overskud	0	0		0	0
150	Udgifter og evt. overskud i alt	1.964.000	1.876.000	88.000	2.249.525	1.875.000

Årsregnskab 2024/2025, samt forslag til driftsbudget 2026/2027 - fortsat

		Forslag til nyt budget 2026/2027	Gældende budget 2025/2026	Ændring	Regnskab 2024/2025	Budget 2024
	INDTÆGTER					
		<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>				
201	Husleje					
	Familieboliger	1.905.000	1.827.000	78.000	1.827.156	1.827.000
	Familieboliger, lejetillæg forbedringer	0	8.000	-8.000	0	7.000
	Familieboliger, B-ordning	41.000	41.000	0	41.304	41.000
	Andre lejemål inkl. merleje	8.000	0	8.000	7.473	0
202	Renter	0	0	0	82.694	0
203	Andre ordinære indtægter	10.000	0	10.000	0	0
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	1.964.000	1.876.000	88.000	1.958.627	1.875.000
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0	167.696	0
210	Årets underskud	0	0		123.201	0
220	Indtægter og evt. underskud i alt	1.964.000	1.876.000	88.000	2.249.525	1.875.000

		Regnskab 2024/2025	Regnskab 2022	Ændring
	Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	844.496	763.568	80.928
402	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
403	Fælleskonto	115.231	130.430	-15.199
404	Indvendig vedligeholdelse	347.051	320.233	26.818
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	45.530	54.066	-8.536
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	31.429	133.630	-102.201
	Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	1.383.736	1.401.926	

Revisors bemærkninger til regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på konto 116 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Driftspåvirkningen udgør 5.361 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.