

# Referat af afdelingsmøde, Afdeling 14, onsdag den 4. september 2024

Tilstede: 0 husstande

**Afdelingsbestyrelsen:**

**Administrationen m.v.:**

Claus Leiszner

## Dagsorden

- 1 Velkomst
- 2 Valg af dirigent
- 3 Valg af stemmeudvalg
- 4 Behandling af indkomne forslag
- 5 Gennemgang af afdelingens budget for 2025/26
- 6
  - 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
- 7 Eventuelt

### Ad 1

Ingen velkomst, da der ikke mødte nogle beboere op.

### Ad 2

Ikke valgt

### Ad 3

Ikke valgt

### Ad 4

Der er ingen forslag til behandling

### Ad 5

Ingen gennemgang

Nettohusleje stiger med 0,00 %

### Ad 6

Ingen afdelingsbestyrelse blev valgt

Ingen suppleanter blev valgt

Ingen repræsentant til repræsentantskabet valgt

### Ad 7

Intet

# AFDELINGSMØDE

---

Afdeling 14 – Tuestensvej

Onsdag den 4. september 2024 kl. 17.00  
på kontoret Katrinebjergvej 107  
8200 Aarhus N.

---

Forretningsorden

Dagsorden

Budgetudkast 2025/26

## 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	
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	Behandling af indkomne forslag	Der er ingen forslag til behandling
5	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for 2025/26 gennemgås
6	<p>a. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år</p> <p>b. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år</p> <p>c. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år</p> <p>d. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år</p>	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



## **FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET 1/5 2025 - 30/4 2026 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 ikke haft bemærkninger til regnskabet.

### **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 <sup>2</sup> pr. år -----				
Familieboliger	1.139,12		1.139,12	0,00	0,00%

### **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.

<b>Boligtype</b>	<b>Antal rum</b>	<b>Bolig/m<sup>2</sup></b>	<b>Nuvær. leje</b>	<b>Ændring</b>	<b>Ny leje</b>
Familiebolig	2	64,00	6257	0	6257
Familiebolig	3	86,00	7649	0	7649

### **Vejledning**

På [www.lejerbo.dk/da/bestyrelse/tryksager](http://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.

**Arsregnskab 2023/2024, samt forslag til driftsbudget 2025/2026**

	Forslag til nyt budget 2025/2026	Gældende budget 2024/2025	Ændring	Regnskab 2023/2024	Budget 2023
<b>UDGIFTER</b>	<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>				
<b>Ordinære udgifter</b>					
<b>Nettokapitaludgifter</b>					
<b>105.9</b> Låneydelse på ejendommen	<b>975.000</b>	<b>939.000</b>	<b>36.000</b>	<b>1.140.437</b>	<b>936.674</b>
106 Ejendomsskatter	110.000	106.000	4.000	138.681	112.772
107 Vand- og vandafledningsafgifter	2.000	0	2.000	3.162	0
109 Renovation	46.000	47.000	-1.000	79.657	39.800
110 Forsikring	74.000	15.000	59.000	42.456	30.687
111 Energiforbrug	48.000	49.000	-1.000	38.971	82.676
Bidrag til boligorganisationen:	118.000	114.000		173.033	129.490
112.1 Administrationsbidrag	118.000	114.000	4.000	173.033	129.490
112.2 Dispositionsfondsbidrag	16.000	15.000	1.000	19.044	13.543
112.3 Arbejdskapitalsbidrag	4.000	4.000	0	5.397	3.833
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>418.000</b>	<b>350.000</b>	<b>68.000</b>	<b>500.402</b>	<b>412.801</b>
114 Renholdelse	88.000	153.000	-65.000	217.003	99.037
115 Almindelig vedligeholdelse	66.000	66.000	0	55.495	61.000
116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	164.000	201.000		14.004	169.000
- Dækket af henlæggelser	-164.000	-201.000		-14.004	-169.000
117 Istandsættelse ved fraflytning m.v.	0	0		13.444	16.277
- Dækket af henlæggelser	0	0		-13.444	-16.277
118 Særlige aktiviteter	25.000	24.000	1.000	32.430	23.990
119 Diverse udgifter	5.000	19.000	-14.000	9.839	18.059
<b>119.9 Variable udgifter i alt</b>	<b>184.000</b>	<b>262.000</b>	<b>-78.000</b>	<b>314.768</b>	<b>202.086</b>
120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	250.000	247.000	3.000	329.000	247.000
122 Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	49.000	49.000	0	66.072	49.304
<b>124.8 Henlæggelser i alt</b>	<b>299.000</b>	<b>296.000</b>	<b>3.000</b>	<b>395.072</b>	<b>296.304</b>
<b>124.9 Samlede ordinære udgifter i alt</b>	<b>1.876.000</b>	<b>1.847.060</b>	<b>28.940</b>	<b>2.350.678</b>	<b>1.847.865</b>
125-127 Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	0	7.000	-7.000	3.285	7.003
129-130 Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				142.657	0
2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-134.446	0
3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-8.211	0
131-136 Andre ekstraordinære udgifter	0	21.000	-21.000	10.362	540
<b>137 Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>0</b>	<b>28.000</b>	<b>-28.000</b>	<b>13.647</b>	<b>7.543</b>
Årets overskud	0	0		209.941	0
<b>150 Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>1.876.000</b>	<b>1.875.060</b>	<b>940</b>	<b>2.574.266</b>	<b>1.855.408</b>

**Årsregnskab 2023/2024, samt forslag til driftsbudget 2025/2026 - fortsat**

	<b>Forslag til nyt budget 2025/2026</b>	<b>Gældende budget 2024/2025</b>	<b>Ændring</b>	<b>Regnskab 2023/2024</b>	<b>Budget 2023</b>
<b>INDTÆGTER</b>					
<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>					
201	<b>Husleje</b>				
	Familieboliger	1.827.000	1.827.000	0	2.395.360
	Familieboliger, lejetillæg forbedringer	8.000	7.000	1.000	0
	Familieboliger, B-ordning	41.000	41.000	0	55.072
	Andre lejemål inkl. merleje	0	0	0	9.513
202	Renter	0	0	0	53.172
203	Andre ordinære indtægter	0	0	0	13.388
<b>203.9</b>	<b>Samlede ordinære indtægter i alt</b>	<b>1.876.000</b>	<b>1.875.000</b>	<b>1.000</b>	<b>2.526.504</b>
<b>208.9</b>	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.762</b>
210	Årets underskud	0	0		0
<b>220</b>	<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>1.876.000</b>	<b>1.875.000</b>	<b>1.000</b>	<b>2.574.266</b>

<b>Henlæggelser</b> (afdelingens opsparing)		<b>Regnskab 2023/2024</b>	<b>Regnskab 2022</b>	<b>Ændring</b>
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	763.568	445.929	317.639
402	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
403	Fælleskonto	130.430	121.117	9.313
404	Indvendig vedligeholdelse	320.233	276.918	43.315
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	54.066	62.277	-8.211
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	133.630	-62.923	196.553
<b>Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat</b>		<b>1.401.926</b>	<b>843.317</b>	



# Vedligeholdelsesplan for planlagt vedligeholdelse og fornyelse

for perioden		1/5 2025 - 30/4 2026
Afdeling 1414-0, Tuestensvej, Østjysk Bolig		

Sidst dannet: 27-08-2024 09:16

AFDELINGSDATA							
Beliggenhed	Tuestensvej 26-70						
Ibrugtagningsår	2004			Antal bygn.	0		
Grundareal	1.604			Antal fælleshuse	0		
Boligareal	1.604			Antal etager	0		
Antal lejemål	23						
Antal erhverv	0						

Nøgletal pr. kvm	2023	2024	25/26	26/27	27/28	28/29	senere år
Konto 115	34,60	41,15	41,15	41,15	41,15	41,15	1028,68
Konto 116	8,73	125,31	102,24	16,83	54,24	337,91	3000,00
Konto 120	205,11	153,99	155,86	155,86	155,86	155,86	3896,51
Konto 401	476,04	504,72	558,33	697,36	798,98	616,94	1513,45

LIKVIDITETSBDG. FOR HENLAGTE MIDLER TIL PLANL. VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER									
401	Henlæggelser	PRIMO	446	764	810	896	1.119	1.282	990
116	Planlagt vedligehold		14	201	164	27	87	542	4.812
120	Planlagt henlæggelser		329	247	250	250	250	250	6.250
401.1	Kursregulering		3	0	0	0	0	0	0
	Kapitaltilførsel og korrektioner		0	0	0	0	0	0	0
	Kapitaltilførsel egne henlæggelser		0	0	0	0	0	0	0
	Kapitaltilførsel tilskud organisationen		0	0	0	0	0	0	0
	Kapitaltilførsel tilskud trækningsret		0	0	0	0	0	0	0
	Kapitaltilførsel andet		0	0	0	0	0	0	0
	Afgang/tilgang, netto		318	46	86	223	163	-292	1.438
401	Henlæggelser	ULTIMO	764	810	896	1.119	1.282	990	2.428

LANGTIDSBUDGET FOR PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER								
BYGNINGSGRUPPE	Forbrug/ Afsluttet regnskab	Budget	Budget	Forslag til budget				senere år
		2023	2024	25/26	26/27	27/28	28/29	
(11)	115.11	15						
Terræn, konstruktion	116.11	26		42				257
(12)	115.12							
Terræn, teknisk anlæg	116.12	3	50	30				809
(13)	115.13							
Terræn, inventar	116.13	1						60
(14)	115.14							
Terræn, beplantning	116.14		28	3	3	3	3	191
(21)	115.21	6						
Bygning, klimaskærm, fundament	116.21	50		10				20

# Vedligeholdelsesplan

## for planlagt vedligeholdelse og fornyelse

(22)	115.22									
Bygning, klimaskærm, facade	116.22						60			156
(23)	115.23	1								
Bygning, klimaskærm, tag	116.23									500
(24)	115.24									
Bygning, klimaskærm, altan og alt:	116.24									
(25)	115.25									
Bygning, klimaskærm, trapper og i	116.25									
(26)	115.26	16								
Bygning, klimaskærm, døre, vindu	116.26				9				515	57
(31)	115.31	2	16							
Bygning, bolig- /erhvervsenhed, kc	116.31	5	23							
(32)	115.32	1								
Bygning, bolig- /erhvervsenhed, in:	116.32	5		23	24	24	24	24	24	1.856
(41)	115.41									
Bygning, fælles. Indvendig	116.41									
(51)	115.51	1	24							
Bygning, tekn. anlæg. Afløb	116.51		70							
(52)	115.52									
Bygning, tekn. anlæg. El og belysr	116.52									50
(53)	115.53									
Bygning, tekn. anlæg. Gas	116.53									
(54)	115.54	4								
Bygning, tekn. anlæg. Vand	116.54									200
(55)	115.55	6								
Bygning, tekn. anlæg. Varme	116.55				46					293
(56)	115.56									
Bygning, tekn. anlæg. Vaskeri, fæl	116.56									193
(57)	115.57	24								
Bygning, tekn. anlæg. Ventilation	116.57			100						100
(58)	115.58	0								
Bygning, tekn. anlæg. Øvrige	116.58									70
(61)	115.61									
Materiel	116.61									
(62)	115.62	1		66	66	66	66	66	66	1.650
Materiel, øvrigt	116.62									
115 Alm. vedligehold.	IALT	55	61	66	66	66	66	66	66	1.650
116 Planl. vedligehold.	IALT	14	169	201	164	27	87	542		4.812

Tekst	Bestandel	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	38/39
116.11	Maling af skure		42.000					45.000					47.000			
116.12	Pumper & brønde		30.000													
116.12	Udvendig belysning	50.000														
116.13	Skilte mv.							5.000								
116.13	Nedgravet container											50.000				
116.14	Beplantning	25.000					25.000					25.000				
116.14	Serviceaftaler	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
116.21	Fundament		10.000										10.000			
116.22	Facade				60.000					10.000	55.000				10.000	
116.26	Vinduer og døre					500.000										
116.26	Ilmurbånd udskiftning					15.000										15.000
116.26	Justering døre og vinduer		9.000							9.000						
116.32	Køleskabe/komfurer/emh.	23.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
116.52	Elforsyningsanlæg											50.000				
116.54	Teknisk install. vand															200.000
116.55	Teknisk install. varme															200.000
116.55	Energimåler		46.000									46.000				
116.56	Vaskeri							81.000								
116.57	Ventilationsanlæg	100.000														
116.58	Pumpeanlæg															70.000

Tekst	Bestandel	39/40	40/41	41/42	42/43	43/44	44/45	45/46	46/47	47/48	48/49	49/50	50/51	51/52	52/53	53/54
116.11	Stiarealer	10.000														
116.11	Maling af skure		49.000					52.000					54.000			
116.12	Tv-inspektion af kloak								29.000							
116.12	Kloak (fornyelsesplan - strømpeforing								700.000							
116.12	Pumper & brønde		30.000													
116.12	Udvendig belysning											50.000				
116.13	Skilte mv.							5.000								
116.14	Beplantning	25.000					25.000					25.000				
116.14	Serviceaftaler	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000			
116.21	Fundament							10.000								
116.22	Facade				10.000	61.000				10.000						
116.23	Tag					500.000										
116.26	Ilmurbånd udskiftning										15.000					
116.26	Justering døre og vinduer	9.000							9.000							
116.32	Køleskabe/komfurer/emh.	25.000	25.000	25.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	26.000	27.000	27.000			
116.32	Gulve								1.300.000							
116.55	Energimåler					47.000										
116.56	Vaskeri				112.000											
116.57	Ventilationsanlæg						100.000									