

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 14, torsdag den 7. september 2023

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 2024/25
- 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 4,03 %

Ad 6

Ingen afdelingsbestyrelse blev valgt

Ingen suppleanter blev valgt

Ingen repræsentant til repræsentantskabet valgt

Ad 7

Intet

AFDELINGSMØDE

Afdeling 14 – Tuestensvej

Torsdag den 7. september 2023 kl. 15.00 i
administrationen på Søren Frichs Vej 25
8000 Aarhus C

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	
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 2024/25 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



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 -----		-----		
Familieboliger	1.120,02		1.165,21	45,19	4,03%

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	6.152	248	6.400
Familiebolig	3	86,00	7.521	303	7.824

Veiledning

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	939.000	936.674	2.326	927.358
106	Ejendomsskatter	106.000	112.772	-6.772	104.341
107	Vand- og vandafledningsafgifter	0	0	0	2.404
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	47.000	39.800	7.200	41.781
110	Forsikring	15.000	30.687	-15.687	13.780
111	Energiforbrug	91.000	82.676	8.324	76.270
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	114.000	129.490	-15.490	121.854
112.2	Dispositionsfondsbidrag	15.000	13.543	1.457	13.409
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	4.000	3.833	167	3.786
112.9	Revisionshonorar	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	0	0	0	0
Offentlige og andre faste udgifter i alt		392.000	412.801	-20.801	377.624
114	Renholdelse	153.000	99.037	53.963	187.934
115	Almindelig vedligeholdelse	66.000	61.000	5.000	94.407
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	201.000	169.000		16.167
	- Dækket af henlæggelser	-201.000	-169.000		-16.167
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v.	0	16.277		86.133
	- Dækket af henlæggelser	0	-16.277		-86.133
118	Særlige aktiviteter	25.000	23.990	1.010	24.161
119	Diverse udgifter	19.000	18.000	1.000	61.195
119.9	Variable udgifter i alt	262.000	202.000	60.000	367.697
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	247.000	247.000	0	247.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0	0
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	49.000	49.304	-304	49.304
123	Tab ved lejeledighed og fraflytning	0	0	0	0
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
124.8	Henlæggelser i alt	296.000	296.304	-304	296.304
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	1.889.000	1.848.000	41.000	1.968.982
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	7.000	7.003	-3	6.974
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				299
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	0
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-299
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	21.000	540	20.460	28.199
137	Ekstraordinære udgifter i alt	28.000	7.543	20.457	35.173
	Årets overskud	0	0		0
150	Udgifter og evt. overskud i alt	1.917.000	1.855.000	62.000	2.004.155

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	1.869.000	1.797.000	72.000
	Familieboliger, lejetillæg forbedringer	7.000	7.000	0
	Familieboliger, B-ordning	41.000	41.000	0
202	Renter	0	1.000	-1.000
203	Andre ordinære indtægter	0	10.000	-10.000
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	1.917.000	1.855.000	62.000
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0
210	Årets underskud	0	0	78.066
220	Indtægter og evt. underskud i alt	1.917.000	1.855.000	62.000
				2.004.155

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring	
	Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	445.929	245.964	199.965
402	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
403	Fælleskonto	121.117	113.117	8.000
404	Indvendig vedligeholdelse	276.918	321.746	-44.829
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	62.277	62.576	-299
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	-62.923	39.878	-102.801
	Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	843.317	783.281	

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