

Referat – Ordinært afdelingsmøde d. 5. september 2023

Referat – Ordinært afdelingsmøde d. 5. september 2023		
Til stede ved mødet: Se beboerliste, i alt 6 deltagere.		
1	Velkomst	<i>Formand Lærke Ditlevsen sagde velkommen til afdelingsmødet.</i>
2	Valg af dirigent	<i>Lærke</i>
3	Valg af stemmeudvalg	<i>Kristian og Sofie valgt</i>
4	Årsberetning	<p>Lærke præsenterede året der gik, bl.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bestyrelsen udarbejdede et velkomstbrev til nye beboere i afdelingen, som burde blive udleveret til alle nye beboere.</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ny beboer i 61G mener ikke de modtog noget</i> - <i>Cykeloprydning</i> - <i>Gennemgang af undersøgelsen af bænken ved 105 rækken</i> - <i>Overgang til nyt vaskesystem</i> - <i>Det er sat i gang i en process med driftscenteret for at få bygget en trappe eller rampe oppe ved skråningen ved 105-rækken, ned til skraldesortering</i> - <i>Begivenheder (julebanko, brætspilsaftener, bowling, krea aften og havedag+sommerhygge)</i>
5	Indkomne forslag	Ingen forslag
6	Forelæggelse af afdelingens budget for 2024/25	<p>Sofie præsenterer budgettet for år 2024/25.</p> <p><i>Budget godkendt enstemmigt.</i></p>
7	Valg til afdelingsbestyrelsen	<p>Alle nuværende bestyrelsesmedlemmer fratræder.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år <ol style="list-style-type: none"> i. <i>Der er valgt to for 2 år</i> ii. <i>Kristian Dueholm Hill - 61G</i> iii. <i>Lys Nuur - 105 M</i> b. Valg 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år <ol style="list-style-type: none"> i. <i>Der er valg en for 1 år</i> ii. <i>Helene Møller Torp - 105C</i> c. Valg af 2 suppleanter for 1 år <ol style="list-style-type: none"> i. <i>Ingen valgt.</i> <p>Det bemærkes at den fulde bestyrelse formelt set er op til 5 bestyrelsesmedlemmer, og 2 suppleanter.</p>
8	Eventuelt	<ul style="list-style-type: none"> - En beboer nævner, at det kunne være fedt med "vild med vilje" på grønne arealer. Det bemærkes at Afdeling 3 har et forskønnelsesprojekt i gang for de grønne arealer.

		<ul style="list-style-type: none">- Teknik rums nøgler overleveret til den nye bestyrelse
--	--	---

- *1 nøgle til Lys, 1 til Helene og 3 til Kristian*



AFDELINGSMØDE

AFDELING 26 - RYHAVEN

Tirsdag den 5. september 2023 kl. 18.00
i fælleshuset, Ryhaven 10B

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 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.

Den valgte afdelingsbestyrelse konstituerer sig selv, herunder valg af formand, ved førstkommende afdelingsbestyrelsesmøde.
8. Afdelingsbestyrelsen skal sørge for, at der bliver udarbejdet et beslutningsreferat fra mødet. Referatet offentliggøres på boligorganisationens hjemmeside.
9. §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 seneste år?
5	Behandling af indkomne forslag	Der er ingen forslag til behandling
6	Forelæggelse af afdelingens budget for 2024/25	Budgettet gennemgås
7	a. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år b. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år c. Valg af 2 suppleanter for 1 år	Der er brug for nye kræfter i afdelingsbestyrelsen. Er det noget for dig?
8	Eventuelt	Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 5. september 2023:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2023	Bemærkning
Lærke Ditlevsen	Formand	2021-2023	X	Genopstiller ikke
Anne Philipsen	Medlem	2022-2024	X	Flytter
Sofie T. Christoffersen	Medlem	2022-2023	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				
Ungdomsboliger	1.172,64		1.187,96	15,32	1,31%

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
Ungdomsbolig	2	50,00	4.886	64	4.950

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	1.847.000	1.846.970	30	1.352.516
106	Ejendomsskatter	2.000	1.312	688	1.226
107	Vand- og vandafledningsafgifter	0	1.000	-1.000	56
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	53.000	53.300	-300	48.421
110	Forsikring	23.000	43.511	-20.511	19.928
111	Energiforbrug	31.000	27.240	3.760	27.579
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	247.000	281.500	-34.500	264.900
112.2	Dispositionsfondsbidrag	32.000	29.442	2.558	29.150
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	9.000	8.333	667	8.232
112.9	Revisionshonorar	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	0	0	0	0
Offentlige og andre faste udgifter i alt		397.000	445.638	-48.638	399.492
114	Renholdelse	218.000	176.380	41.620	247.843
115	Almindelig vedligeholdelse	125.000	120.000	5.000	90.481
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	169.000	139.000		34.916
	- Dækket af henlæggelser	-169.000	-139.000		-34.916
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v.	0	11.135		25.452
	- Dækket af henlæggelser	0	-11.135		-25.452
118	Særlige aktiviteter	77.000	75.245	1.755	74.263
119	Diverse udgifter	39.000	40.000	-1.000	126.921
119.9	Variable udgifter i alt	459.000	412.000	47.000	539.508
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	373.000	373.000	0	633.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0	0
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	72.400	72.400	0	72.400
123	Tab ved lejeledighed og fraflytning	17.000	16.600	400	16.600
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
124.8	Henlæggelser i alt	462.000	462.000	0	722.000
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	3.165.000	3.166.000	-1.000	3.013.516
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	0	0	0	0
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	0	0	0	94.206
137	Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	0	94.206
	Årets overskud	0	0		0
150	Udgifter og evt. overskud i alt	3.165.000	3.166.000	-1.000	3.107.722

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			
	Ungdomsboliger	2.970.000	2.932.000	2.389.200
	Ungdomsboliger, B-ordning	62.000	62.000	62.400
202	Renter	0	0	103.125
203	Andre ordinære indtægter	133.000	172.000	430.856
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	3.165.000	3.166.000	2.985.582
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	111.000
210	Årets underskud	0	0	11.141
220	Indtægter og evt. underskud i alt	3.165.000	3.166.000	3.107.722

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.621.421	2.126.462	494.959
402	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
403	Fælleskonto	47.550	37.550	10.000
404	Indvendig vedligeholdelse	260.921	223.973	36.948
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	62.274	45.674	16.600
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	27.975	344.935	-316.960
	Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	3.020.140	2.778.594	

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