

# Referat af afdelingsmøde, Afdeling 71, tirsdag den 24. september 2024

Tilstede: 3 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

Velkomst ved Claus Leiszner.

### Ad 2

Claus Leiszner vælges.

### Ad 3

Der bliver ikke valgt et.

### Ad 4

Forslag 1 ved maling i opgangen Randersvej 37, blev vedtaget.

Forslag 2 mht. til tilstoppede kloakker, vandtrykket i vandhane i kælderen og fugtproblemer, er en opgave driftsafdelingen vil se på.

### Ad 5

Claus Leiszner gennemgik budgettet, som enstemmigt blev vedtaget.

Nettohusleje stiger med 0,09%.

### Ad 6

Ingen afdelingsbestyrelse blev valgt.

Ingen suppleanter blev valgt.

John Madsen blev valgt som repræsentant til repræsentantskabet.

John Madsen blev valgt som kontaktperson for afdelingen.

### Ad 7

Intet.

# AFDELINGSMØDE

---

Afdeling 71 – Mågevej 3-11/  
Randersvej 37-39

Tirsdag den 24. september 2024 kl. 15.00

Beboerhuset, Moselunden 16

Forretningsorden

Dagsorden

Forslag

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 ved administrationen	
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	Forslag 1: Maling af trappeopgang Randersvej Forslag 2: Afløb, vandhane, yderdøre og fugt.
5	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for 2025/26 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. har afdelingen ingen afdelingsbestyrelse. Måske er det noget for dig?
	e. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år	
7	Eventuelt	Ordet er frit

## **Forslag 1**

Hermed et forslag til forbedring i Afd. 71 – Mågevej/Randersvej i forbindelse med mødet d. 2. september.

Vi ønsker at trappeopgangen i Randersvej 37 bliver moderniseret.

Det vil sige malet og at huller i væggene etc. udbedres.

Man kunne også male dørene i samme omgang, samt sikre at håndtag m.v. fungerer.

Umiddelbart vil en hvid farve friske op.

Venlig Hilsen

Jens Pape, Randersvej 37, 1. sal.

Osman AlKhaledi, Randersvej, st.

## **Forslag 2**

Hermed et forslag til forbedring i Afd. 71 – Mågevej/Randersvej i forbindelse med mødet d. 2. september.

- Afløbskloakker tilstoppes fra tid til anden eller drænes langsomt.

- Vandhanen i kælderen har meget lidt vand

- Yderdørene (jerndørene) skal repareres, da de ikke lukker helt.

- Der er et gammelt problem med fugt, som vi altid forsøger at løse selv. men nogle vægge skal males om.

Hjælp venligst med at løse disse problemer.

Tak

Randersvej 37 st. Ry

M.v.h Osman Alkhaledi /Safaa Azaat.

## **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 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 <sup>2</sup> pr. år	-----		
Familieboliger	854,87		855,60	0,74	0,09%

### **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	3	70,00	4.755	4	4.759
Familiebolig	3	87,00	5.702	5	5.707
Familiebolig	4	80,00	6.038	5	6.043
Familiebolig	5	90,00	6.559	6	6.565

### **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.

**Årsregnskab 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>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>0</b>	<b>18.953</b>	<b>15.162</b>
106	Ejendomsskatter	62.000	106.000	-44.000	123.270	111.008
107	Vand- og vandafledningsafgifter	0	2.000	-2.000	39	2.000
109	Renovation	25.000	22.000	3.000	36.791	20.200
110	Forsikring	26.000	7.000	19.000	31.461	23.472
111	Energiforbrug	7.000	7.000	0	9.127	5.844
Bidrag til boligorganisationen:						
112.1	Administrationsbidrag	51.000	48.000	3.000	73.714	56.300
112.2	Dispositionsfondsbidrag	7.000	6.000	1.000	8.114	5.888
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	2.000	2.000	0	2.300	1.667
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	63.000	59.000	4.000	56.986	52.106
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>		<b>243.000</b>	<b>259.000</b>	<b>-16.000</b>	<b>341.801</b>	<b>278.485</b>
114	Renholdelse	40.000	22.000	18.000	45.574	18.274
115	Almindelig vedligeholdelse	24.000	24.000	0	43.426	27.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	693.000	8.000		8.188	8.000
	- Dækket af henlæggelser	-693.000	-8.000		-8.188	-8.000
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v	0	0		14.264	0
	- Dækket af henlæggelser	0	0		-14.264	0
119	Diverse udgifter	3.000	4.000	-1.000	3.380	11.067
<b>119.9</b>	<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>67.000</b>	<b>50.000</b>	<b>17.000</b>	<b>92.380</b>	<b>56.341</b>
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	319.000	286.000	33.000	323.000	242.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	30.000	30.000	0	40.000	30.000
<b>124.8</b>	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>349.000</b>	<b>316.000</b>	<b>33.000</b>	<b>363.000</b>	<b>272.000</b>
<b>124.9</b>	<b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>	<b>674.000</b>	<b>640.000</b>	<b>34.000</b>	<b>816.134</b>	<b>621.988</b>
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	5.067	3.800	1.267	5.067	3.800
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				876	0
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-25	0
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-851	0
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	0	0	0	14.641	5.792
<b>137</b>	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>5.000</b>	<b>3.800</b>	<b>1.200</b>	<b>19.708</b>	<b>9.592</b>
	Årets overskud	0	0		105.057	0
<b>150</b>	<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>679.000</b>	<b>644.000</b>	<b>35.000</b>	<b>940.899</b>	<b>631.580</b>



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

	Forslag til nyt budget 2025/2026	Gældende budget 2024/2025	Ændring	Regnskab 2023/2024	Budget 2023	
<b>INDTÆGTER</b>						
<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>						
201	Husleje					
	Familieboliger	620.000	619.000	1.000	825.232	619.000
	Familieboliger, lejetillæg forbedringer	4.000	4.000	0	0	4.000
	Andre lejemål inkl. merleje	7.000	2.000	5.000	7.442	2.000
202	Renter	0	0	0	67.375	0
203	Andre ordinære indtægter	48.000	19.000	29.000	0	0
<b>203.9</b>	<b>Samlede ordinære indtægter i alt</b>	<b>679.000</b>	<b>644.000</b>	<b>35.000</b>	<b>900.048</b>	<b>625.000</b>
<b>208.9</b>	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.850</b>	<b>0</b>
210	Årets underskud	0	0		0	6.456
<b>220</b>	<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>679.000</b>	<b>644.000</b>	<b>35.000</b>	<b>940.899</b>	<b>632.000</b>

	Regnskab 2023/2024	Regnskab 2022	Ændring	
<b>Henlæggelser</b> (afdelingens opsparing)				
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.878.568	1.557.096	321.472
402	Istandsættelse ved fraflytning	110.736	85.000	25.736
403	Fælleskonto	0	0	0
404	Indvendig vedligeholdelse	0	0	0
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	91.084	91.935	-851
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	163.132	50.353	112.779
	<b>Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat</b>	<b>2.243.520</b>	<b>1.784.384</b>	

Grundlag for

# Vedligeholdelsesplan for planlagt vedligeholdelse og fornyelse

for perioden		1/5 2025 - 30/4 2026
Afdeling 1471-0, Mågevej/Randersvej, Østjysk Bolig		

Sidst dannet: 29-08-2024 14:11

AFDELINGSDATA							
Beliggenhed	Mågevej 3-11!Randersvej 37-39						
Ibrugtagningsår	1949			Antal bygn.	0		
Grundareal	724			Antal fælleshuse	0		
Boligareal	724			Antal etager	0		
Antal lejemål	9						
Antal erhverv	0						

Nøgletal pr. kvm	2023	2024	25/26	26/27	27/28	28/29	senere år
Konto 115	59,98	33,15	33,15	33,15	33,15	33,15	828,73
Konto 116	11,31	11,05	957,18	218,23	42,82	1668,51	4951,66
Konto 120	446,13	395,03	440,61	440,61	440,61	440,61	11455,80
Konto 401	2594,71	2978,69	2462,11	2684,49	3082,28	1854,38	8358,52

LIKVIDITETSBDG. FOR HENLAGTE MIDLER TIL PLANL. VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER									
401	Henlæggelser	PRIMO	1.557	1.879	2.157	1.783	1.944	2.232	1.343
116	Planlagt vedligehold		8	8	693	158	31	1.208	3.585
120	Planlagt henlæggelser		323	286	319	319	319	319	8.294
401.1	Kursregulering		7	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		321	278	-374	161	288	-889	4.709
401	Henlæggelser	ULTIMO	1.879	2.157	1.783	1.944	2.232	1.343	6.052

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	2						
Terræn, konstruktion	116.11					23		69
(12)	115.12	13						
Terræn, teknisk anlæg	116.12			270				280
(13)	115.13							
Terræn, inventar	116.13							
(14)	115.14	2						
Terræn, beplantning	116.14							
(21)	115.21	8						
Bygning, klimaskærm, fundament	116.21							60

# Vedligeholdelsesplan

## for planlagt vedligeholdelse og fornyelse

(22)	115.22									
Bygning, klimaskærm, facade	116.22									300
(23)	115.23	2								
Bygning, klimaskærm, tag	116.23							1.200		
(24)	115.24									
Bygning, klimaskærm, altan og alt:	116.24									
(25)	115.25									
Bygning, klimaskærm, trapper og r	116.25					150				431
(26)	115.26	4								
Bygning, klimaskærm, døre, vindu	116.26				400					
(31)	115.31	5	3							
Bygning, bolig- /erhvervsenhed, kc	116.31		8							
(32)	115.32	2								
Bygning, bolig- /erhvervsenhed, in:	116.32	5		8	8	8	8	8	8	1.805
(41)	115.41									
Bygning, fælles. Indvendig	116.41									
(51)	115.51	13	14							
Bygning, tekn. anlæg. Afløb	116.51									
(52)	115.52	1								
Bygning, tekn. anlæg. El og belysr	116.52									100
(53)	115.53									
Bygning, tekn. anlæg. Gas	116.53									
(54)	115.54									
Bygning, tekn. anlæg. Vand	116.54	4			15					132
(55)	115.55									
Bygning, tekn. anlæg. Varme	116.55									408
(56)	115.56									
Bygning, tekn. anlæg. Vaskeri, fæl	116.56									
(57)	115.57									
Bygning, tekn. anlæg. Ventilation	116.57									
(58)	115.58	0								
Bygning, tekn. anlæg. Øvrige	116.58									
(61)	115.61	0								
Materiel	116.61									
(62)	115.62	1		24	24	24	24	24	24	600
Materiel, øvrigt	116.62									
115 Alm. vedligehold.	IALT	43	27	24	24	24	24	24	24	600
116 Planl. vedligehold.	IALT	8	8	8	693	158	31	1.208		3.585

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 carporte				23.000						23.000					
116.12	Kloak (fornyelsesplan - strømpeføring)		270.000													
116.21	Fundament							20.000								
116.22	Facade							100.000								
116.23	Tag					1.200.000										
116.25	Trapper og ramper			150.000												190.000
116.26	Vinduer og døre		400.000													
116.32	Køleskabe/komfurer/emh.	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	9.000	9.000	9.000
116.54	Vandmåler Varmt		10.000									11.000				
116.54	Vandmåler Koldt		5.000									5.000				
116.55	Tekn. anlæg varme						100.000									
116.55	Varmtvandsbeholder/veksler											108.000				

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	Maling af carporte	23.000						23.000								
116.12	Tv-inspektion af kloak					10.000										
116.12	Kloak (fornyelsesplan - strømpeforing)												270.000			
116.21	Fundament		20.000										20.000			
116.22	Facade		100.000										100.000			
116.25	Trapper og ramper												241.000			
116.32	Køleskabe/komfurer/emh.	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	10.000	10.000	10.000	10.000			
116.32	Køkken (total udskiftning)												515.000			
116.32	Badeværelser (total udskiftning)												515.000			
116.32	Gulve (total udskiftning)												580.000			
116.52	Tekn. install. El					100.000										
116.54	Tekn. anlæg vand					100.000										
116.54	Vandmåler Varmt					11.000										
116.54	Vandmåler Koldt					5.000										
116.55	Tekn. anlæg varme					200.000										