

# Referat af afdelingsmøde, Afdeling 71, tirsdag den 12. september 2023

Tilstede: 2 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

Velkomst ved Claus Leiszner.

### Ad 2

Claus Leiszner vælges.

### Ad 3

Der bliver ikke valgt et.

### Ad 4

Der er ingen forslag til behandling.

### Ad 5

Claus Leiszner gennemgik budgettet, som enstemmigt blev vedtaget.

Nettohusleje er uændret.

### 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 12. september 2023 kl. 15.00

Beboerhuset, Moselunden 16

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 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	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. 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 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 <sup>2</sup> pr. år -----		-----		
Familieboliger	854,87		854,87	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.

Boligtype	Antal rum	Bolig/m <sup>2</sup>	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	3	70,00	5.469	0	5.469
Familiebolig	3	87,00	5.702	0	5.702
Familiebolig	4	80,00	6.038	0	6.038
Familiebolig	5	90,00	6.559	0	6.559

### 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.

**Forslag til driftsbudget 2024/2025**

	Forslag til nyt budget 2024/2025	Gældende budget 2023	Ændring	Regnskab 2022	
<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>15.162</b>	<b>-162</b>	<b>15.162</b>
106	Ejendomsskatter	106.000	111.008	-5.008	103.746
107	Vand- og vandafledningsafgifter	2.000	2.000	0	-4.879
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	22.000	20.200	1.800	19.458
110	Forsikring	7.000	23.472	-16.472	6.580
111	Energiforbrug	7.000	5.844	1.156	6.535
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	48.000	56.300	-8.300	52.980
112.2	Dispositionsfondsbidrag	6.000	5.888	112	5.830
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	2.000	1.667	333	1.646
112.9	Revisionshonorar	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	59.000	52.106	6.894	52.106
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>		<b>259.000</b>	<b>278.485</b>	<b>-19.485</b>	<b>244.001</b>
114	Renholdelse	22.000	18.274	3.726	31.822
115	Almindelig vedligeholdelse	24.000	27.000	-3.000	1.851
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.000	8.000		0
	- Dækket af henlæggelser	-8.000	-8.000		0
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v.	0	25.576		0
	- Dækket af henlæggelser	0	-25.576		0
118	Særlige aktiviteter	0	0	0	0
119	Diverse udgifter	4.000	11.000	-7.000	58.449
<b>119.9</b>	<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>50.000</b>	<b>56.000</b>	<b>-6.000</b>	<b>92.122</b>
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	286.000	242.000	44.000	222.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	30.000	30.000	0	30.000
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	0	0	0	0
123	Tab ved lejeledighed og fraflytning	0	0	0	0
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
<b>124.8</b>	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>316.000</b>	<b>272.000</b>	<b>44.000</b>	<b>252.000</b>
<b>124.9</b>	<b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>	<b>640.000</b>	<b>622.000</b>	<b>18.000</b>	<b>603.285</b>
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	3.800	3.800	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	5.792	-5.792	70.654
<b>137</b>	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>4.000</b>	<b>9.592</b>	<b>-5.592</b>	<b>70.654</b>
	Årets overskud	0	0		54.787
<b>150</b>	<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>644.000</b>	<b>632.000</b>	<b>12.000</b>	<b>728.726</b>

**Forslag til driftsbudget 2024/2025 - fortsat**

	Forslag til nyt budget 2024/2025	Gældende budget 2023	Ændring	Regnskab 2022
<b>INDTÆGTER</b>				
<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>				
201	Husleje			
	Familieboliger	619.000	619.000	0
	Familieboliger, lejetillæg forbedringer	4.000	4.000	0
	Andre lejemål inkl. merleje	2.000	2.000	0
202	Renter	0	0	0
203	Andre ordinære indtægter	19.000	0	19.000
<b>203.9</b>	<b>Samlede ordinære indtægter i alt</b>	<b>644.000</b>	<b>625.000</b>	<b>19.000</b>
<b>208.9</b>	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
210	Årets underskud	0	6.456	
<b>220</b>	<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>644.000</b>	<b>632.000</b>	<b>12.000</b>

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring	
<b>Henlæggelser</b> (afdelingens opsparing)				
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.557.096	1.388.142	168.954
402	Istandsættelse ved fraflytning	85.000	55.000	30.000
403	Fælleskonto	0	0	0
404	Indvendig vedligeholdelse	0	0	0
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	91.935	91.935	0
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	50.353	-26.629	76.982
	<b>Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat</b>	<b>1.784.384</b>	<b>1.508.448</b>	

## **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](mailto: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](http://www.oestjyskbolig.dk)

Telefontid:  
man-tors kl. 9-14  
fre kl. 9-12