

Afdelingsmøde i afd. 25

1. Velkomst ved afdelingsbestyrelsen

Ved formanden Anders

2. Valg af dirigent

Den samlede generalforsamling valgte Anders Dalgaard som dirigent.

3. Valg af stemmeudvalg

Generalforsamlingen valgte Jeppe og Eylem til stemmeudvalget.

4. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning

Nye beboere, flere der er kommet første gang i dag.

Der er blevet afholdt 4 fester, halloween, julefrokost, påskefest og sommerfest. Derudover en Tour-de-fredagsbar.

Derudover arrangementer uden fest i fokus, film-, spille- og sportsaftener med mere

Steffen har sørget for næsten ugentlig fællesspisning og en Mortens Aften i efteråret.

Udlejning af lokalet er derudover ved at komme op igen.

Bestyrelsen har i løbet af året sørget for ny belægning ved indgangspartiet og flere cykelstativer.

Udfordringer med larmende beboere. Det forventes at disse udfordringer er ved at blive løst.

Det næste år:

En fest på tegnebrættet og forhåbentligt fortsatte fællesspisninger.

5. Behandling af indkomne forslag

Ingen indkomne forslag.

6. Forelæggelse af afdelingens budget 2024/25

Gennemgang af det nye budget.

Stort set ingen ændringer → overskud sidste år + stigning i henlæggelse får budgettet til at gå i 0 → ingen ændring i husleje.

Nogle få punkter der alligevel er relevante:

- Forsikring har været i udbud og blev fundet til en billigere pris end forventet.
- Billigere administration hos Lejerbo
- Dyrere el og varme. → følger generelle prisstigninger.
- Mere brug af Driftscenteret → afregnes efter forbrug.
- Rengøring let stigning
- Planlagte henlæggelser → skulle stige i 5 år → dette er sidste gang, altså nu i niveau.
- Alt i alt går budgettet i 0 og altså ingen ændring i husleje.

Apropos henlæggelser er der i øvrigt ikke noget på langtidsvedligeholdelse planen i år.

Efter gennemgangen blev budgettet blev stemt igennem af generalforsamlingen uden anmærkninger.

Anders informerede om, at det korrekte beløb for B-kontoen gerne skulle være i orden i den sidst nye huslejeopkrævning.

Der blev stillet et spørgsmål angående vaskesystemet. Varmemesteren har fortalt, at vaskeopkrævningen løber fra den 15. til d. 15. i måneden.

Der blev spurgt ind til udfordringerne med beboer, der har gået på tagene. Der var allerede en igangværende sag med de omhandlende beboere, derfor har bestyrelsen ikke gjort mere ud af dette.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg er Anders Dalgaard, Nikolai Matchkov og Kamilla Krogh.

Inden afstemningen fortalte Anders om bestyrelsens opgaver.

Anders, Kamilla, Mikkel og Nikolai var alle sikret en plads i bestyrelsen efter den første afstemning.

Der blev omstemt hvem af Maja eller Philip der skulle have en plads. Her valgte generalforsamlingen Maja.

Den endelige fordeling af pladserne i bestyrelsen besluttedes som følgende:

7.a Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år

Kamilla, Anders og Maja

7.b Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen på 1 år

Mikkel og Nikolai

8. Eventuelt

Martin synes der skulle oprettes et fest- og aktivitetsudvalg som var åbent for alle. Følgende beboere var interesserede i at deltage i dette udvalg.

- Martin
- Sille
- Anders
- Mikkel
- Kamilla
- Jeppe
- Maja
- Nikolai
- Ali

AFDELINGSMØDE

AFDELING 25 – Gøteborg Allé

Tirsdag den 5. september 2023 KL. 17.00

i fælleslokalet, Gøteborg Allé 12 kld.

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.

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	Afdelingsbestyrelsen byder velkommen
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 sidste års tid?
5	Behandling af indkomne forslag	Der er ingen forslag til behandling
6	Forelæggelse af afdelingens budget for 2024/25	Gennemgang af det udsendte budget
7	a. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Anders Dalgaard, Nikolai Matchkov og Kamilla Krogh er på valg
8	Eventuelt	Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 5. september 2023:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2023	Bemærkning
Anders Dalgaard	Formand	2021-2023	X	
Nicholas B. Johansen	Medlem	2022-2024		
Ali Kareem Ahmed Yildiz	Medlem	2022-2024		
Nikolai Matchkov	Medlem	2022-2023	X	
Kamilla Krogh	Medlem	2022-2023	X	
Stuart Emil Boddington	1. suppleant	2022-2023		
Victor S. Kristensen	2. suppleant	2022-2023		



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	1.508,45		1.508,31	-0,14	-0,01%

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	1	33,00	4.288	0	4.288
Ungdomsbolig	1	44,00	5.269	0	5.269

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	2.675.000	2.674.306	694	1.979.311
106	Ejendomsskatter	0	1.958	-1.958	1.830
107	Vand- og vandafledningsafgifter	50.000	5.000	45.000	31.004
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	79.000	62.200	16.800	70.163
110	Forsikring	52.000	93.794	-41.794	47.492
111	Energiforbrug	259.000	238.615	20.385	215.093
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	464.000	529.220	-65.220	498.012
112.2	Dispositionsfondsbidrag	60.000	55.350	4.650	54.802
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	17.000	15.665	1.335	15.475
112.9	Revisionshonorar	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	0	0	0	0
Offentlige og andre faste udgifter i alt		981.000	1.001.802	-20.802	933.871
114	Renholdelse	440.000	395.979	44.021	425.861
115	Almindelig vedligeholdelse	220.000	219.000	1.000	172.315
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	157.000	372.000		187.941
	- Dækket af henlæggelser	-157.000	-372.000		-187.941
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v.	0	16.631		29.425
	- Dækket af henlæggelser	0	-16.631		-29.425
118	Særlige aktiviteter	42.000	40.756	1.244	40.393
119	Diverse udgifter	52.000	50.000	2.000	167.364
119.9	Variable udgifter i alt	754.000	705.000	49.000	805.933
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	855.000	750.000	105.000	650.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0	0
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	103.000	103.352	-352	103.352
123	Tab ved lejeledighed og fraflytning	31.000	31.000	0	31.000
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
124.8	Henlæggelser i alt	989.000	884.352	104.648	784.352
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	5.399.000	5.266.000	133.000	4.503.467
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	0	0	0	0
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				34.877
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-21.645
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-13.232
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	500.000	586.097	-86.097	905.883
137	Ekstraordinære udgifter i alt	500.000	586.097	-86.097	905.883
	Årets overskud	0	0		135.003
150	Udgifter og evt. overskud i alt	5.899.000	5.852.000	47.000	5.544.354

Forslag til driftsbudget 2024/2025 - fortsat

	Forslag til nyt budget 2024/2025	Gældende budget 2023	Ændring	Regnskab 2022
	<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>			
INDTÆGTER				
201 Husleje				
Ungdomsboliger	5.222.000	5.222.000	0	4.491.000
Ungdomsboliger, B-ordning	83.000	83.000	0	83.352
202 Renter	0	0	0	134.944
203 Andre ordinære indtægter	94.000	46.000	48.000	47.682
203.9 Samlede ordinære indtægter i alt	5.399.000	5.352.000	47.000	4.756.978
208.9 Ekstraordinære indtægter i alt	500.000	500.000	0	787.375
210 Årets underskud	0	0		0
220 Indtægter og evt. underskud i alt	5.899.000	5.852.000	47.000	5.544.354

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.790.393	2.463.273	327.120
402 Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
403 Fælleskonto	103.333	83.333	20.000
404 Indvendig vedligeholdelse	450.414	396.487	53.927
405 Tab ved lejeledighed og fraflytning	77.594	59.826	17.768
406 Andre henlæggelser	0	0	0
407 Opsamlet resultat	86.211	-207.129	293.340
Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	3.507.944	2.795.790	

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