

# Referat af afdelingsmøde, Afdeling 10, 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 Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning
- 5 Behandling af indkomne forslag
- 6 Gennemgang af afdelingens budget for 2024/25
- 7
  - 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
- 8 Eventuelt

### Ad 1

Ingen velkomst, da der ikke mødte nogle beboere op.

### Ad 2

Ikke valgt

### Ad 3

Ikke valgt

### Ad 4

Ingen beretning forelagt

### Ad 5

Der er ingen forslag til behandling

### Ad 6

Ingen gennemgang

Nettohusleje falder med 3,43 %

### Ad 7

Ingen afdelingsbestyrelse blev valgt

Ingen suppleanter blev valgt

Ingen repræsentant til repræsentantskabet valgt

### Ad 8

Intet

# AFDELINGSMØDE

---

Afdeling 10 – Neptunvej

Torsdag den 7. september 2023 kl. 16.00 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 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	Afdelingsbestyrelsen fremlægger beretningen
5	Behandling af indkomne forslag	Der er ingen forslag til behandling
6	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for 2024/25 gennemgås
7	<p>a. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år</p> <p>b. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år</p> <p>c. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år</p> <p>d. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år</p>	Pt. har afdelingen ingen bestyrelse. Har du lyst til at være med?
	e. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år	
8	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				
Ungdomsboliger	1.272,12		1.228,52	-43,60	-3,43%

### **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
Ungdomsbolig	1	24,00	2.545	-87	2.458
Ungdomsbolig	2	35,00	3.711	-127	3.584
Ungdomsbolig	2	40,00	4.239	-145	4.094

### **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>295.000</b>	<b>293.358</b>	<b>1.642</b>	<b>291.352</b>
106	Ejendomsskatter	0	224	-224	209
107	Vand- og vandafledningsafgifter	4.000	4.000	0	0
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	24.000	22.300	1.700	23.501
110	Forsikring	9.000	17.451	-8.451	7.836
111	Energiforbrug	68.000	61.487	6.513	68.087
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	118.000	135.120	-17.120	127.152
112.2	Dispositionsfondsbidrag	15.000	14.132	868	13.992
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	4.000	4.000	0	3.951
112.9	Revisionshonorar	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	0	0	0	0
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>		<b>242.000</b>	<b>258.714</b>	<b>-16.714</b>	<b>244.728</b>
114	Renholdelse	84.000	95.349	-11.349	68.099
115	Almindelig vedligeholdelse	72.000	75.000	-3.000	77.227
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	30.000	154.000		673.304
	- Dækket af henlæggelser	-30.000	-154.000		-673.304
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v.	0	24.330		17.742
	- Dækket af henlæggelser	0	-24.330		-17.742
118	Særlige aktiviteter	10.000	26.229	-16.229	9.263
119	Diverse udgifter	14.000	11.000	3.000	47.580
<b>119.9</b>	<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>180.000</b>	<b>208.000</b>	<b>-28.000</b>	<b>202.170</b>
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	272.000	230.000	42.000	205.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0	0
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	37.000	36.872	128	36.872
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>309.000</b>	<b>266.872</b>	<b>42.128</b>	<b>241.872</b>
<b>124.9</b>	<b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>	<b>1.026.000</b>	<b>1.027.000</b>	<b>-1.000</b>	<b>980.122</b>
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	0	0	0	0
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				53.294
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	0
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-53.294
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	0	473	-473	63.158
<b>137</b>	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>0</b>	<b>473</b>	<b>-473</b>	<b>63.158</b>
	Årets overskud	0	0		52.815
<b>150</b>	<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>1.026.000</b>	<b>1.027.000</b>	<b>-1.000</b>	<b>1.096.095</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				
	Ungdomsboliger	973.000	1.008.000	-35.000	991.584
	Ungdomsboliger, B-ordning	20.000	20.000	0	19.872
202	Renter	0	0	0	40.015
203	Andre ordinære indtægter	33.000	0	33.000	0
<b>203.9</b>	<b>Samlede ordinære indtægter i alt</b>	<b>1.026.000</b>	<b>1.027.000</b>	<b>-1.000</b>	<b>1.051.471</b>
<b>208.9</b>	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44.624</b>
210	Årets underskud	0	0		0
<b>220</b>	<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>1.026.000</b>	<b>1.027.000</b>	<b>-1.000</b>	<b>1.096.095</b>

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring	
<b>Henlæggelser</b> (afdelingens opsparing)				
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	321.140	827.930	-506.790
402	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
403	Fælleskonto	79.355	64.886	14.469
404	Indvendig vedligeholdelse	121.065	116.404	4.661
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	16.520	16.833	-313
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	85.779	4.963	80.816
	<b>Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat</b>	<b>623.859</b>	<b>1.031.016</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