

Bestyrelsesmøde		Afdeling 87	Østjysk bolig
Dato og tid:		Deltagere:	
19.9.23 kl. 16.30		Erik, Sabrina, Ida, Dina, Brian, Britt, Anne, Malina	
Sted: Gerstedvej 2C			
Mødeleder: Brian		Fraværende: Poul, Leif, Simon	
Referent: Malina			
	Dagsorden	Orientering, drøftelse eller beslutning (skriv det gældende)	
1.	Velkomst v. afdelingsbestyrelsen	Orientering: Brian forklarer baggrunden for at vi har valgt at klare mødet uden boligforeningens folk.	
2.	Valg af dirigent	Beslutning: Malina	
3.	Valg af stemmeudvalg	Beslutning: vi vælger et, hvis der kommer en afstemning.	
4.	Fremlæggelse af afd.bestyrelsens beretning	Orientering: Brian ridser baggrunden for Lejerbos administration af Østjysk Bolig op samt konsekvenser for os. Info kan løbende læses på hjemmesiden. Vi har fået to nye beboere. Der er udbredt tilfredshed med de nye naboer. Vi har valgt den lille løsning på grønt og hvid vedligehold.	
5.	Behandling af indkomne forslag	Ingen forslag	

6.	Godkendelse af afd. driftsbudget for kommende år	<p>112,1-21 8,8 enheder - hvor kommer det tal fra? Vi har brug for forklaring.</p> <p>114,2 Hvad ligger der i det punkt og hvad får vi for pengene? Vi mangler dokumentation for, hvor pengene bliver brugt.</p> <p>Henlæggelser: Hvorfor er det tal steget? Det er ikke efter aftale med os. Vi ønsker at få tallet sat ned.</p> <p>Tab v. fraflytning: Leisner sagde sidste år, at de 50.000 ville blive flyttet. Det er ikke sket. Har han glemt det?</p> <p>Hvorfor henlægges der 60.000 9 gange til 8 gulve?</p> <p>Beslutning: Vi kan ikke godkende budgettet. Vi skal have forklaring på ovennævnte og sigter mod af få nedsat henlæggelserne.</p>
7.	<p>a. Valg af to medlemmer til afd.bestyrelsen for 2 år</p> <p>b. Valg af to suppleanter til afd.bestyrelsen for 1 år</p>	<p>Brian Dalmose Nielsen og Ida Schmidt er på valg.</p> <p>Beslutning: Brian og Ida genvælges. Malina fortsætter. Erik og Britt er suppleanter.</p> <p>Dina vil også gerne på mailinglisten.</p>

8.	Eventuelt	<p>Hæk: der bør være kvalitetskontrol af hækklipning, er det gjort godt nok og bliver det gjort til tiden og matcher prisen tid/kvalitet af arbejdet.</p> <p>Tagrender: vi satser på en fælles dag d. 29.10 kl. 10.00, hvor vi hjælper hinanden med at rense tagrender.</p> <p>Folk bidrager med det de kan og har tid til. Kaffe og kagebagning eller lugning af fællesarealer er f.eks. også værdifuldt.</p> <p>Hegn: kan males med klar olie, hvis man ønsker at vedligeholde. Det er for egen regning. Øvrige hegns spørgsmål kan tages med til markvandring.</p> <p>Skraldespande: husk at binde skraldeposerne tæt for at vi kan undgå maddiker. Husk også gerne at skylle emballage af.</p> <p>Vask: diskussion om håndvaskesagaen. Alle opfordrer til, at boligforeningen kontaktes så de kan få ordnet vasken én gang for alle.</p> <p>Affaldsordning: udsat til 2024 iflg. RenoSyd.</p> <p>Evaluerings af selvforvaltet møde: vi er tilfredse med afviklingen og gør det igen på egen hånd. Dog kan vi overveje et formøde i bestyrelsen næste år, så noget tvivl måske kan afklares på forhånd.</p>
----	-----------	--

AFDELINGSMØDE

Afdeling 87 – Gerstedvej

Tirsdag den 19. september 2023 kl. 16.30
på Gerstedvej 2C

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	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for 2024/25 gennemgås
7	a. Valg af 2 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Brian Dalmoose Nielsen og Ida Schmidt er på valg.
8	Eventuelt	Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 19. september 2023:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2023	Bemærkning
Brian Dalmoose Nielsen	Formand	2021-2023	X	Genopstiller
Ida Schmidt	Medlem	2021-2023	X	Genopstiller
Malina Müller	Medlem	2022-2024		
Erik Eriksen	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 -----		-----		
Familieboliger	881,83		890,40	8,57	0,97%

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
Familiebolig	2	80,00	5.878	57	5.935
Familiebolig	3	95,00	6.982	68	7.050
Familiebolig	4	95,00	6.982	68	7.050

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	289.000	287.657	1.343	285.615
106	Ejendomsskatter	39.000	39.620	-620	37.028
107	Vand- og vandafledningsafgifter	2.000	2.000	0	-2.147
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	21.000	19.300	1.700	18.512
110	Forsikring	4.000	13.290	-9.290	3.725
111	Energiforbrug	6.000	4.760	1.240	4.308
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	44.000	50.670	-6.670	47.682
112.2	Dispositionsfondsbidrag	6.000	5.299	701	5.247
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	2.000	1.500	500	1.482
112.9	Revisionshonorar	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	0	0	0	0
Offentlige og andre faste udgifter i alt		124.000	136.439	-12.439	115.837
114	Renholdelse	51.000	44.901	6.099	55.840
115	Almindelig vedligeholdelse	11.000	12.000	-1.000	5.996
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	9.000	9.000		23.601
	- Dækket af henlæggelser	-9.000	-9.000		-23.601
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v	0	9.877		0
	- Dækket af henlæggelser	0	-9.877		0
118	Særlige aktiviteter	0	0	0	0
119	Diverse udgifter	3.000	4.000	-1.000	21.299
119.9	Variable udgifter i alt	65.000	61.000	4.000	83.135
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	139.000	117.000	22.000	117.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	20.000	20.000	0	20.000
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
124.8	Henlæggelser i alt	159.000	137.000	22.000	137.000
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	637.000	622.000	15.000	621.587
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	16.000	16.136	-136	16.051
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	812	-812	19.458
137	Ekstraordinære udgifter i alt	16.000	16.948	-948	35.509
	Årets overskud	0	0		22.375
150	Udgifter og evt. overskud i alt	653.000	639.000	14.000	679.471

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			
	Familieboliger	623.000	617.000	610.752
	Familieboliger, lejetillæg forbedringer	16.000	16.000	16.051
	Andre lejemål inkl. merleje	4.000	4.000	3.936
202	Renter	1.000	1.000	23.504
203	Andre ordinære indtægter	9.000	1.000	5.228
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	653.000	639.000	659.471
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	20.000
210	Årets underskud	0	0	0
220	Indtægter og evt. underskud i alt	653.000	639.000	679.471

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	520.776	448.677	72.099
402	Istandsættelse ved fraflytning	131.915	111.915	20.000
403	Fælleskonto	0	0	0
404	Indvendig vedligeholdelse	0	0	0
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	52.733	52.733	0
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	9.309	14.537	-5.228
	Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	714.733	627.862	

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