

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 19, tirsdag d. 12. september 2023

Tilstede: 3 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Poul Smidt - Formand

Mette Frederiksen

Administrationen mv.:

Torben Brandi

Tina Gregersen (ref.)

Dagsorden

1. Velkomst ved afdelingsbestyrelsen
2. Valg af dirigent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning
5. Behandling indkomne forslag
6. Godkendelse af driftsbudget
7. a. Valg af 2 medlemmer for afdelingsbestyrelsen for 2 år
b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
8. Eventuelt

Ad 1

Poul byder velkommen.

Ad 2

Poul vælges som dirigent.

Ad 3

Mette blev valgt til stemmeudvalg.

Ad 4

Poul fremlægger beretningen.

Beretningen er vedlagt referatet.

Torben supplerer: Med hensyn til stibelysningen er der nu truffet beslutning om, at elektriker og varmemesteren tager en runde og vurderer, om det er bedst at skifte alle eller kun dem, der er i stykker. Det bliver her i efteråret, de får styr på det.

En beboer spørger: Hvilken affaldsbeholder kommer der? Torben svarer: Det vides ikke lige pt.; det er noget, Kredsløb er med inde over.

Torben: Med hensyn til de ekstra p-pladser har vi også haft møde med OK Nygaard. De har, efter noget pres, givet et estimat på, hvad det vil koste for et par ekstra p-pladser. OK Nygaard forventer, at det vil koste ca. 250.000 + moms, og det vil give en udgift på ca. 10.000 kr. pr. lejemål. Så der skal nok kigges i alternative løsninger.

Poul kommer med et forslag: vi kan bruge vejsøm. Torben nævner også muligheden for, at driftspersonalet kan lave en ny opmåling for på den måde at få et par ekstra pladser. Det vil være meget billigere. Det besluttes, at der skal arbejdes videre med alternativer i samarbejde mellem bestyrelse og driftspersonale.

Beretningen tages til efterretning.

Ad 5

Ingen forslag.

Ad 6

Torben gennemgik afdelingsdriftsbudget for 2024/25:

Huslejen stiger med 1,36%.

Fremhæver flg. Punkter, hvor der er de største ændringer:

Fald i ejendomsskatter

Vand og vandafledningsafgifter stiger

Renovation stiger

Forsikring falder – der var forventet en stigning, men på grund af nyt udbud faldt præmien i stedet

Administrationsbidraget falder

Renholdelse stiger på grund af bl.a. nye overenskomster med lønstigninger – derudover forventes der stigning på vinterbekæmpelse og grøn vedligeholdelse på grund af indeksregulering

Der spørges ind til posten for almindelig vedligeholdelse – hvordan er den beregnet? Torben svarer: Det er taget ud fra et gennemsnit af de sidste 5 år, hvor der korrigeres for afvigelser.

Hvad indeholder posten diverse udgifter? Det er bl.a. kontingenter, gebyr, møder og bestyrelsesarbejde.

Hvorfor er der forskel på kvadratmeterprisen for de forskellige boligtyper?

Det kunne ikke besvares på mødet, men vi har i administrationen efterfølgende fået flg. forklaring af Claus Leiszner:

Ved byggeriets afslutning fastsættes huslejen ved, at 1/3 af huslejen fordeles ligeligt på alle 33 lejemål, og 2/3 fordeles efter antal kvm. Denne fremgangsmåde har været brugt af boligforeninger landet over siden 90'erne, muligvis tidligere. Det er begrundet i, at alle boliger har køkken og bad, som er forholdsvis ens for alle boliger, og derfor fordeles ligeligt på alle boliger (1/3). Derimod varierer den resterende del af boligerne mere og fordeles derfor efter kvm (2/3). Denne fordeling gør så, at kvadratmeterprisen på de tre boligstørrelser er forskellig.

Budgettet er enstemmigt vedtaget.

Ad 7

a.

Lotte Thue Pedersen er på valg og genopstiller. Hun vælges igen.

Frank Kjær Jensen opstiller og bliver valgt ind.

b.

Niels Hoste genopstiller som suppleant. Han bliver valgt.

Ad 8

En beboer spørger: Hvorfor er spånplader på skur revnet og hvornår bliver det lave? Torben svarer: Det vil driften tage sig af, men det har ikke førsteprioritet, da skuret ikke tager skade af det.

Lige en opfordring fra en beboer: HUSK at sortere affaldet og ikke smide det ved siden af containerne. Det er også vigtigt, at pap bliver puttet helt ned i containeren i stedet for, at det bare stopper hullet til. Det er IKKE driftspersonalets opgave at rydde op efter os beboere, vi skal alle være med til at holde orden i afdelingen.

Formandens beretning

I det forgangne år har der været stor aktivitet i afdelingens bestyrelse, hvor der er blevet afholdt 5 møder og aldrig med mindre end 6 deltagere til et møde, hvilket er særdeles tilfredsstillende. Bestyrelsen har også deltaget på den årlige markvandring, informationsmøde med Lejerbo og til generalforsamlingen i, og på møder med Grundejerforeningen 1-240.

Bestyrelsen har i året 2022-23 opnået en række resultater. Vi har fået trukket en huslejestigning tilbage som følge af en misforståelse i forbindelse med opstilling og finansiering af en trampolin. En skæv opkrævning af husleje for solpaneler lejemål vs. antal paneler er blevet udlignet.

Bestyrelsen har endvidere gennemgået og gransket afdelingens budget, desværre uden at finde poster, som vil kunne føre til en reduktion af huslejen. På et møde med Østjysk Bolig blev budgettet ligeledes gennemgået med samme resultat. På plussiden har vi investeret i endnu et borde-bænkesæt og snublekanter på alle vores stier og trapper er blevet rettet op. Vi skal heller ikke længere snuble ned fra det store fællesareal ned til den sti, som fortsætter med trapper ned til varmestuerens skur, for her har vi fået gravet en flad sti ind i skråningen.

Bestyrelsen har i årets løb udarbejdet en husorden og sammen med Lejerbo er denne blevet lagt ind i deres skabeloner for Husorden og Råderetskatalog. Desværre er dokumenterne ikke blevet rundsendt, så de vil blive omdelt senere og så fremlagt, gennemgået og sendt til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Bestyrelsen har opfordret beboerne til at deltage og arrangere en sommerfest for afdelingens beboer, desværre blev festen aflyst blot en uges tid før den skulle finde sted på grund af manglende tilslutning. Lidt lys, dog ikke kulørt, bliver der dog i området, for til sidste jul blev der indkøbt to udendørs juletræsflodder og juletræer, som igen i år vil blive opstillet ved de to parkeringspladser, hvor elektrikereren har forberedt en tilslutning af lyskæder. Helt så nemt har det ikke været med vores stibelysning, hvor pærerne springer konstant og her har bestyrelsen både sidste år og igen i år efterspurgt udskiftning af lyskilder til LED belysning, som både holder længere og er billigere i drift.

Afdelingsbestyrelsen havde ved arbejdsårets begyndelse en ambition om, at vi sammen med Østjysk Bolig skulle undersøge og finde en fremtidig og optimal løsning for vores solcelleanlæg, da vi kikker ind i nogle store udgifter. Det nåede vi desværre ikke, så det bliver et aktionspunkt for den nye bestyrelse. Vi konstaterede dog, at vores elmålere ikke var optimale, så Østjysk Bolig har på vores opfordring budgetmæssigt fremrykket udskiftningen af elmålere til 2024, hvor alle husstande får installeret de mere moderne summationsmålere, som vil give os en bedre økonomi når solen skinner.

Bestyrelsen nåede heller ikke at få diskuteret grøn / hvid vedligeholdelsesplan, så dette punkt er også blevet udsat til 2023/24. Manglende P-pladser og ladestandere til el-biler er blevet diskuteret, det samme er den kommende affaldssortering, hvor vi formodentlig skal have endnu en container opstillet. Disse punkter er fortsat åbne.

Skødstrup, den 10.09.2023.

Poul Smidt, Formand.



AFDELINGSMØDE

Afdeling 19 – Skødstrup

Tirsdag den 12. september kl. 17.00

i Østjysk Boligs administration,
Søren Frichs Vej 25, 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	
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 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Kunne bestyrelsesarbejdet være noget for dig?
7	Eventuelt	Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 12. september 2023:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2023	Bemærkning
Poul Smidt	Formand	2022-2024		
Hanne Andersen	Medlem	2022-2024		
Mette Frederiksen	Medlem	2022-2024		
Morten Christensen	Medlem	2022-2023	X	
Lotte Thue Pedersen	Medlem	2022-2023	X	Genopstiller
Niels Hoste	Suppleant	2022-2023		
Frank Kjær Jensen	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	1.099,68		1.114,67	14,99	1,36%

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	3	78,40	7.740	106	7.846
Familiebolig	4	97,10	8.882	121	9.003
Familiebolig	5	114,20	9.926	135	10.061

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	2.093.000	2.086.299	6.701	2.067.923
106	Ejendomsskatter	175.000	184.656	-9.656	171.143
107	Vand- og vandafledningsafgifter	25.000	5.000	20.000	9.249
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	91.000	73.400	17.600	82.875
110	Forsikring	28.000	55.809	-27.809	25.060
111	Energiforbrug	27.000	24.055	2.945	28.766
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	163.000	185.790	-22.790	174.834
112.2	Dispositionsfondsbidrag	21.000	19.431	1.569	19.239
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	6.000	5.499	501	5.433
112.9	Revisionshonorar	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	0	0	0	0
Offentlige og andre faste udgifter i alt		536.000	553.640	-17.640	516.599
114	Renholdelse	250.000	209.617	40.383	288.244
115	Almindelig vedligeholdelse	148.000	145.000	3.000	188.630
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	658.000	195.000		34.793
	- Dækket af henlæggelser	-658.000	-195.000		-34.793
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v	0	48.219		110.047
	- Dækket af henlæggelser	0	-48.219		-110.047
118	Særlige aktiviteter	48.000	46.200	1.800	46.200
119	Diverse udgifter	50.000	39.000	11.000	120.391
119.9	Variable udgifter i alt	496.000	439.000	57.000	643.465
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	505.000	505.000	0	505.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0	0
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	99.596	99.596	0	99.596
123	Tab ved lejeledighed og fraflytning	0	0	0	0
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
124.8	Henlæggelser i alt	605.000	604.596	404	604.596
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	3.730.000	3.684.000	46.000	3.832.584
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	0	0	0	0
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				216.847
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-10.956
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-205.203
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	2.000	0	2.000	88.224
137	Ekstraordinære udgifter i alt	2.000	0	2.000	88.913
	Årets overskud	0	0		0
150	Udgifter og evt. overskud i alt	3.732.000	3.684.000	48.000	3.921.496

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	3.552.000	3.504.000	48.000	3.478.975
	Familieboliger, B-ordning	80.000	80.000	0	79.596
202	Renter	0	0	0	88.535
203	Andre ordinære indtægter	100.000	100.000	0	99.924
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	3.732.000	3.684.000	48.000	3.747.030
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0	101.000
210	Årets underskud	0	0		73.466
220	Indtægter og evt. underskud i alt	3.732.000	3.684.000	48.000	3.921.496

Henlæggelser (afdelingens opsparing)		Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.079.024	1.695.489	383.535
402	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
403	Fælleskonto	213.964	193.964	20.000
404	Indvendig vedligeholdelse	386.014	416.465	-30.451
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	16.588	27.544	-10.956
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	-51.975	12.444	-64.419
Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat		2.643.615	2.345.906	

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