

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 90, torsdag d. 14. september 2023

Tilstede: 3 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Dan Ravnefjord
Frank Jensen
Lena Toft
Pernille Ravnefjord

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

Dan byder velkommen.

Ad 2

Torben vælges som dirigent.

Ad 3

Ikke nødvendigt med stemmeudvalg.

Ad 4

Dan fremlægger beretningen:

Bestyrelsen har afholdt et møde omkring budgettet med administrationen.

Der er købt nye bord/bænkesæt; de bliver samlet af beboere i weekenden. Der er stor opbakning til dette.

Nogle beboere havde stillet et arrangement op en fredag, det var der stor tilslutning til.

Facebookgruppen har fået mange flere positive opslag, og man hjælper hinanden derinde.

Bestyrelsen vil gerne rose anlægsgartnerne, der kommer. De gør det godt, og er meget omhyggelige, når de er der.

Spørgsmål fra en beboer: Kan græsset blive slået ovre på den anden side af vejen?

Dan svarer, at det er grundejerforeningens stykke, så det bliver ikke slået af boligforeningen.

Der er ingen kontakt med grundejerforeningen. Bestyrelsen efterlyser nogle retningslinjer fra Østjysk Bolig for, hvordan de kan repræsentere afdelingen. De mangler også en kontaktperson fra grundejerforeningen. Søren (beboer) undersøger, om der er en kontaktperson, bestyrelsen kan kontakte.

Beretningen tages til efterretning.

Ad 5

Ingen forslag.

Ad 6

Torben gennemgik afdelingsdriftsbudget for 2024/25:

Huslejen stiger med 1,22%.

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

Renovation stiger.

Forsikring falder – det var forventet, at der ville komme 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.

Alm. vedligeholdelse er en korrigerende efter de sidste 5 års forbrug.

En beboer spørger: De ændringer, der kommer i sorteringen af affald, giver det merudgifter? Her menes selve ombygningen, er det med i dette budget?

Torben svarer: Nej, men det er på vedligeholdelsesplanen. Det er samme mængde affald, der skal afhentes, så udgiften på renovation skulle gerne være den samme.

En beboer spørger: Hvorfor er affaldscontainerne så lave?

Torben svarer: I forbindelse med en byggesag kommer denne del i udbud, så det er forskelligt, hvordan de er lavet, alt efter hvilken leverandør, der vinder entreprisen.

En beboer spørger: Hvornår bliver reparation af tag på skure/overdækning udført?

Torben svarer: Det er igangsat og bliver færdigt i efteråret. Det bliver trapezplader igen.

En beboer spørger: Hvis tagrenderne er utætte, skal man så selv melde det til driften?

Torben svarer: Ja, det skal man.

En beboer spørger: I 2031 er der afsat et beløb til bord/bænkesæt på vedligeholdelsesplanen – hvorfor er der det?

Torben svarer: Det er et beløb, der er afsat ved start af afdelingen, og generelt tager vi en snak om de forskellige poster fra vedligeholdelsesplanerne til markvandringerne – skal det laves og er der nok penge afsat?

En beboer spørger: Motorer til åbning af tagvinduer – det beløb, der er afsat på vedligeholdelsesplanen, kan vi regne med, at det er korrekt?

Torben svarer: Der er indhentet tilbud på alle boliger, så beløbet er korrekt.

Budgettet er enstemmigt vedtaget.

Ad 7

a.

Dan og Frank er på valg og genopstiller begge to. De bliver genvalgt.
Dan er formand.

b.

Pernille genopstiller og bliver genvalgt.
Søren stiller op og bliver valgt.

Ad 8

Kommentar: Indeklimaet er dårligt. Det er som at bo i en plasticpose. Har fået at vide, at det er et dårligt anlæg. Det bliver varmere og varmere, og det er i sommerperioden, det er værst. Der er en meget høj luftfugtighed.

En beboer spørger: Vil det hjælpe med rensning af ventilationsanlægget?

Torben svarer: Har indhentet tilbud på rensning af ventilationsanlægget i andre afdelinger, og mener det kan hjælpe. Vi kan tage det med på PPV og sætte det ind til næste år.

En beboer spørger: Kan vi få en ud og kigge med kamera for at se, om de er stoppet til, inden der igangsættes en rensning?

Torben svarer: Det vil vi gerne igangsætte. Vi beder firmaet om at tage kontakte til Dan, der så vil hjælpe med at få adgang til nogle boliger.

En beboer siger: Det bliver også bedre med gennemtræk, når der kan åbnes for loftsvinduerne.

En beboer spørger: Når der skal udskiftes vand- og elmålere, hvilken type kommer der så? Kan man følge forbruget digitalt?

Torben svarer: Det bliver med mulighed for at kunne følge forbruget digitalt fremover. I fremtiden vil vand- og varmeregnskabet også blive udliciteret.

En beboer spørger: Hvor langt er vi i afdelingen med el-ladestandere?

Torben svarer: I er nummer 530 på den liste, hvor man kan få tilskud til det. Det koster ca. 40.000 for en stander. Man kan altid stille forslag ved et afdelingsmøde, og hvis der er nogle, der gerne vil i gang med det nu, kan det også være til et ekstraordinært afdelingsmøde. Så er der stemning for det, så kan man altid henvende sig til os, gerne i god tid inden et afdelingsmøde, så vi har god tid til at undersøge, hvad det præcist koster, og om der er økonomi til, at afdelingen selv kan finansiere det over en årrække, så huslejestigningen ikke bliver så stor.



AFDELINGSMØDE

Afdeling 90 – Hjarsbækvej

Torsdag den 14. september 2023 kl. 17.00
i Moselundens beboerhus,
Moselunden 16, Ry

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.

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	a. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Dan Ravnefjord og Frank Jensen er på valg
8	Eventuelt	Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 14. september 2023:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2023	Bemærkning
Dan Ravnefjord	Medlem	2021-2023	X	Genopstiller
Frank Jensen	Medlem	2021-2023	X	Genopstiller
Lena Toft	Medlem	2022-2024		
Pernille Ravnefjord	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	1.015,97		1.028,33	12,36	1,22%

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	81,00	7.376	90	7.466
Familiebolig	4	96,00	8.220	100	8.320
Familiebolig	5	115,00	9.291	113	9.404

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	2.056.000	2.056.343	-343	2.031.622
106	Ejendomsskatter	26.000	29.193	-3.193	27.283
107	Vand- og vandafledningsafgifter	10.000	2.000	8.000	19.964
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	119.000	89.100	29.900	106.506
110	Forsikring	18.000	57.513	-39.513	16.122
111	Energiforbrug	60.000	63.587	-3.587	51.208
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		423.000	452.113	-29.113	420.589
114	Renholdelse	230.000	179.526	50.474	226.333
115	Almindelig vedligeholdelse	116.000	104.000	12.000	190.390
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	230.000	116.000		41.231
	- Dækket af henlæggelser	-230.000	-116.000		-41.231
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v	0	17.620		54.018
	- Dækket af henlæggelser	0	-17.620		-54.018
118	Særlige aktiviteter	21.000	20.000	1.000	20.000
119	Diverse udgifter	28.000	28.000	0	116.713
119.9	Variable udgifter i alt	395.000	331.000	64.000	553.436
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	471.000	471.000	0	465.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0	0
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	97.000	96.984	16	96.984
123	Tab ved lejeledighed og fraflytning	0	0	0	0
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
124.8	Henlæggelser i alt	568.000	567.984	16	561.984
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	3.442.000	3.408.000	34.000	3.567.631
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	0	0	0	0
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				86.061
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-10.956
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-75.105
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	9.000	2.953	6.047	153.673
137	Ekstraordinære udgifter i alt	9.000	2.953	6.047	153.673
	Årets overskud	0	0		0
150	Udgifter og evt. overskud i alt	3.451.000	3.411.000	40.000	3.721.304

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	3.369.000	3.329.000	40.000	3.323.520
	Familieboliger, B-ordning	82.000	82.000	0	81.984
202	Renter	0	0	0	97.212
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	3.451.000	3.411.000	40.000	3.502.716
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0	107.156
210	Årets underskud	0	0		111.432
220	Indtægter og evt. underskud i alt	3.451.000	3.411.000	40.000	3.721.304

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.351.869	2.025.312	326.557
402	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
403	Fælleskonto	109.386	94.386	15.000
404	Indvendig vedligeholdelse	427.551	399.585	27.966
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	20.999	31.955	-10.956
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	-88.174	-41.611	-46.563
	Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	2.821.632	2.509.627	

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