

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 9 – Rønnehegnet onsdag den 20. september 2023

Tilstede: 28 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Lone Jespersen
Anne Marie Eriksen
Yvonne Asmussen
Michelle Hedemand
Pia M. Sørensen
Robert Jensen
Tenna Pedersen
Peter Eriksen
Poul Hansen

Administrationen m.v.:

Claus Leiszner
Vibeke Thiim Harder (ref.)

Dagsorden

- 1 Velkomst ved afdelingsbestyrelsen
- 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 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år
b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
- 8 Eventuelt

Ad 1

Michelle byder velkommen og fortæller kort om, hvad aftenen byder på.

Ad 2

Claus vælges som dirigent.

Ad 3

Claus, Lone og Anne Marie vælges til stemmeudvalg.

Ad 4

Michelle gennemgår afdelingsbestyrelsens beretning, som er omdelt på forhånd.

Ad 5

Forslag 1: Dør og lås på cykelskure

Debat om cykler og behov for at kunne låse dem inde.

Afstemning:

Ja: 8

Nej: 44

Blank: 2
Ugyldig: 2

Forslaget er dermed ikke vedtaget.

Ad 6

Claus gennemgår budgetudkastet, der lægger op til en huslejestigning på 0,23%.

Væsentlige udsving:

Forsikring falder
Energiforbrug falder
Administrationsbidrag falder
Renholdelse stiger
Særlige aktiviteter stiger

Der bliver bl.a. spurgt ind til, hvordan driftspersonaletimerne opgøres. Det er svært at gennemskue i budgettet.

Flere beboere giver udtryk for, at de nye budgetter er meget mindre informative og gennemskuelige end dem, de plejer at få. Det kan virke som om, man forsøger at skjule noget. Desuden bliver der sat udgifter ind under overskrifter, der ikke passer til. Fx trappevask, selvom der ingen trapper er i afdelingen.

Spørgsmål: Hvordan kan der være underskud på vaskeriet på 200.000 kr., når vaskeriet for flere år siden blev privatiseret?
Driftschef Torben Brandi svarer efterfølgende, at hvis indtægterne på vaskeriet ikke modsvarer udgifterne, så er eneste løsning at hæve priserne på vask.

Budgettet godkendes ved håndsoprækning.

Ad 7

a. Valg af 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år
Tenna Pedersen, Michelle Hedemand og Pia M. Sørensen genstiller.
Poul Hansen, Peter Eriksen og Aili Schmidt stiller også op.

De seks kandidater præsenterer sig selv og fortæller hvorfor, de gerne vil være en del af bestyrelsen.

Afstemning:
Tenna: 36 stemmer
Michelle: 33 stemmer
Pia: 32 stemmer
Aili: 28 stemmer
Poul: 25 stemmer
Peter: 22 stemmer

Dermed er Tenna, Michelle, Pia og Aili valgt til bestyrelsen for 2 år.

b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
Poul Hansen, Peter Eriksen og Rikke Kastberg stiller op.

Rikke: 40 stemmer

Poul: 33 stemmer

Peter: 31 stemmer

Dermed er Rikke valgt som 1. suppleant og Poul er valgt som 2. suppleant.

Ad 8

Oplever man, at grøn/hvid vedligeholdelse ikke bliver gjort ordentligt, så skal man give besked til Driftscenteret.

Afdelingsbestyrelsen gav status på ansøgning om overvågningskameraer. Der er en undersøgelse ift. behov i gang. Der kommer evt. en afstemning senere, hvis politiet vurderer, det kan hjælpe til at nedsætte kriminaliteten i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen vil gerne lave et aktivitetsudvalg, hvis der er interesse for det. Henvend jer til bestyrelsen, hvis I har lyst til at være med.

Spørgsmål til, hvornår finansieringsordning (køkken og bad) starter op igen. Det er der ikke klarhed over endnu.

Spørgsmål: Skal legepladsen ved etape 4 vedligeholdes af Østjysk Bolig eller kommunen?

Driftschef Torben Brandi svarer efterfølgende: Jeg antager, at det er denne (se billede herunder) der omtales, og den ligger udenfor skel og skal således ikke vedligeholdes af os.



Claus orienterer afslutningsvis om valg af ny organisationsbestyrelse til årsskiftet og om administrationens flytning.



AFDELINGSMØDE

Afdeling 9 – Rønnehegnet

Onsdag den 20. september 2023 kl. 19.00
i fælleshuset, Havkærvænget 100

Forretningsorden
Dagsorden
Årsberetning
Forslag
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	Forslag nr. 1: Dør og lås på cykelskure
6	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for 2024/25 gennemgås
7	a. Valg af 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Michelle Hedemann, Pia M. Sørensen, Robert Jensen og Tenna Pedersen er på valg.
8	Eventuelt	Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 20. september 2023:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2023	Bemærkning
Lone Jespersen	Formand	2022-2024		
Anne Marie Eriksen	Medlem	2022-2024		
Yvonne Asmussen	Medlem	2022-2024		
Michelle Hedemann	Medlem	2021-2023	X	
Pia M. Sørensen	Medlem	2021-2023	X	
Robert Jensen	Medlem	2021-2023	X	Genopstiller ikke
Tenna Pedersen	Medlem	2021-2023	X	Genopstiller ikke

Årsberetning for afdeling 9 Rønnehegnet 2022-2023

Så er der gået endnu et år i vores skønne afdeling.

Vi har endnu engang afholdt et brag af et banko spil med så mange fede præmier. At se den begejstring, som denne begivenhed giver, gør det helt klart arbejdet værd. Vi vil endnu engang takke vores sponsorer og håber de er klar igen hvis det bliver til et 3. banko :-)

Der er også blevet holdt en omgang fællesspisning. Hold da op, der var fyldt i de små maver, da vi gik derfra. Der var dog stadig plads til flere. Men os der var der hyggede os bestemt.

Så kom der også en skøn besked om at OJBA og Lejerbo havde fundet en løsning så vi kunne få nye tage. Og endnu bedre uden en huslejestigning. Så mon ikke vi alle vil sætte pris på det? Vi får dog ikke byttet komfur og køreskabe, der virker ud. Så det er på alle måder en mere grøn løsning.

Sankt Hans er en ny klassiker her i afdelingen.

I år faldt den på en blæsende fredag aften midt i en tørkeperiode med afbrændingsforbud. Så er det godt, vi har et fælleshus og nogle store pølsegrill. Man må jo tænke lidt kreativt når naturen ikke er helt enig med os her i landet om åben ild.

Vi ser frem til et skønt 2023-24 med forhåbentligt nye tage i etape 1 og 2. Det er svært at komme uden om dette, da det nok er noget af det som bestyrelsen og beboerne i mange år har efterspurgt.

Vores fælleshus bliver flittigt lejet af jer beboere. Derfor er vi hele tiden opmærksomme på, om faciliteterne i og til fælleshuset er i orden. På samme måde er vi opmærksomme på, om kondirummet også er up to date og har de maskiner og redskaber som der er behov for og som er inden for rammen af budgettet.

Vi har en velkomstfolder på trapperne til alle nye beboere. Når den er færdig, får alle beboere den, som en lille god huskefolder til ting i afdelingen.

Med venlig hilsen jeres afdelingsbestyrelse

Dør og lås på cykelskure (Tilst Søndervej)

Grundet en stigning af tyveri af bla. cykler og scootere i området vil vi gerne foreslå at der kommer døre med lås på cykelskuerne, samt tildækning af åbninger. Mange vil ikke anvende cykelskuerne da skuerne er usikre og udsatte, man føler derfor ikke at ens transportmidler er i sikkerhed når de står til frit skue.

Underskrifter fra beboere:

Navn:	Adresse:
<u>Kara Knutsen</u>	<u>Tilst Søndervej 38B</u>
<u>Khaled Obeid</u>	<u>Tilst Søndervej 36C</u>
<u>Adiga BOBO</u>	<u>Tilst Søndervej 17B</u>
<u>Kannan Ogor</u>	<u>Tilst Søndervej 12A</u>
<u>Sabine Angelke</u>	<u>Tilst Søndervej 10b</u>
<u>Emilia Thomsen</u>	<u>Tilst Søndervej 10A</u>
<u>[Signature]</u>	<u>TSV 44A</u>

Foreslag skrevet af Martin Hodde Høeg & Linea E.F. Pedersen.

- Beboere på Tilst Søndervej.

Forslag - Dør og lås på cykelskure

Projekt: Dør og lås på cykelskure

Udgift: kr. 80.000,00

Finansiering: Udgift på konto 115

Huslejeændring ved valg af forslag udgør i 2024/25

kr. 80.000,00

Huslejberegning:

Huslejberegning	M²	Stigning pr. måned
2 rums bolig	61,5	25
2 rums bolig	69,8	29
3 rums bolig	83,6	32
3 rums bolig	90,0	34
4 rums bolig	100,1	34
1 rums ungdomsbolig	29,2	11
2 rums ungdomsbolig	58,4	22
2 rums ældrebolig	64,0	24



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	994,73		997,02	2,28	0,23%
Ungdomsboliger	720,82		723,10	2,28	0,32%
Ældreboliger	979,31		981,59	2,28	0,23%

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	61,50	5.368	12	5.380
Familiebolig	2	69,80	6.261	14	6.275
Familiebolig	3	83,60	6.998	16	7.014
Familiebolig	3	90,00	7.368	17	7.385
Familiebolig	4	100,10	7.438	17	7.455
Familiebolig	4	110,00	8.464	19	8.483
Ungdomsbolig	1	29,20	1.753	6	1.759
Ungdomsbolig	2	58,40	3.510	11	3.521
Ældrebolig	2	64,00	5.223	12	5.235

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	8.036.000	8.003.778	32.222	7.940.784
106	Ejendomsskatter	975.000	985.499	-10.499	914.971
107	Vand- og vandafledningsafgifter	2.000	2.000	0	-12.361
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	569.000	454.000	115.000	512.419
110	Forsikring	202.000	432.799	-230.799	191.965
111	Energiforbrug	171.000	373.409	-202.409	376.891
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	1.185.000	1.351.200	-166.200	1.271.520
112.2	Dispositionsfondsbidrag	152.000	141.319	10.681	139.920
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	43.000	39.996	3.004	39.511
112.9	Revisionshonorar	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	0	0	0	0
Offentlige og andre faste udgifter i alt		3.299.000	3.780.222	-481.222	3.434.836
114	Renholdelse	1.337.000	925.822	411.178	1.311.665
115	Almindelig vedligeholdelse	1.200.000	1.135.000	65.000	1.862.116
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	564.000	4.276.000		583.175
	- Dækket af henlæggelser	-564.000	-4.276.000		-583.175
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v.	0	411.449		383.101
	- Dækket af henlæggelser	0	-411.449		-383.101
118	Særlige aktiviteter	654.000	587.387	66.613	627.933
119	Diverse udgifter	145.000	159.000	-14.000	553.738
119.9	Variable udgifter i alt	3.336.000	2.807.000	529.000	4.355.453
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.502.000	2.502.000	0	2.180.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0	0
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	528.000	528.460	-460	528.460
123	Tab ved lejeledighed og fraflytning	75.000	75.000	0	75.000
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
124.8	Henlæggelser i alt	3.105.000	3.105.460	-460	2.783.460
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	17.776.000	17.696.000	80.000	18.514.533
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	246.000	246.331	-331	284.589
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				238.121
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-158.441
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-79.680
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	166.000	183.050	-17.050	751.651
137	Ekstraordinære udgifter i alt	412.000	429.381	-17.381	1.036.240
	Årets overskud	0	0		0
150	Udgifter og evt. overskud i alt	18.188.000	18.126.000	62.000	19.550.773

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				
	Familieboliger	15.400.000	15.365.000	35.000	15.365.472
	Familieboliger, lejetillæg forbedringer	246.000	246.000	0	244.900
	Familieboliger, B-ordning	458.000	458.000	0	458.460
	Ungdomsboliger	676.000	674.000	2.000	673.518
	Ældreboliger	1.131.000	1.128.000	3.000	1.128.168
	Andre lejemål inkl. merleje	12.000	12.000	0	11.370
202	Renter	15.000	15.000	0	396.576
203	Andre ordinære indtægter	250.000	227.000	23.000	284.965
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	18.188.000	18.126.000	62.000	18.563.430
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0	489.548
210	Årets underskud	0	-23		497.796
220	Indtægter og evt. underskud i alt	18.188.000	18.126.000	62.000	19.550.773

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring	
	Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.096.413	6.869.016	1.227.397
402	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
403	Fælleskonto	344.484	274.484	70.000
404	Indvendig vedligeholdelse	2.942.222	2.866.863	75.359
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	197.642	202.322	-4.680
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	-665.445	-581.822	-83.623
	Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	10.915.315	9.630.863	

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 reglementet, 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