

Afdelingsmøde 2023

Velkomst ved afdelingsbestyrelsen:

Der er spisning efter mødet.

Bestyrelsen introducerer sig selv.

Valg af dirigent:

Lisette (86) vælges.

Valg af stemmeudvalg:

Beboerne Frida (93) og Emilie (75)

Afdelingsbestyrelsens beretning:

Vi har haft et meget stille år, men bag kulissen har vi bl.a. arbejdet med:

- Renovering af fælleshus
- Komfur, emhætte, gryder og pander
- Vi har købt flyttevogn/lagervogn
- Vi har været til: markvandring, generalforsamling v. grundejerforeningen, repræsentantskabsmøder, budgetmøder m.m.

Derudover har vi forsøgt os med:

- Tøjcontainer
- Cykelpumpestation
- Begivenheder så som: Sankt Hans, åbningsfest af fælleshuset, sommerfest.
Vi har også arbejdet på at få endnu en plantedag, dog uden held

Indkomne forslag:

Forslag 1: Hegn mellem boliger

Her bruges stemmeseddel 1

- Stemmer ja - 9
- Stemmer nej - 7
- Stemmer blankt - 2

Forslaget er vedtaget*

*Forslaget forslår afbetaling over 1 år med en samlet udgift på 180.000,00kr.
Bestyrelsen forslår at udgiften deles ud over 5-8 år da vi er en ungdomsafdeling.

Forslaget er derfor kun vedtaget hvis betalingen bliver brudt over 5-8 år

Forslag 1a: Hegn med betaling over flere år

Huslejberegning	M ²	Stigning pr. måned pr. 1 år	Stigning pr. måned pr. 5 år	Stigning pr. måned pr. 8 år
65 lejemål på	26,0	121	24,2	15,1
1 lejemål på	41,3	137	27,4	17,1
37 lejemål på	49,0	191	38,2	23,8

Her bruges stemmeseddel 2

- Stemmer ja - 16
- Stemmer nej - 2

Forslaget er vedtaget

Forslag 2: Fjern ukrudt på terrasserne

Her bruges stemmeseddel 3

- Stemmer ja - 19
- Stemmer blankt - 1

Forslaget er vedtaget

Forslag 3: Vaskehusets åbningstider 23:00-06:00

Her bruges stemmeseddel 4

- Stemmer ja - 16
- Stemmer nej - 2
- Stemmer blankt - 2

Forslaget er vedtaget*

*Tidspunktet ændres fra 23:00-06:00 til 24:00-06:00

Forslag 4: Ændring på husorden

Her bruges stemmeseddel 5

- Stemmer ja - 19
- Stemmer blankt - 1

Forslaget er vedtaget

Budget 2024

Budgettet gennemgås. Følgende er de væsentligste pointer:

- **Konto 106 Ejendomsskatter:** Rottebekæmpelse og sortering af skrald er rykket fra konto 106 til konto 109(Renovation).
- **Konto 109 Renovation:** Der er sket en prisstigning, da der er flere renovationer.
- **Konto 110 Forsikringer:** Ny aftale med nyt forsikringsfirma (blev sat op sidste år pga. millionsvindel) det betyder at priserne falder.
- **Konto 112.1 Bidrag til bolig organisation:** 580.000 i 2023 er flyttet til bidrag til adm.org. med 456.000, samt inflationsbidrag på 23.000 og bidrag til boligorganisation på 30.000. Det bliver i alt 509.000
- **Konto 114.1 Ejendomsfunktionærløn:** Drift center bliver sat op ud fra tid tilbragt herude.
- **Konto 114.2 Rengøring, trappevask m.v.:** Græsklipning og snerydning er flyttet til denne konto. Prisen justeres efter behov.
- **Konto 116.11 Parkering og stiarealer:** Næste års stisystemer/parkering på 50.000 skal blot vedligeholdes.
- **Konto 116.14 Serviceaftaler:** Når PPV viser det samme beløb betyder det at det er en opsparring til planlagt periodisk vedligeholdelse i stedet for at finde pengene kun når man har brug for dem.
- **Konto 117.1 Dækket af henlæggelser:** Der vises hvad der forventes, at beboerne trækker på vedligeholdelseskontoen.
- **Konto 203.6 Overført fra samlet resultat:** Overskudsdeling fra tidligere år. Overskuddet tilbagebetales over 3 år via huslejen.

Her bruges stemmeseddel 6

- Stemmer ja - 17
- Stemmer blankt - 3

Budgettet er vedtaget

Valg til afdelingsbestyrelsen:

- Line Poulsen, 104, stiller op for 2 år
- Lisette Fredslund, 86, stiller op for 2 år
- Rune Leosen 176, stiller op for 2 år
- Emilie Clausen 75, stiller op for 1 år
- Alexander Henriksen 180, stiller op for 1 år

Eventuelt:

Overvågning

Det er kommet igennem, og pengene vil trækkes fra næste års leje.

Huslejberegning	M ²	Stigning pr. måned
65 lejemål på	26,0	44
1 lejemål på	41,3	57
37 lejemål på	49,0	68

Skrald

Der opfordres af både bestyrelsen og andre beboere til at huske at sortere sit affald korrekt, samt ikke lade det ligge ved hverken sin hoveddør eller ved siden af affaldsbeholderne. Er man i tvivl om, hvordan der sorteres korrekt, kan man læse skiltene med guides på affaldsbeholderne eller besøge Kredsløbs hjemmeside.

Udlejning

Bestyrelsen har ved dags dato mulighed for at udleje følgende: Service, flyttevogn, højtaler, slagbor, vinduespuddingssæt med teleskopstang samt A4-print. Print betales 1 kr. pr. side. For alt andet afleveres husstandens vaskebrik i depositum. Lån af højtaleren kræver derudover et 500 kr. depositum. Dette returneres når højtaleren afleveres i samme stand, som da den blev lånt.

Vinduespuddning

Bestyrelsen er blevet kontaktet af "Min Vinduespolering" som har givet et tilbud for at få vasket og poleret sine vinduer, på henholdsvis hver 4. uge koster 39kr pr. gang, hver 8. uge koster 48kr pr. gang og hver 12. uge koster 57kr pr. gang.

De kan kontaktes på +45 41 40 40 26

Tilføjet efter mødet

- *For at vise at parkering ikke er tilladt ved affaldsskakterne vil vi undersøge om at sætte gule markeringsstrege foran.*
- *Fælleshuset skal gerne behandles med omsorg, da vi er sammen om at vedligeholde det. Såfremt det ikke kan lade sig gøre kan der komme stramninger.*
- *Vi har fået klager af nogle beboer at efter brug af vask og/eller tørretumbler lugter tøjet, så husk at tømme lommer for cigaret skodder og lign.*



AFDELINGSMØDE

Afdeling 12 – Bymosevej

Fredag den 22. september 2023 kl. 19.00
ved fælleshuset, Bymosevej 194

Forretningsorden
Dagsorden
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 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	Afdelingsbestyrelsen fremlægger beretningen
5	Behandling af indkomne forslag	Forslag nr. 1 – Hegn mellem boligerne Forslag nr. 2 – Ukrudt på terrasserne Forslag nr. 3 – Lukketid vaskehus Forslag nr. 4 – Husdyr i husordenen
6	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for 2024/25 gennemgås
7	a. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år b. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 1 år c. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Der er brug for flere medlemmer til afdelingsbestyrelsen – er det noget for dig?
8	Eventuelt	Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 22. september 2023:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2023	Bemærkning
Line Poulsen	Formand	2021-2023	X	Genopstiller
Christina Gormsen	Medlem	2021-2023	X	Er flyttet
Nikita D. Christensen	Medlem	2022-2024	X	Er flyttet
Lisette F. Møller	Medlem	2022-2023	X	Genopstiller

Forslag 1.

Forslag om at opsætte et forholdsvis vedligeholdelsesfrit hegn mellem hver bolig, for at få mere privatliv. Hegnet skal være 120-160 cm højt x 100 cm i bredden. Derved har man stadig mulighed for at nyde græsset, samtidig med at man har mere privatliv.

På vegne af afdelingsbestyrelsen
Line Poulsen, Bymosevej 104

Forslag – Hegn mellem hver bolig.

Projekt: Opsætning af hegn mellem hver bolig

Anskaffelsessum: kr. 180.000,00

Finansiering: Engangsudgift på konto 115 alm. vedligeholdelse

Huslejeændring ved valg af forslag udgør i 2024/25

kr. 180.000,00

Huslejberegning:

Huslejberegning	M²	Stigning pr. måned
65 lejemål på	26,0	121
1 lejemål på	41,3	137
37 lejemål på	49,0	191

Forslag 2.

Efter at vi forrige år overgik til et nyt gartnerfirma, kan vi se at folk ikke får fjernet deres ukrudt på terrasserne, samt på den anden side ved hoveddøren. Da vi ønsker at området ser pænt og nydeligt ud, og ikke mindst imødekommende, forslår bestyrelsen derfor at der kommer gartner 2-3 gange om året for at komme dette til bunds.

På vegne af afdelingsbestyrelsen
Line Poulsen, Bymosevej 104

Forslag - Ukrudt på terrasser.

Projekt: Fjernelse af ukrudt på terrasser

Anskaffelsessum: kr. 9.000,00

Finansiering: Engangsudgift på konto 115 alm. vedligeholdelse

Huslejeændring ved valg af forslag udgør i 2024/25 **kr. 9.000,00**

Huslejberegning:

Huslejberegning	M²	Stigning pr. måned
65 lejemaal på	26,0	6
1 lejemaal på	41,3	7
37 lejemaal på	49,0	10

Forslag 3.

Forslag om at vaskehuset lukkes i tidsrummet mellem 23.00-06.00 alle dage.

På vegne af afdelingsbestyrelsen
Line Poulsen, Bymosevej 104

Forslag 4.

Bestyrelsen forslår at afsnit 5 husdyr, i husordenen, bliver ændret så den altid stemmer overens med loven.

På vegne af afdelingsbestyrelsen
Line Poulsen, Bymosevej 104

Alle dyreejere er forpligtiget til at overholde Dyreværnsloven.

Det er kun tilladt at holde én kat eller én hund pr. lejlighed i afdelingen. Det er tilladt at holde dyr i bur.

Det er mest hensigtsmæssigt, boligernes tæthed taget i betragtning, at dyrene holdes så stille som muligt i aften- og nattetimerne. Samtidig skal man sørge for at samle op efter sine dyr, hvis man går tur i området.

Eventuelle udbedringer af skader påført af kæledyr som eksempelvis kradsemærker, slitage, lugtgener osv., påhviler ejeren af dyret.

Hund

Dyreejeren er underlagt den til enhver tid gældende lovgivning, p.t. beskrevet i Bekendtgørelse af lov om hunde. Heri står bl.a.

(§ 8) Hunde skal iht. loven være forsikrede. Dette sikrer, at afdelingen holdes skadesløs i tilfælde af at hunde forårsager skader.

(§ 3) Hunde skal være i snor på fællesarealer, stier, gader, pladser og grønne arealer, der er åbne for almindelig færdsel.

(§ 1a) Hunderacer, der er nævnt i loven, samt krydsninger hvis en af disse racer indgår, er ikke tilladt.

Hunde må ikke holdes til kamp-, vagt- eller beskyttelsesformål.

Kat

Dyreejeren er underlagt den til enhver tid gældende lovgivning, p.t. beskrevet i Bekendtgørelse lov om mark- og vejfred Heri står bl.a.

(§ 1) Enhver er pligtig til på alle årets tider at holde sine husdyr på sit eget.

(§ 3) Enhver dyreejer har pligt til at erstatte skader som dyret uden hjemmel forvolder.

Du skal registrere dit husdyr hos Østjysk Bolig ved et tillæg til din lejekontrakt. Tillægget fås ved at kontakte Østjysk Bolig. Registreringen skal ske senest en måned efter anskaffelse af husdyret. His tilladelsen til at holde husdyr ophæves ved et senere afdelingsmode, har man ret til at beholde allerede anskaffede og registrerede dyr.



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				
Ungdomsboliger	1.273,48		1.235,11	-38,37	-3,01%

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
Ungdomsbolig	1	26,00	3.042	-92	2.950
Ungdomsbolig	2	41,30	3.444	-104	3.340
Ungdomsbolig	2	49,00	4.796	-145	4.651

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	2.085.000	2.073.706	11.294	1.467.119
106	Ejendomsskatter	0	4.064	-4.064	1.899
107	Vand- og vandafledningsafgifter	2.000	1.000	1.000	1.553
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	119.000	105.300	13.700	106.030
110	Forsikring	36.000	82.612	-46.612	32.470
111	Energiforbrug	23.000	19.000	4.000	20.793
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	509.000	579.890	-70.890	545.694
112.2	Dispositionsfondsbidrag	65.000	60.649	4.351	60.049
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	19.000	17.165	1.835	16.957
112.9	Revisionshonorar	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	0	0	0	0
Offentlige og andre faste udgifter i alt		773.000	869.680	-96.680	785.445
114	Renholdelse	393.000	306.711	86.289	388.428
115	Almindelig vedligeholdelse	194.000	201.000	-7.000	134.869
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	397.000	200.000		331.042
	- Dækket af henlæggelser	-397.000	-200.000		-331.042
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v	0	96.973		63.305
	- Dækket af henlæggelser	0	-96.973		-63.305
118	Særlige aktiviteter	136.000	130.262	5.738	130.925
119	Diverse udgifter	52.000	51.000	1.000	223.233
119.9	Variable udgifter i alt	775.000	689.000	86.000	877.455
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	898.000	898.000	0	898.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0	0
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	128.000	128.440	-440	128.440
123	Tab ved lejeledighed og fraflytning	30.000	30.000	0	30.000
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
124.8	Henlæggelser i alt	1.056.000	1.056.440	-440	1.056.440
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	4.689.000	4.689.000	0	4.186.459
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	0	0	0	0
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				21.768
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-3.003
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-18.765
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	0	0	0	221.272
137	Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	0	221.272
	Årets overskud	0	0		60.519
150	Udgifter og evt. overskud i alt	4.689.000	4.689.000	0	4.468.250

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			
	Ungdomsboliger	4.378.000	-136.000	4.030.728
	Ungdomsboliger, B-ordning	88.000	0	88.440
202	Renter	0	0	101.733
203	Andre ordinære indtægter	223.000	136.000	62.100
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	4.689.000	0	4.283.000
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	185.250
210	Årets underskud	0	0	0
220	Indtægter og evt. underskud i alt	4.689.000	0	4.468.250

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.684.554	465.974
402	Istandsættelse ved fraflytning	0	0
403	Fælleskonto	216.864	40.000
404	Indvendig vedligeholdelse	552.111	25.135
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	100.522	10.855
406	Andre henlæggelser	0	0
407	Opsamlet resultat	327.870	189.542
	Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	2.881.921	2.150.415

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