

Referat af afdelingsmøde i Ryhaven
tirsdag den 19. september 2023 kl. 19 i fælleshus

Antal repræsenterede husstande: _____32_____

Referent Lene	
Dagsorden	Referat
Velkomst ved Afdelingsbestyrelsen	Kasper bød velkommen
Valg af dirigent	Claus fra boligorganisationen var dirigent.
Valg af stemmeudvalg	Claus Anne nr. 11 Rose nr. 8
Fremlæggelse af Afdelingsbestyrelsens beretning	Kasper fremlagde beretningen. Projekter: Begrønningen. Samarbejde med afd. 26 Få styr på Madam Skrald evt. hylde til ting til genbrug. Gulve: Gratis forsyn ved flytning (bange for flytteregning) Rettesnor for hvordan de skal vedligeholdes Der er kommet skilte op om hundelort. Volleyballbanen repareret Købt nye møpper. Bordtennis er kommet op at stå. Musikken fungerer perfekt. Godkendt
Behandling af indkomne forslag: Forslag nr. 1: Videoovervågning	Vedtaget med 44 ja

	Og 20 nej
Behandling af indkomne forslag: Forslag nr. 2: Begrønningsprojekt	Små ændringsforslag. Ingen birk. Andre træer må ikke skygge væsentligt Afstemning. 54 ja 7 nej 1 blank
Godkendelse af driftsbudget for det kommende år	godkendt
Valg af tre medlemmer til Afdelingsbestyrelsen for to år	Jonas nr. 90A Lisbeth nr. 68 Ayman nr. 43
Valg af to suppleanter til Afdelingsbestyrelsen for et år	Lene nr.93 Sussi nr. 35
Eventuelt	Aktivitetsudvalget fortalte om årets aktiviteter. Forslag til aktiviteter modtages gerne. Ønske om nøgle til relaskabet så vi kan slå strømmen til, når udendørslyset svigter. Den 28/11 er der repræsentantskabsmøde.

Afdelingsbestyrelsens formand: _____

Dirigent: _____



ØSTJYSK BOLIG

AFDELINGSMØDE

Afdeling 3 – Ryhaven

Tirsdag den 19. september 2023 kl. 19.00

i Fælleshuset, Ryhaven 10B

Forretningsorden

Dagsorden

Forslag

Budgetudkast 2024/25

Forretningsorden for afdelingsmøde:

Afdelingsmødet tager stilling til afdelingens budget og andre væsentlige beslutninger af betydning for afdelingens økonomi, drift og miljø.

Hver husstand i afdelingen har to stemmer på afdelingsmødet.

Østjysk Boligs vedtægt fastsætter regler for afdelingsmødets dagsorden og forløb (§§ 14-19)

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.

Kun forslag, der er optaget på afdelingsmødets dagsorden, kan besluttes.

Dirigenten må kun tillade ændringsforslag, der ikke væsentligt ændrer et forslag på afdelingsmødets dagsorden.

Opstilles ved valg flere end det antal personer, der skal vælges, foretages skriftlig afstemning. En stemmeseddel skal indeholde det antal personer, der skal vælges. I tilfælde af skriftlig afstemning vælger afdelingsmødet et stemmeudvalg på mindst to personer.

Afdelingsmødet er udtryk for det fællesskab, som du er en del af, og som du også kan tage del i.

Dagsorden

1	Velkomst ved afdelingsbestyrelsen	Afdelingsbestyrelsen byder velkommen
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: Videoovervågning
6	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Budgettet 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	Kasper Kristensen, Anna Sif Müller og Jonas Rosenstedt er på valg
8	Eventuelt	Ordet er frit

Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 19. september 2023:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2023	Bemærkning
Kasper Kristensen	Formand	2022-2023	X	Genopstiller ikke
Ellen Marie Ewald	Medlem	2022-2024		
Mogens Dammand	Medlem	2022-2024		
Anna Sif Müller	Medlem	2021-2023	X	Genopstiller ikke
Jonas Rosenstedt	Medlem	2021-2023	X	Genopstiller
Ditte Gyldenløve	1. suppleant	2022-2023		
Lene N. Madsen	2. suppleant	2022-2023		

Forslag til afdelingsmøde i Ryhaven d.19/9-23

Vi vil hermed stille forslag om at vi i afdeling 3 Ryhaven skal have videoovervågning på samtlige p-pladser eller hvor de dækker mest og bedst i vores område.

Selvfølgelig med politiet tilladelse og samråd med dem, hvor de evt. kunne se anbefalet videoovervågning op i vores område.

Der er efterhånden blevet en del utryghed ved at bo her i Ryhaven. Der sker bil hærværk, narkohandel, indbrud og vi har været brugt som dæk-adresse for salg/tyveri af scooter og motorcykel.

Folk der banker beboeres dør sent om aftenen. Alt dette er med til og gøre Ryhaven et lidt utrygt sted og bo.

Og ved de har fået videoovervågning op i Digterparken, efter de har fået dette har hjulpet på utrygheden, narkohandel, og indbrud

Så ser gerne boligforeningen undersøger hvad prisen er, og hvor mange kamera det drejer sig om. Og afhængig af anskaffelsesprisen, kan vi evt. afdrage over 5 eller 10 år.

Lykke Nielsen Ryhaven 83

Vibeke Nielsen -11- 83

Bente Sørensen 92 A

Forslag - Videoovervågning

Projekt: Videoovervågning af parkeringspladserne

Anskaffelsessum: kr. 87.500,00

Finansiering: Engangsbeløb på konto 115, almindelig vedligeholdelse

Huslejeændring ved valg af forslaget med betaling udgør i 2024/25 kr. 87.500,00

Huslejberegning:

Huslejberegning	M²	Stigning pr. måned
12 lejemål på	31,0	25
12 lejemål på	73,0	47
100 lejemål på	104,0	65



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	1.011,58		1.016,47	4,89	0,48%

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	1	31,00	3.399	16	3.415
Familiebolig	3	73,00	6.310	31	6.341
Familiebolig	4	104,00	8.654	42	8.696

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	628.000	631.084	-3.084	624.142
106	Ejendomsskatter	1.320.000	1.387.297	-67.297	1.290.255
107	Vand- og vandafledningsafgifter	50.000	0	50.000	28.708
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	333.000	285.400	47.600	296.000
110	Forsikring	123.000	236.329	-113.329	111.494
111	Energiforbrug	70.000	60.760	9.240	66.317
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	612.000	698.120	-86.120	656.952
112.2	Dispositionsfondsbidrag	78.000	73.015	4.985	72.292
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	22.000	20.665	1.335	20.414
112.9	Revisionshonorar	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	0	0	0	0
Offentlige og andre faste udgifter i alt		2.608.000	2.761.586	-153.586	2.542.431
114	Renholdelse	888.000	719.428	168.572	933.502
115	Almindelig vedligeholdelse	354.000	324.000	30.000	440.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	638.000	393.000		294.422
	- Dækket af henlæggelser	-638.000	-393.000		-294.422
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v	0	60.058		43.951
	- Dækket af henlæggelser	0	-60.058		-43.951
118	Særlige aktiviteter	32.000	30.000	2.000	41.353
119	Diverse udgifter	100.000	106.000	-6.000	865.514
119.9	Variable udgifter i alt	1.374.000	1.180.000	194.000	2.280.369
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	690.000	690.000	0	813.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0	0
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	272.000	271.560	440	281.560
123	Tab ved lejeledighed og fraflytning	0	0	0	10.000
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
124.8	Henlæggelser i alt	962.000	961.560	440	1.104.560
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	5.572.000	5.534.000	38.000	6.551.503
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	9.792.403	9.769.637	22.766	9.648.231
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				130.067
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-41.168
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-88.899
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	0	30.216	-30.216	1.268.909
137	Ekstraordinære udgifter i alt	9.792.000	9.799.853	-7.853	10.917.140
	Årets overskud	0	0		675.016
150	Udgifter og evt. overskud i alt	15.364.000	15.334.000	30.000	18.143.658

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	11.840.000	11.783.000	57.000	11.357.952
	Familieboliger, lejetillæg forbedringer	1.000	1.000	0	716
	Familieboliger, B-ordning	257.000	257.000	0	256.560
202	Renter	0	0	0	654.829
203	Andre ordinære indtægter	1.113.000	1.525.000	-412.000	1.605.201
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	13.211.000	13.566.000	-355.000	13.875.258
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	2.154.000	1.768.000	386.000	4.268.400
210	Årets underskud	0	534		0
220	Indtægter og evt. underskud i alt	15.365.000	15.334.000	31.000	18.143.658

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.196.527	11.331.514	-134.987
402	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
403	Fælleskonto	429.153	404.153	25.000
404	Indvendig vedligeholdelse	1.381.000	1.168.390	212.610
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	85.143	116.310	-31.167
406	Andre henlæggelser	6.556.782	6.556.842	-60
407	Opsamlet resultat	645.534	-701.351	1.346.885
	Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	20.294.138	18.875.858	

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