

## Referat af afdelingsmøde, Afdeling 11 – Holbergsgade, mandag den 25. september 2023

### Tilstede:

Hans-Jørgen Knipping, Holbergsgade 4, 2.tv - Formand  
Pia Olesen Holbergsgade, Holbergsgade 4, 2.th - Medlem  
Kim Møller Christensen Holbergsgade 4, 1.tv - Medlem  
Lentje Devaney, Holbergsgade 4, 2.tv – 2. Suppleant  
Allan Walusz, Holbergsgade 4, 3.th – 1. Suppleant

### 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 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år  
b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
- 8 Eventuelt

#### Ad 1

Hans-Jørgen byder velkommen.

#### Ad 2

Hans-Jørgen vælges som dirigent.

#### Ad 3

Pia og Kim vælges til stemmeudvalg.

#### Ad 4

Beretningen er taget til efterretning.

#### Ad 5

Der er ingen forslag til behandling.

#### Ad 6

Budget for 2024/25 godkendes.

#### Ad 7

a. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år

Pia Olesen Holbergsgade, Holbergsgade 4, 2.th vælges enstemmigt.

b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år

Lentje Devaney, Holbergsgade 4, 2.tv, vælges enstemmigt som 1. suppleant.

Allan Walusz, Holbergsgade 4, 3.th, vælges enstemmigt som 2. suppleant.

**Ad 8**

Dialog om status for altanprojektet i Holbergsgade.



# AFDELINGSMØDE

---

Afdeling 11 – Holbergsgade

Mandag den 25. september 2023 kl. 19.00  
i fælleslokalet, Frederiks Alle 110.

---

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 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	Ingen forslag
6	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for 2024/25 gennemgås
7	a. Valg af 1 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år  b. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Pia Olesen er på valg
8	Eventuelt	Ordet er frit

---

### Afdelingsbestyrelsens sammensætning indtil 25. september 2023:

Navn	Titel	Valgperiode	På valg i 2023	Bemærkning
Hans-Jørgen Knipping	Formand	2022-2024		
Pia Olesen	Medlem	2021-2023	X	Genopstiller
Kim Møller Christensen	Medlem	2022-2024		
Allan Walusz	1. suppleant	2022-2023		
Lentje Devaney	2. 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 <sup>2</sup> pr. år -----		-----		
Familieboliger	1.000,12		975,58	-24,54	-2,45%

### 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 <sup>2</sup>	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	2	56,00	4.649	-114	4.535
Familiebolig	2	84,00	6.970	-171	6.799

### Vejledning

På [www.lejerbo.dk/da/bestyrelse/tryksager](http://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	
<b>UDGIFTER</b>					
<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
<b>Nettokapitaludgifter</b>					
<b>105.9</b>	Låneydelse på ejendommen	<b>590.000</b>	<b>578.679</b>	<b>11.321</b>	<b>573.998</b>
106	Ejendomsskatter	66.000	67.491	-1.491	62.584
107	Vand- og vandafledningsafgifter	3.000	2.000	1.000	2.348
108	Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0
109	Renovation	29.000	22.700	6.300	25.760
110	Forsikring	13.000	26.544	-13.544	11.919
111	Energiforbrug	44.000	39.075	4.925	34.557
Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	80.000	90.080	-10.080	84.768
112.2	Dispositionsfondsbidrag	10.000	9.421	579	9.328
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	3.000	2.666	334	2.634
112.9	Revisionshonorar	0	0	0	0
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	0	0	0	0
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>		<b>248.000</b>	<b>259.977</b>	<b>-11.977</b>	<b>233.898</b>
114	Renholdelse	63.000	67.161	-4.161	53.885
115	Almindelig vedligeholdelse	50.000	58.000	-8.000	20.835
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	90.000	28.000		37.407
	- Dækket af henlæggelser	-90.000	-28.000		-37.407
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v	0	17.536		9.983
	- Dækket af henlæggelser	0	-17.536		-9.983
118	Særlige aktiviteter	14.000	14.458	-458	12.986
119	Diverse udgifter	18.000	17.000	1.000	34.393
<b>119.9</b>	<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>145.000</b>	<b>156.000</b>	<b>-11.000</b>	<b>122.098</b>
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	167.000	137.000	30.000	124.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0	0
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	39.000	38.632	368	38.632
123	Tab ved lejeledighed og fraflytning	0	0	0	0
124	Andre henlæggelser	0	0	0	0
<b>124.8</b>	<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>206.000</b>	<b>175.632</b>	<b>30.368</b>	<b>162.632</b>
<b>124.9</b>	<b>Samlede ordinære udgifter i alt</b>	<b>1.189.000</b>	<b>1.171.000</b>	<b>18.000</b>	<b>1.092.626</b>
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	12.000	12.449	-449	1.875
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				0
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	0
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	0
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	0	663	-663	41.978
<b>137</b>	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>12.000</b>	<b>13.112</b>	<b>-1.112</b>	<b>43.852</b>
	Årets overskud	0	0		108.385
<b>150</b>	<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>1.201.000</b>	<b>1.184.000</b>	<b>17.000</b>	<b>1.244.864</b>

**Forslag til driftsbudget 2024/2025 - fortsat**

	Forslag til nyt budget 2024/2025	Gældende budget 2023	Ændring	Regnskab 2022	
<b>INDTÆGTER</b>					
	<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>				
201	Husleje				
	Familieboliger	1.113.000	1.141.000	-28.000	1.133.088
	Familieboliger, lejetillæg forbedringer	12.000	12.000	0	12.395
	Familieboliger, B-ordning	29.000	29.000	0	28.632
202	Renter	1.000	1.000	0	37.005
203	Andre ordinære indtægter	46.000	1.000	45.000	0
<b>203.9</b>	<b>Samlede ordinære indtægter i alt</b>	<b>1.201.000</b>	<b>1.184.000</b>	<b>17.000</b>	<b>1.211.120</b>
<b>208.9</b>	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.744</b>
210	Årets underskud	0	0		0
<b>220</b>	<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>1.201.000</b>	<b>1.184.000</b>	<b>17.000</b>	<b>1.244.864</b>

	Regnskab 2022	Regnskab 2021	Ændring	
<b>Henlæggelser</b> (afdelingens opsparing)				
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	363.097	312.580	50.517
402	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
403	Fælleskonto	98.805	88.805	10.000
404	Indvendig vedligeholdelse	257.125	238.477	18.648
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	157.150	157.150	0
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	119.229	1.823	117.406
	<b>Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat</b>	<b>995.406</b>	<b>798.835</b>	



## **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](mailto: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](http://www.oestjyskbolig.dk)

Telefontid:  
man-tors kl. 9-14  
fre kl. 9-12