

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 13, tirsdag den 26. august 2025

Tilstede: 0 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Administrationen m.v.:

Claus Leiszner

Prakash Arumugam

Dagsorden

- 1 Velkomst
- 2 Valg af dirigent
- 3 Valg af stemmeudvalg
- 4 Godkendelse af forretningsorden
- 5 Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning
- 6 Behandling af indkomne forslag
- 7 Gennemgang af afdelingens for det kommende år
- 8
 - a. Valg af formand afdelingsbestyrelsen for 2 år
 - b. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år
 - c. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år
 - d. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
- 9 Valg af 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år
- 10 Eventuelt

Ad 1

Ingen velkomst, da der ikke mødte nogle beboere op.

Ad 2

Ikke valgt

Ad 3

Ikke valgt

Ad 4

Ingen afstemning

Ad 5

Ingen beretning forelagt

Ad 6

Der er ingen forslag til behandling

Ad 7

Ingen gennemgang

Nettohusleje stiger med 2,72 %

Ad 8

Ingen afdelingsbestyrelse blev valgt

Ingen suppleanter blev valg

Ad 9

Ingen repræsentant til repræsentantskabet valgt

Ad 10

Intet

Til beboerne i afd. 13, Wilstersgade

Afdelingsmøde 2025

Afdelingsmødet bliver afholdt d. 26. august 2025 kl. 16.00
Katrinebjergvej 107, 8200 Aarhus N

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	Godkendelse af forretningsorden	Nuværende forretningsorden vedlægges
5	Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning	Afdelingsbestyrelsen fremlægger beretningen
6	Behandling af indkomne forslag	Der er ikke indkommet forslag til behandling
7	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for næste år gennemgås
8	a. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år b. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år c. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år d. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	Pt. har afdelingen ingen bestyrelse. Har du lyst til at være med?
9	Valg af 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år	
10	Eventuelt	Ordet er frit. Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Forretningsorden for afdelingsmøde afd. 13, Wilstersgade:

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 (§§ 13-18)
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:**
Bestyrelsen består af 3 personer.
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. **Repræsentantskab**
Der vælges på afdelingsmødet 1 repræsentant til repræsentantskabet.
11. §14 stk. 5 i vedtægterne er gældende for afholdelse af afdelingsmøder.



FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET 1/5 2026 - 30/4 2027, SAMT ÅRSREGNSKAB 1/1 2023 - 30/4 2024

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.

Behandling af regnskab

Der er ikke valgt en afdelingsbestyrelse. Det er derfor bestyrelsen for boligorganisationen der godkender regnskabet, medmindre afdelingsmødet har besluttet at godkende regnskabet.

Regnskabet er revideret af boligorganisationens statsautoriserede revisor. Revisor har ikke haft bemærkninger til regnskabet.

Forslag til driftsbudget

Din husleje er omkostningsbestemt og vil derfor svare til de udgifter, der er i afdelingen.

Organisationsbestyrelsen har i samarbejde med Lejerbo udarbejdet dette forslag til budget for næste år.

Organisationsbestyrelsen har godkendt budgetforslaget, men det er afdelingsmødet som endeligt godkender budgettet.

Lejeforhøjelse for afdelingen (gennemsnitlig)

	Nuvær. leje	gnst.	Ny leje	Lejestigning	Procent
	----- Pr. m ² pr. år -----		-----		
Familieboliger	1.548,25		1.590,42	42,17	2,72%

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	40,50	5.225	142	5.367
Familiebolig	1	67,00	8.645	235	8.880

Vejledning

På www.lejbo.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.

Årsregnskab 2024/2025, samt forslag til driftsbudget 2026/2027

		Forslag til nyt budget 2026/2027	Gældende budget 2025/2026	Ændring	Regnskab 2024/2025	Budget 2024
	UDGIFTER	<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>				
	Ordinære udgifter					
	Nettokapitaludgifter					
105.9	Låneydelse på ejendommen	242.000	234.000	8.000	241.188	234.000
106	Ejendomsskatter	24.000	22.000	2.000	21.232	21.000
107	Vand- og vandafledningsafgifter	2.000	2.000	0	1.388	5.000
109	Renovation	18.000	11.000	7.000	15.465	11.000
110	Forsikring	9.000	10.000	-1.000	8.116	8.000
111	Energiforbrug	23.000	18.000	5.000	21.938	18.000
	Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	32.000	31.000	1.000	29.802	30.000
112.2	Dispositionsfondsbidrag	4.000	4.000	0	3.966	4.000
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	1.000	1.000	0	1.122	1.000
	Offentlige og andre faste udgifter i alt	113.000	99.000	14.000	103.030	98.000
114	Renholdelse	31.000	38.000	-7.000	47.432	31.000
115	Almindelig vedligeholdelse	35.000	35.000	0	5.646	35.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	14.000	97.000		25.910	112.000
	- Dækket af henlæggelser	-14.000	-97.000		-25.910	-112.000
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v	0	0		15.174	0
	- Dækket af henlæggelser	0	0		-15.174	0
118	Særlige aktiviteter	2.000	1.000	1.000	1.442	3.000
119	Diverse udgifter	3.000	2.000	1.000	20.759	1.000
119.9	Variable udgifter i alt	71.000	76.000	-5.000	75.278	70.000
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	110.000	110.000	0	89.000	89.000
122	Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	11.000	11.000	0	11.304	11.000
124.8	Henlæggelser i alt	121.000	121.000	0	100.304	100.000
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	547.000	530.000	17.000	519.800	502.000
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	0	0	0	0	0
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				2.243	0
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-2.243	0
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	0	0
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	0	0	0	108.778	20.000
137	Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	0	108.778	20.000
	Årets overskud	0	0		17.212	0
150	Udgifter og evt. overskud i alt	547.000	530.000	17.000	645.791	522.000

Årsregnskab 2024/2025, samt forslag til driftsbudget 2026/2027 - fortsat

		Forslag til nyt budget 2026/2027	Gældende budget 2025/2026	Ændring	Regnskab 2024/2025	Budget 2024
	<u>INDTÆGTER</u>	<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>				
201	Husleje					
	Familieboliger	528.000	514.000	14.000	514.020	514.000
	Familieboliger, B-ordning	8.000	8.000	0	8.304	8.000
202	Renter	0	0	0	30.164	0
203	Andre ordinære indtægter	11.000	8.000	3.000	0	0
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	547.000	530.000	17.000	552.488	522.000
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0	78.000	0
210	Årets underskud	0	0		0	0
220	Indtægter og evt. underskud i alt	547.000	530.000	17.000	630.488	522.000

		Regnskab 2024/2025	Regnskab 2022	Ændring
	<u>Henlæggelser</u> (afdelingens opsparing)			
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	426.825	349.562	77.263
402	Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
403	Fælleskonto	38.731	36.035	2.695
404	Indvendig vedligeholdelse	62.670	69.235	-6.565
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	36.228	36.228	0
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	40.564	3.351	37.212
	Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	605.016	494.411	