

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 13, onsdag den 4. september 2024

Tilstede: 0 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Administrationen m.v.:

Claus Leiszner

Dagsorden

- 1 Velkomst
- 2 Valg af dirigent
- 3 Valg af stemmeudvalg
- 4 Behandling af indkomne forslag
- 5 Gennemgang af afdelingens budget for 2025/26
- 6
 - 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
 - e. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år
- 7 Eventuelt

Ad 1

Ingen velkomst, da der ikke var mødt nogle beboere frem.

Ad 2

Ikke valgt

Ad 3

Ikke valgt

Ad 4

Der er ingen forslag til behandling

Ad 5

Ingen gennemgang

Nettohusleje stiger med 0,00 %

Ad 6

Ingen afdelingsbestyrelse blev valgt

Ingen suppleanter blev valgt

Ingen repræsentant til repræsentantskabet valgt

Ad 7

Intet



AFDELINGSMØDE

Afdeling 13 – Wilstergade

Onsdag den 4. september 2024 kl. 16.00

på kontoret Katrinebjergvej 107

8200 Aarhus N.

Forretningsorden

Dagsorden

Budgetudkast 2025/26

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 (§§ 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:**
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	
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	Behandling af indkomne forslag	Der er ingen forslag
5	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for 2025/26 gennemgås
6	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 2 år	Pt. er der ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen – måske er det noget for dig?
	e. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år	
7	Eventuelt	Ordet er frit



FORSLAG TIL DRIFTSBUDGET 1/5 2025 - 30/4 2026 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		1.548,25	0,00	0,00%

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/m²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	1	40,50	5225	0	5225
Familiebolig	1	67,00	8645	0	8645

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.

Arsregnskab 2023/2024, samt forslag til driftsbudget 2025/2026

	Forslag til nyt budget 2025/2026	Gældende budget 2024/2025	Ændring	Regnskab 2023/2024	Budget 2023
UDGIFTER	<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>				
Ordinære udgifter					
Nettokapitaludgifter					
105.9 Låneydelse på ejendommen	234.000	234.000	0	282.071	232.847
106 Ejendomsskatter	22.000	21.000	1.000	27.145	21.277
107 Vand- og vandafledningsafgifter	2.000	5.000	-3.000	2.126	0
109 Renovation	11.000	11.000	0	18.721	8.200
110 Forsikring	10.000	8.000	2.000	11.326	8.198
111 Energiforbrug	18.000	18.000	0	21.828	16.352
Bidrag til boligorganisationen:	31.000	30.000		45.139	33.780
112.1 Administrationsbidrag	31.000	30.000	1.000	45.139	33.780
112.2 Dispositionsfondsbidrag	4.000	4.000	0	4.968	3.533
112.3 Arbejdskapitalsbidrag	1.000	1.000	0	1.408	1.000
Offentlige og andre faste udgifter i alt	99.000	98.000	1.000	132.660	92.340
114 Renholdelse	38.000	31.000	7.000	48.764	30.200
115 Almindelig vedligeholdelse	35.000	35.000	0	22.804	31.000
116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	97.000	112.000		64.010	167.000
- Dækket af henlæggelser	-97.000	-112.000		-64.010	-167.000
117 Istandsættelse ved fraflytning m.v	0	0		4.088	0
- Dækket af henlæggelser	0	0		-4.088	0
118 Særlige aktiviteter	1.000	3.000	-2.000	77	2.964
119 Diverse udgifter	2.000	1.000	1.000	2.227	965
119.9 Variable udgifter i alt	76.000	70.000	6.000	73.873	65.129
120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	110.000	89.000	21.000	119.000	89.000
122 Istandsættelse ved fraflytning B-ordning	11.000	11.000	0	15.072	11.301
124.8 Henlæggelser i alt	121.000	100.000	21.000	134.072	100.301
124.9 Samlede ordinære udgifter i alt	530.000	502.320	27.680	622.676	490.617
125-127 Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	0	0	0	0	0
129-130 Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				42.209	0
2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-42.209	0
3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	0	0
131-136 Andre ekstraordinære udgifter	0	20.000	-20.000	18.464	12.547
137 Ekstraordinære udgifter i alt	0	20.000	-20.000	18.464	12.547
Årets overskud	0	0		45.270	0
150 Udgifter og evt. overskud i alt	530.000	522.320	7.680	686.409	503.164

Årsregnskab 2023/2024, samt forslag til driftsbudget 2025/2026 - fortsat

	Forslag til nyt budget 2025/2026	Gældende budget 2024/2025	Ændring	Regnskab 2023/2024	Budget 2023
	<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>				
INDTÆGTER					
201 <u>Husleje</u>					
Familieboliger	514.000	514.000	0	659.824	495.000
Familieboliger, B-ordning	8.000	8.000	0	11.072	8.000
202 Renter	0	0	0	15.513	0
203 Andre ordinære indtægter	8.000	0	8.000	0	0
203.9 Samlede ordinære indtægter i alt	530.000	522.000	8.000	686.409	503.000
208.9 Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0	0	0
210 Årets underskud	0	0		0	0
220 Indtægter og evt. underskud i alt	530.000	522.000	8.000	686.409	503.000

	Regnskab 2023/2024	Regnskab 2022	Ændring
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	349.562	293.108	56.454
402 Istandsættelse ved fraflytning	0	0	0
403 Fælleskonto	36.035	32.642	3.394
404 Indvendig vedligeholdelse	69.235	61.644	7.591
405 Tab ved lejeledighed og fraflytning	36.228	36.228	0
406 Andre henlæggelser	0	0	0
407 Opsamlet resultat	3.351	-58.918	62.270
Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	494.411	364.703	

Vedligeholdelsesplan for planlagt vedligeholdelse og fornyelse

for perioden		1/5 2025 - 30/4 2026
Afdeling 1413-0, Wilstersgade, Østjysk Bolig		

Sidst dannet: 27-08-2024 09:08

AFDELINGSDATA							
Beliggenhed	Wilstersgade 26						
Ibrugtagningsår	2001			Antal bygn.	0		
Grundareal	332			Antal fælleshuse	0		
Boligareal	332			Antal etager	0		
Antal lejemål	6						
Antal erhverv	0						

Nøgletal pr. kvm	2023	2024	25/26	26/27	27/28	28/29	senere år
Konto 115	68,69	105,42	105,42	105,42	105,42	105,42	2635,54
Konto 116	192,80	337,35	292,17	42,17	36,14	36,14	8753,01
Konto 120	358,43	268,07	331,33	331,33	331,33	331,33	8614,46
Konto 401	1052,90	983,62	1022,78	1311,93	1607,11	1902,29	1763,74

LIKVIDITETSBDG. FOR HENLAGTE MIDLER TIL PLANL. VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER									
401	Henlæggelser	PRIMO	293	350	327	340	436	534	632
116	Planlagt vedligehold		64	112	97	14	12	12	2.906
120	Planlagt henlæggelser		119	89	110	110	110	110	2.860
401.1	Kursregulering		1	0	0	0	0	0	0
	Kapitaltilførsel og korrektioner		0	0	0	0	0	0	0
	Kapitaltilførsel egne henlæggelser		0	0	0	0	0	0	0
	Kapitaltilførsel tilskud organisationen		0	0	0	0	0	0	0
	Kapitaltilførsel tilskud trækningsret		0	0	0	0	0	0	0
	Kapitaltilførsel andet		0	0	0	0	0	0	0
	Afgang/tilgang, netto		56	-23	13	96	98	98	-46
401	Henlæggelser	ULTIMO	350	327	340	436	534	632	586

LANGTIDSBUDGET FOR PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER								
BYGNINGSGRUPPE	Forbrug/ Afsluttet regnskab	Budget 2023	Budget 2024	Forslag til budget 25/26	26/27	27/28	28/29	senere år
(11)	115.11	1						
Terræn, konstruktion	116.11		5					5
(12)	115.12							
Terræn, teknisk anlæg	116.12	12						285
(13)	115.13							
Terræn, inventar	116.13							11
(14)	115.14							
Terræn, beplantning	116.14							
(21)	115.21		1					
Bygning, klimaskærm, fundament	116.21			20				100

Vedligeholdelsesplan

for planlagt vedligeholdelse og fornyelse

(22)	115.22									
Bygning, klimaskærm, facade	116.22									100
(23)	115.23									
Bygning, klimaskærm, tag	116.23									400
(24)	115.24									
Bygning, klimaskærm, altan og alt:	116.24									
(25)	115.25									
Bygning, klimaskærm, trapper og i	116.25									
(26)	115.26	1								
Bygning, klimaskærm, døre, vindu	116.26			50		2				506
(31)	115.31	2	5							
Bygning, bolig- /erhvervsenhed, kc	116.31		6							
(32)	115.32	2								
Bygning, bolig- /erhvervsenhed, in:	116.32			6	6	6	6	6	6	612
(41)	115.41	10								
Bygning, fælles. Indvendig	116.41									50
(51)	115.51		24							
Bygning, tekn. anlæg. Afløb	116.51		156							
(52)	115.52									
Bygning, tekn. anlæg. El og belysr	116.52									290
(53)	115.53									
Bygning, tekn. anlæg. Gas	116.53									
(54)	115.54	3								
Bygning, tekn. anlæg. Vand	116.54	10			15					151
(55)	115.55	2								
Bygning, tekn. anlæg. Varme	116.55	10								152
(56)	115.56									
Bygning, tekn. anlæg. Vaskeri, fæl	116.56			50	50					100
(57)	115.57									
Bygning, tekn. anlæg. Ventilation	116.57			6	6	6	6	6	6	144
(58)	115.58	2								
Bygning, tekn. anlæg. Øvrige	116.58	28								
(61)	115.61									
Materiel	116.61	2								
(62)	115.62	1		35	35	35	35	35	35	875
Materiel, øvrigt	116.62	2								
115 Alm. vedligehold.	IALT	23	31	35	35	35	35	35	35	875
116 Planl. vedligehold.	IALT	64	167	112	97	14	12	12	12	2.906

Tekst	Bestandel	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	30/31	31/32	32/33	33/34	34/35	35/36	36/37	37/38	38/39
116.11	Stiarealer															5.000
116.21	Fundament - rep. af sokkel		20.000					20.000					20.000			
116.22	Facade						100.000									
116.26	vinduer og døre	50.000		2.000			50.000				2.000	50.000				
116.32	Komfurer/køleskabe/emh.	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
116.52	Elevator										120.000					
116.54	Teknisk install. vand											120.000				
116.54	Vand måler		15.000									15.000				
116.55	Teknisk install. varme											120.000				
116.55	Radiatormåler						10.000									11.000
116.56	Vaskeri	50.000	50.000											50.000		
116.57	Ventilationsanlæg								5.000			2.000				
116.57	Serviceaftaler	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000

Tekst	Bestandel	39/40	40/41	41/42	42/43	43/44	44/45	45/46	46/47	47/48	48/49	49/50	50/51	51/52	52/53	53/54
116.12	Kloak (fornyelsesplan - strømpeføring)								225.000							
116.12	Tv-inspektion kloak								10.000							
116.12	Udvendig belysning					50.000										
116.13	Postkasser, skilte mv.		11.000													
116.21	Fundament - rep. af sokkel		20.000					20.000					20.000			
116.23	Tag							400.000								
116.26	vinduer og døre	50.000	252.000				50.000			2.000		50.000				
116.32	Komfurer/køleskabe/emh.	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000			
116.32	Gulve		120.000	120.000	120.000	120.000										
116.41	Opgange								50.000							
116.52	Elevator										120.000					
116.52	Elforsyningsanlæg								50.000							
116.54	Vand måler					16.000										
116.55	Radiatormåler									11.000						
116.56	Vaskeri										50.000					
116.57	Ventilationsanlæg					5.000										
116.57	Serviceaftaler	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000			