

Referat af afdelingsmøde, Afdeling 75, mandag den 1. september 2025

Tilstede: 4 husstande

Afdelingsbestyrelsen:

Administrationen m.v.:

Claus Leiszner

Dagsorden

- 1 Velkomst
- 2 Valg af dirigent
- 3 Valg af stemmeudvalg
- 4 Godkendelse af forretningsorden
- 5 Behandling af indkomne forslag
- 6 Gennemgang af afdelingens for det kommende år
- 7
 - 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
- 8 Eventuelt

Ad 1

Claus Leiszner bød velkommen.

Ad 2

Claus Leiszner blev valgt.

Ad 3

Ikke valgt

Ad 4

Godkendt

Ad 5

Der er ingen forslag til behandling

Ad 6

Claus Leiszner gennemgik budgettet, som enstemmigt blev vedtaget.

Nettohusleje falder med 1,22 %

Ad 7

Kuldip Sing Bernt blev valgt som formand for 2 år.

Tore Betak blev valgt til bestyrelsen for 2 år.

Bitten Møller Jensen blev valgt til bestyrelsen for 1 år.

Birgit Madsen blev valgt som suppleant for 1 år.

Kuldip Sing Bernt blev valgt som afdelingens repræsentant til repræsentantskabet.

Ad 8

Rengøring af trapper. Firmaet ses aldrig gøre rengøre trapperne. Aftalen var at de skulle gøre det hver 14. dag. Vil driften følge op på dette og eventuelt udskifte firmaet.

Tørretumbleren går i stykker hele tiden. Den er mere i stykker end den virker. Vil driften se på om det ikke er bedre at udskifte den end bruge flere penge på reparationer.

Der er problemer med røglugt i nogle boliger, når andre ryger indendørs.

Det er tilladt at ryge indendørs i boligerne.

Driften bedes kontakte afdelingsbestyrelsen for at se på mulighed for afhjælpning af problemet.

Til beboerne i afd. 75, Ny Kirkevej

Afdelingsmøde 2025

**Afdelingsmødet bliver afholdt d. 1. september 2025 kl. 16.00
i fælleshuset Moselunden 16, 8680 Ry.**

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	Godkendelse af forretningsorden	Nuværende forretningsorden vedlagt
5	Behandling af indkomne forslag	
6	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år	Afdelingens budget for næste år gennemgås
7	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 e. Valg af 1 medlem til repræsentantskabet for 1 år	Pt. er der ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen. Måske er det noget for dig?
8	Eventuelt	Ordet er frit. Der kan ikke træffes beslutninger under dette punkt.

Forretningsorden for afdelingsmøde afd. 75, Ny Kirkevej:

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 beslattes.
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 medlemmer.
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**
Afdelingen har 1 plads. Vælges på afdelingsmødet.
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	
	----- Pr. m ² pr. år -----				Procent
Familieboliger	1.043,88		1.056,58	12,70	1,22%

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	2	71,00	6.223	76	6.299
Familiebolig	3	71,00	6.223	76	6.299
Familiebolig	3	80,00	6.952	85	7.037
Familiebolig	4	82,00	7.097	86	7.183

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.

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	27.000	27.000	0	27.278	27.000
106	Ejendomsskatter	53.000	53.000	0	50.678	80.000
107	Vand- og vandafledningsafgifter	1.000	1.000	0	1.234	7.000
109	Renovation	30.000	30.000	0	25.350	22.000
110	Forsikring	13.000	12.000	1.000	12.304	4.000
111	Energiforbrug	33.000	27.000	6.000	28.558	19.000
	Bidrag til boligorganisationen:					
112.1	Administrationsbidrag	48.000	45.000	3.000	43.683	44.000
112.2	Dispositionsfondsbidrag	6.000	6.000	0	5.817	6.000
112.3	Arbejdskapitalsbidrag	2.000	2.000	0	1.646	2.000
113	Pligtmæssige bidrag til dispositionsfond	53.000	51.000	2.000	48.593	48.000
	Offentlige og andre faste udgifter i alt	239.000	227.000	12.000	217.863	232.000
114	Renholdelse	71.000	79.000	-8.000	63.381	66.000
115	Almindelig vedligeholdelse	23.000	23.000	0	12.573	23.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	459.000	22.000		19.322	1.223.000
	- Dækket af henlæggelser	-459.000	-22.000		-19.322	-1.223.000
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v	0	0		33.830	0
	- Dækket af henlæggelser	0	0		-33.830	0
119	Diverse udgifter	3.000	1.000	2.000	62.441	1.000
119.9	Variable udgifter i alt	97.000	103.000	-6.000	138.395	90.000
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	285.000	278.000	7.000	240.000	240.000
121	Istandsættelse ved fraflytning	20.000	20.000	0	20.000	20.000
124.8	Henlæggelser i alt	305.000	298.000	7.000	260.000	260.000
124.9	Samlede ordinære udgifter i alt	668.000	655.000	13.000	643.536	609.000
125-127	Ydelser på lån og afskrivninger på forbedringsarbejder mv.	47.000	39.000	8.000	48.893	46.000
129-130	Tab ved lejeledighed og fraflytninger m.v.				20.673	0
	2. - Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0	0	-20.277	0
	3. - Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	0	-396	0
131-136	Andre ekstraordinære udgifter	0	0	0	243.664	4.000
137	Ekstraordinære udgifter i alt	47.000	39.000	8.000	292.557	50.000
	Årets overskud	0	0		72.971	0
150	Udgifter og evt. overskud i alt	715.000	694.000	21.000	1.009.064	659.000

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
	INDTÆGTER	<i>Beløb afrundes til hele t.kr.</i>				
201	Husleje					
	Familieboliger	647.000	639.000	8.000	638.856	639.000
	Andre lejemål inkl. merleje	20.000	19.000	1.000	20.032	19.000
202	Renter	0	0	0	89.166	1.000
203	Andre ordinære indtægter	48.000	36.000	12.000	0	0
203.9	Samlede ordinære indtægter i alt	715.000	694.000	21.000	748.054	659.000
208.9	Ekstraordinære indtægter i alt	0	0	0	261.010	0
210	Årets underskud	0	0		0	0
220	Indtægter og evt. underskud i alt	715.000	694.000	21.000	1.009.064	659.000

		Regnskab 2024/2025	Regnskab 2022	Ændring
	Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.618.649	1.357.358	261.292
402	Istandsættelse ved fraflytning	145.866	159.696	-13.830
403	Fælleskonto	0	0	0
404	Indvendig vedligeholdelse	0	0	0
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	41.425	41.820	-396
406	Andre henlæggelser	0	0	0
407	Opsamlet resultat	180.336	103.365	76.971
	Henlæggelser i alt +/- opsamlet resultat	1.986.276	1.662.239	