

Organisationsbestyrelsesmøde i Østjysk Bolig, torsdag den 5. december 2024 Kl. 17.00, Katrinebjergvej 107, Aarhus N

Deltagere:

Tilstede bestyrelse: Alex Young Pedersen, Abdinasir Jama, Brian Dalmose Nielsen, Abby El og Jóhan Petur í Soylu

Tilstede adm.: Pia Hesselvig, Henrik Steenberg (under punkt 1 og 6) og Claus Leiszner

Afbud: Evan Krogh Olesen, Anne Marie Eriksen

Referent: Claus Leiszner

Ordstyrer: Alex Young Pedersen

Dagsorden for mødet:

1. Driftsgennemgang ved Henrik Steenberg (Orienteringspunkt)
2. Afdelingsbudgetter 2025/2026 / Afdelingsregnskaber 2023/2024 (Beslutningspunkt)
3. Råderetskatalog afd. 1488-0 (Beslutningspunkt)
4. Prækvalifikation boligsocial indsat Skanderborg Kommune (Beslutningspunkt)
5. Udlevering af nøgler til selskabslokaler
6. Budgetopfølgning (Orienteringspunkt)
7. Gensidig information (Orienteringspunkt)
8. Bygge- og renoveringssager (Orienteringspunkt)
9. Eventuelt.

1. Driftsgennemgang ved Driftschef Henrik Steenberg

Henrik gennemgik status for driften, herunder bemanning. Der arbejdes målrettet på rekruttering af nye medarbejdere.

Han gennemgik desuden de tiltag der i øvrigt arbejdes på lige nu.

Slides fra mødet bliver rundsendt til bestyrelsen.

Der blev orienteret om ansættelse af en teknisk driftsassistent på regionskontoret, der skal overtage en del af de opgaver, Henrik hidtil har haft ansvaret for.

Bestyrelsen drøftede branding af Østjysk Bolig som attraktiv arbejdsplads.

Bestyrelsen ønsker at få en opfølgning på punktet på næste møde.

2. Afdelingsbudgetter 2025/2026 / Afdelingsregnskaber 2023/2024

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er fra de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje (24/25)	Kommende leje (25/26)	Ændring per m ²	Ændring i %
1401-0	Præstehaven	Familiebolig/Ungbo	817,10	836,76	19,66	2,41%
1402-0	Præstehaven	Familiebolig	667,89	672,45	4,85	0,73%
1403-0	Ryhaven	Familiebolig	1.016,48	1.051,85	35,37	3,48%
1404-0	Ryhaven	Børnehave				
1405-0	Rosengården	Familiebolig	946,46	979,33	32,88	3,47%
1406-0	Bispehaven	Familiebolig	764,58	764,58	0,00	0,00%
1407-0	Borrevangen	Børnehave				
1409-0	Rønnehegnet	Familie/ældre/ungd. Boliger	997,01	1.041,78	44,77	4,49%
1410-0	Neptunvej	Ungdomsbolig	1.198,18	1.311,81	113,63	9,48%

1411-0	Wilstersgade	Ældrebolig	975,62	983,51	7,89	0,81%
1412-0	Bymosevej	Ungdomsbolig	1.235,11	1.266,14	31,04	2,51%
1413-0	Holbergsgade	Familiebolig	1.548,25	1.548,25	0,00	0,00%
1414-0	Tuestensvej	Familiebolig	1.139,12	1.139,12	0,00	0,00%
1415-0	Stavnsvej	Ungdomsbolig	1.123,59	1.124,51	0,92	0,08%
1416-0	Rytoften/Ryhavedvej	Ungdomsbolig	1.261,80	1.264,85	3,05	0,24%
1417-0	Atriumhuset	Ungdomsbolig	1.312,50	1.247,86	-64,65	-4,93%
1419-0	Tronkærgårdsvej	Familiebolig	1.114,67	1.145,74	31,07	2,79%
1420-0	Marienlystvungen	Familiebolig	1.280,60	1.293,90	13,30	1,04%
1421-0	Nymarks allé	Familiebolig	951,72	952,60	0,88	0,09%
1422-0	Bjørnholms allé	Ungdomsbolig	1.388,14	1.431,30	43,16	3,11%
1423-0	Vestergade/Norsgade	Ungdomsbolig	1.349,25	1.339,88	-9,38	-0,69%
1425-0	Gøteborg allé	Ungdomsbolig	1.508,45	1.516,72	8,27	0,55%
1426-0	Ryhaven	Ungdomsbolig	1.188,00	1.230,84	42,84	3,61%
1428-0	Storbylandsby II	Familiebolig	1.057,11	1.108,87	51,76	4,90%
1471-0	Mågevej 3-11	Familiebolig	854,87	855,60	0,74	0,09%
1473-0	Mågevej 4-14	Familiebolig	920,00	920,18	0,18	0,02%
1474-0	Ny Kirkevej/Siimvej/Isagerv	Familiebolig	962,05	976,33	14,28	1,48%
1475-0	Ny kirkevej 26-28	Familiebolig	1.043,88	1.043,88	0,00	0,00%
1476-0	Skansehøj 4-18	Familiebolig	860,37	860,37	0,00	0,00%
1477-0	Søkildevej	Familiebolig	1.119,02	1.119,02	0,00	0,00%
1478-0	Gyvelparken	Familiebolig	936,07	936,06	0,00	0,00%
1480-0	Jægergårdsvej	Ældreboliger	1.162,60	1.170,93	8,33	0,72%
1481-0	Hovedgaden	Ældreboliger	1.211,00	1.224,89	13,89	1,15%
1482-0	Skanseparken 1-11	Ældreboliger	1.204,80	1.204,80	0,00	0,00%
1483-0	Skanseparken 13-29	Familiebolig	865,80	865,98	0,18	0,02%
1484-0	Stadion Allé	Ældreboliger	1.260,00	1.260,00	0,00	0,00%
1485-0	Moselunden	Familiebolig	1.011,77	1.011,77	0,00	0,00%
1486-0	Søkildevej	Ældreboliger	1.395,80	1.408,30	12,50	0,90%
1487-0	Gerstedvej	Familiebolig	890,40	923,26	32,86	3,69%
1488-0	Skæphøj	Familiebolig	1.011,47	1.045,85	34,38	3,40%
1489-0	Kildebjerg	Familiebolig	966,52	976,98	10,46	1,08%
1490-0	Hjarsbækvej	Familiebolig	1.028,34	1.028,34	0,00	0,00%

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender budgetterne og regnskaberne for samtlige afdelinger herunder afdeling 1488-0, som ikke blev godkendt på afdelingsmødet. Afdeling 1488-0's budget vil herefter blive sendt til godkendelse i kommunen.

Beslutning:

Godkendt som indstillet, herunder godkendelse af budget for afdeling 1488-0.

3. Råderetskatalog afd. 1488-0

Råderetskatalog for afdeling 1488-0 vedlagt som bilag.

Indstilling:

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen at råderetskataloget godkendes.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

4. Prækvalifikation boligsocial indsat Skanderborg Kommune

Med den nye boligsociale helhedsplan 2026-2029 ønsker boligorganisationerne og kommunen at udbrede gode erfaringer fra Fælles om Højvungen til andre boligområder, som har lignende

udfordringer, men som hver især ikke har en størrelse/et antal beboere, som godtgør en selvstændig helhedsplan eller en bæredygtig indsats og organisering.

Den nye plan vil dække i alt 7 afdelinger i Skanderborg og Ry, med i alt ca. 1.800 beboere. For Østjysk Bolig drejer det sig om afdeling 78 Gyvelparken (Ry) med 143 beboere fordelt på 87 lejemål.

Prækvalifikationen omfatter en beskrivelse af problemstillingerne, den organisatoriske ramme og den forventede medfinansiering. Når den endelige prækvalifikationsansøgning foreligger, vil den blive fremsendt til orientering. Det skal bemærkes, at Østjysk Bolig ikke påtager sig en økonomisk forpligtelse ved at deltage i prækvalifikationsansøgningen. Hvis helhedsplanen bliver prækvalificeret, skal der udarbejdes en samlet helhedsplan med tilhørende budget. Helhedsplanen inkl. tilsagn om eventuel medfinansiering vil derefter blive forelagt til godkendelse i organisationsbestyrelsen og i de afdelinger, som er omfattet af helhedsplanen.

Indstilling:

Administrationen indstiller til, at bestyrelsen godkender at Østjysk Bolig indgår i en boligsocial prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

5. Udlevering af nøgler til selskabslokaler

Udsættes til næste møde.

6. Budgetopfølgning

Konto 114 – Renholdelse

- Ejendomsfunktionærer (Driftscenter)
Budgetkontrol herfor fremsendes i starten af næste uge.
- Grøn/Hvid
Budgetkontrol herfor fremsendes i starten af næste uge.

Konto 115 – Almindelige vedligeholdelse

Afd. Nr.	Afd. Navn	Forbrug Konto 115	Rekvireret Konto 115	Ialt	Budget Konto	Forbrug i Procent
1401-0	Præstehaven	144.533	43.204	187.737	254.000	74%
1402-0	Præstehaven	75.550	84.766	160.316	318.000	50%
1403-0	Ryhaven	193.106	105.526	298.632	354.000	84%
1404-0	Ryhaven	9.288	0	9.288	42.000	22%
1405-0	Rosengården	53.368	46.284	99.572	326.000	31%
1406-0	Bispehaven	1.459.285	504.689	1.963.974	3.300.000	60%
1407-0	Borrevænget	0	10.000	10.000	15.000	67%
1409-0	Rønnehegnet	937.190	173.750	1.110.940	1.200.000	93%
1410-0	Neptunvej	17.156	2.625	19.781	72.000	27%
1411-0	Wilstersgade	6.993	17.500	24.493	50.000	49%
1412-0	Bymosevej	162.833	27.500	190.333	194.000	98%
1413-0	Holbergsgade	2.164	10.000	12.164	35.000	35%
1414-0	Tuestensvej	32.719	44.375	77.094	66.000	117%
1415-0	Stavnsvej	160.746	77.500	238.246	287.000	83%
1416-0	Rytoften/Ryhavedvej	88.932	26.438	115.369	293.000	39%
1417-0	Atriumhuset	81.741	58.375	140.116	291.000	48%
1419-0	Tronkærgårdsvej	109.917	34.375	144.292	148.000	97%

1420-0	Marienlystvangen	34.740	15.000	49.740	113.000	44%
1421-0	Nymarks allé	168.516	57.500	226.016	212.000	107%
1422-0	Bjørnholms allé	46.301	26.875	73.176	65.000	113%
1423-0	Vestergade/Norsgade	145.512	71.954	217.466	274.000	79%
1425-0	Gøteborg allé	149.516	68.750	218.266	220.000	99%
1426-0	Ryhaven	17.494	53.427	70.922	125.000	57%
1428-0	Storbylandsby II	12.227	1.250	13.477	170.000	8%
1471-0	Mågevej 3-11	42.011	4.375	46.386	24.000	193%
1473-0	Mågevej 4-14	16.943	0	16.943	23.000	74%
1474-0	Ny Kirkevej/Siimvej/Isagerv	23.006	3.125	26.131	20.000	131%
1475-0	Ny kirkevej 26-28	6.577	2.500	9.077	23.000	39%
1476-0	Skansehøj 4-18	16.014	4.000	20.014	27.000	74%
1477-0	Søkildevej	2.826	1.875	4.701	16.000	29%
1478-0	Gyvelparken	78.911	159.188	238.099	243.000	98%
1480-0	Jægergårdsvej	3.082	3.750	6.832	12.000	57%
1481-0	Hovedgaden	17.084	4.375	21.459	22.000	98%
1482-0	Skanseparken 1-11	20.164	4.500	24.664	23.000	107%
1483-0	Skanseparken 13-29	15.348	8.750	24.098	50.000	48%
1484-0	Stadion Allé	9.741	7.875	17.616	11.000	160%
1485-0	Moselunden	102.100	44.189	146.288	153.000	96%
1486-0	Søkildevej	6.428	0	6.428	9.000	71%
1487-0	Gerstedvej	5.452	375	5.827	11.000	53%
1488-0	Skæphøj	42.083	13.125	55.208	97.000	57%
1489-0	Kildebjerg	110.362	59.875	170.237	135.000	126%
1490-0	Hjarsbækvej	90.727	31.875	122.602	116.000	106%

Listen er et øjebliksbillede af hvordan det så ud den 26. november 2024 kl. 7.00.

På nuværende tidspunkt er vi 58% inde i regnskabsåret.

Driften har endnu ikke gennemgået tallene, hvorfor der kan komme ændringer.

Claus orienterede om status på forbrug på konto 114 og 115 i afdelingerne, og gav forklaringer på afvigelserne.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Gensidig indformation

Byggeret afd. 2:

Udvikleren indledte dialog med Østjysk Bolig (v. Hosea) i sommer. Udvikleren er i færd med at erhverve ejendommen Viborgvej 107A (Hasle Blomster) med henblik på at udvikle området. I det samlede område er der en teoretisk ledig byggeret på 5.225 kvm, der ikke er udnyttet i forhold til de gældende kommuneplanrammer. Østjysk Bolig råder over 4.321 kvm uudnyttede byggeretter, som udvikleren ønsker at erhverve til brug for projektet på Viborgvej 107A. Der er således tale om salg af immaterielle rettigheder, som vi ikke selv har mulighed for at udnytte på vores matrikler.

For at undgå unødigt brug af ressourcer bad vi Holst Advokater om at undersøge, om det overhovedet er muligt at frasælge uudnyttede byggeretter. Vi har modtaget en foreløbig bekræftelse på, at dette kan lade sig gøre. På baggrund af denne afklaring blev der udarbejdet en hensigts erklæring, som giver samtykke til, at udvikleren kan undersøge mulighederne for at udvikle grunden.

Ingen af parterne vil kunne påberåbe sig punkter i hensigts erklæringen, da erklæringen ikke er juridisk bindende for parterne. Dette er bekræftet af juristerne i Lejerbo.

Udbetaling af bestyrelseshonorar:

Administrationen undersøger, hvornår der udbetales bestyrelseshonorar.

Retsmøde:

Der er berammet retsmøder i svindelsagen. Sagen starter op 8. januar 2025.

Samarbejde med anden Lejerbo-organisation:

Det er aftalt at der erfaringsudveksles med Lejerbo Randers. Bestyrelsen er inviteret til bestyrelsesmøde hos Lejerbo Randers d. 1/4.

Lejerbos hovedbestyrelse:

På hovedbestyrelsesmødet i Lejerbo har bestyrelsen truffet beslutning om at gå videre med sammenlægningen med DAB.

Arrangementer:

Der var opsamling på tilmeldinger til fællesmødet med Aarhus kommune d. 21/1 og kredsconference i BL 5. kreds d. 31/1-1/2.

Nedrivning i Bispehaven:

Der falder dom i sagen om nedrivning ved EU domstolen i Luxembourg den 13. februar 2025.

Velkomstmappe til nyindflyttere:

Johan regner med, at der er et udkast klar til næste møde.

BL kredsrepræsentantskabsmøde i 5. kreds.

Alex har deltaget i mødet og fortalte om indholdet. Den nye sundhedsdagsorden fyldte en del.

8. Bygge- og reoveringssager

Lukket punkt.

9. Eventuelt

Bestyrelsen ønsker at se stillingsopslaget til den nye, boligsociale vicevært.
