

Organisationsbestyrelsesmøde i Østjysk Bolig, onsdag den 19. februar 2025 Kl. 17.00, Katrinebjergvej 107, Aarhus N

Deltagere:

Tilstede bestyrelse: Alex Young Pedersen, Evan Krogh Olesen, Abdinasir Jama, Brian Dalmose Nielsen, Abby El, Jóhan Petur í Soylu og Anne Marie Eriksen

Tilstede adm.: Pia Hesselvig, Andreas Sandberg (under punkt 1-3), Henrik Steenberg (under punkt 4) og Claus Leiszner

Referent: Claus Leiszner

Ordstyrer: Alex Young Pedersen

1. Bygge- og renoveringssager v/Andreas Sandberg
2. Bestyrelseshonorar fremtidige byggesager (Beslutningspunkt)
3. Bestyrelseshonorar igangværende byggesager (Beslutningspunkt)
4. Driftsorganisering
5. Velkomstmappe nye beboere (Beslutningspunkt)
6. Kursus for afdelingsbestyrelserne (Beslutningspunkt)
7. Budgetopfølgning (Orienteringspunkt)
8. Gensidig information (Orienteringspunkt)
9. Bygge- og renoveringssager (Orienteringspunkt)
10. Eventuelt.

1. Journalisthøjskolen v/Andreas Sandberg

Byggeadministrationsaftale (BAA)

På alle byggesager har byggeafdelingen en byggeadministrationsaftale (BAA) med den byggende boligorganisation om byggeafdelingens byggeforretningsførelse. Indtil videre har vi hvilet på den generelle administrationsaftale for dette byggeri, men det er på tide at indgå en reel BAA. Aftalen er med i dette mødemateriale, og fremlægges af Andreas på bestyrelsens møde. Hvis I har spørgsmål til aftalen inden mødet, er I velkomne til at kontakte mig på and@lejerbo.dk eller 3084 5280.

Indstilling:

Det indstilles, at boligorganisationen indgår den vedhæftede aftale.

Beslutning:

Andreas fremlagde BAA og fortalte om baggrunden for at indgå en sådan aftale på byggesager.

BAA var udsendt på forhånd til bestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte BAA og den bliver efterfølgende sendt til elektronisk underskrift.

Bestyrelsen ønsker at få forlagt honoreringen til Lejerbo Byg i byggesagen for Journalisthøjskolen. Medsendes i referatet til bestyrelsen.

Udlejning

Udlejningsmateriale er næsten klar – mangler blot fastlæggelse af husleje.

Som en del af forarbejdet til udlejningsmaterialet har vi kontrolleret og detaljeret afdelingsbudgettet. Vi kan konstatere, at der i skema B er ansøgt et budget, som vi i dag ikke

mener er realistiske forventninger til afdelingens drift, og at skema B-huslejen er ca. 100 kr./m²/år for lille. Det er særligt 4 poster, der driver merudgifterne:

	Skema B	Foreslået budget	Difference pr. m ² /år	Note
Renovation	441.000 kr.	727.500 kr.	17 kr.	Renovation er steget i Aarhus siden 2020. Vi er ikke færdige med at kvalitetssikre denne, og 727.500 kr. er worst case.
Henlæggelser	1.500.000 kr.	1.947.000 kr.	30 kr.	Der er ansøgt 85 kr./m ² /år, hvilket er alt for lidt iflg Aarhus Kommunes tilsyn
Forsikring	122.000 kr.	338.500	13 kr.	Østjysk Boligs forsikringsmægler har oplyst fast taks, som er højere end det ansøgte
Netto indtægt vaskeri	-531.000 kr.	0	31 kr.	Vaskeriet er udgået af budgettet for at begrænse budgetoverskridelse. I stedet leverer Electrolux vaskeri og tager al drift og indtægter.

Det realistiske udlejningsbudget giver en gennemsnitlig husleje på kr. 1.255 kr./m²/år før ungdomsboligbidrag er trukket fra. Det giver t. eks. følgende huslejer:

Boligtype:	Antal	pr. m²	mdl.	-Ungb./fri grund.
Ungdomsboliger:		0,00	0	0
type 2, ca 38,5 m ²	180	1.319,60	4.440	3.749
type 2 ca 38,5 m ² med terrasse	12	1.397,41	4.690	3.999
type 1 ca 42 m ²	98	1.315,77	4.848	4.089
type 1 ca 42 m ² med terrasse	10	1.386,55	5.098	4.339

Boligtype:	Antal	Bolig	pr. m²	mdl.
Familieboliger, 2 rum C1	4	66,10	1.123,60	6.437



Familieboliger, 3 rums C2	12	91,16	1.098,54	8.687
Familieboliger, 4 rums C3	7	113,50	1.076,20	10.605
Familieboliger, 3 rums C4	8	103,80	1.085,90	9.782
Familieboliger, 3 rums C5	4	114,05	1.075,65	10.651
Familieboliger, 2 rums B1	5	76,23	1.113,47	7.359
Familieboliger, 4 rums B2	5	109,59	1.080,11	10.275
Familieboliger, 4 rums B3	5	115,49	1.074,21	10.771

Vi vurderer, at hvis man igangsætter afdelingen med den husleje, der oprindeligt er godkendt skema B på, vil husleje skulle sættes op med ca. 8% over en kort årrække. Det vil muligvis lette førstegangsudlejningen, men til gengæld skabe en dårlig stemning i afdelingen at huslejen stiger. Vi anbefaler, at man udlejer til den realistiske husleje fra start af.

Aarhus kommunes tilsyn har meddelt, at de gerne sagsbehandler en øget husleje på et administrativt niveau, idet de ikke anbefaler udlejning med oprindeligt henlæggelsesbudget.

Det indstilles at:

Boligorganisationen godkender at afdelingsbudget forøges med det beskrevne niveau.

Beslutning:

Godkendt som indstillet, dog med den tilføjelse, at henlæggelserne hæves med yderligere kr. 15 pr. kvadratmeter – til kr. 130.

Bestyrelsen besluttede desuden, at afdelingens navn bliver Olof Palme Klummen

Økonomi

Stade: forbrugt 389.575 mio. kr. ud af den totale økonomiske ramme (dvs. incl. den godkendte budgetoverskridelse) på 484.521 mio. kr.

Bygherreleverancer: anvendt 14,5 mio. kr. af ramme på 16,7 mio. kr. (reduceret ramme)

Reklamation for projekteringsfejl, begået af JFPs underrådgivere

Det skal undersøges, om vi kan gøre krav mod JFP's underrådgivere for dækning af tabet for reduceret areal. Vi undlader at rykke for svar på reklamation mens undersøgelsen pågår.

Afl levering

Nordstern har frist til 1. april til at meddele, om de 15 familieboliger i blok B afleveres 01.08 eller 01.12.

Projekt

Aarhus Kommunes BBRafdeling har afvist den foreslåede opmåling af bygningen. Derfor kan der ikke dokumenteres, at der bygges det areal, der er godkendt ved skema B. Der bygges 22 m² ungdomsbolig mindre end planlagt, hvilket giver byggesagen et tab på kr. 568.260.

Reduktionen i areal opstår ved at JFP og underrådgivere har medregnet areal i deres arealopgørelse, som ikke lever op til kravet for et BBR-areal.

2. Bestyrelseshonorar fremtidige byggesager

I Lejerbo er der praksis for at udbetale bestyrelseshonorar i byggesager, som honorar for det arbejde og ansvar, boligorganisationens bestyrelse påtager sig, og til dækning af alle omkostninger, de enkelte bestyrelsesmedlemmer har i forbindelse med arbejdet. Denne praksis følger tidligere lovgivning herom, som dog ikke længere er gældende, men som Lejerbo – og ifølge vores revisor så godt som alle andre almene boligselskaber – har valgt at fortsætte med at praktisere.

Honoraret beregnes som en procentsats af anskaffelsessummen på det enkelte byggeri, og er en fast rubrik i ansøgningskema til kommunen om skema ABC.

Procentsatsen nedtrappes trinvist, hvilket ses nedenstående sats for nybyggeri i 2025

Byggesagshonorar pr. 01.01.2025 Index	114,6	(skævt indeks vedtaget af hovedbestyrelsen)		Eksempel på beregning Fiktiv byggesag på 150 mio. kr.
Honorartrin	Beløbsgrænse	Adm. honorar i %	Bestyrelseshonorar i %	
honorartrin 1, af	4.886.000	2,500%	0,200%	$0,2\% \times 4.886.000 = 9.772$
honorartrin 2, af	24.391.200	2,000%	0,150%	$0,15\% \times 24.391.200 = 36.587$
honorartrin 3, af	68.252.500	1,500%	0,100%	$0,1\% \times 68.252.500 = 68.253$
honorartrin 4, over	97.529.700	1,300%	0,050%	$0,05\% \times (150.000.000 - 97.529.700) = 26.235$
				Total kr. 140.847

Der er ikke eksempler i Lejerbo på at bestyrelseshonoraret er udbetalt/beregnet som en timesats.

Fordeling af bestyrelseshonorar

Honoraret udbetales, når byggesagen er afsluttet, forbindelse med indberetning af byggeregnskabet ved skema C.

Den enkelte boligorganisation beslutter

- om der udbetales bestyrelseshonorar eller ej,
- om der beregnes fuldt honorar, eller om man beskærer det.
- hvordan honoraret fordeles mellem bestyrelsesmedlemmerne.

Det er en politisk vurdering i boligorganisationen hvordan man beslutter disse ting, og derfor kan byggeafdelingen ikke sige, at den ene beslutning er bedre end den anden eller vejlede om beslutninger. Vi kan dog sige, at nogle boligorganisationer har en standardbeslutning mens andre tager stilling fra projekt til projekt, og så kan vi minde om at det er hele bestyrelsen, der har et bestyrelsesansvar for sagen, uanset at der er et byggeudvalg, der lægger flere timer i den enkelte sag.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om der ved fremtidige sager skal indarbejdes bestyrelseshonorar i skema A og B når disse udarbejdes, samt fordelingen på bestyrelsens medlemmer.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede oplægget om udbetaling af byggesagshonorar. Alex udarbejder beslutningsoplæg, der kan stemmes om på næste møde.

3. Bestyrelseshonorar igangværende byggesager

Vedr. Journalisthøjskolen er der ikke afsat bestyrelseshonorar i skema A og B. Bestyrelseshonoraret ville være 263.430 kr. uden budgetoverskridelse og 294.986 kr. med budgetoverskridelse på denne byggesag.

Vedr. Storbylandsby II er der ikke afsat eller betalt bestyrelseshonorar

Vedr. Tryghedsrenovering i Bispehaven er der ikke afsat eller betalt bestyrelseshonorar

Vedr. Udviklingsplanen i Bispehaven er der afsat 337.766 kr.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om der skal udbetales bestyrelseshonorar til bestyrelsen, for Journalisthøjskolen og Udviklingsplanen.

Beslutning:

Beslutning udskudt til næste møde

4. Driftsorganisering

Henrik Steenberg deltager og har et beslutningsoplæg med.

Beslutning:

Henrik præsenterede de udfordringer, som driften står over for, og fremlagde et løsningsforslag der tager højde for den øgede mængde opgaver der er og de udfordringer der har været i forhold til personaleudskiftninger.

Bestyrelsen havde derefter en række gode, opklarende spørgsmål, men tilkendegav opbakning til oplægget, der betragtes som godkendt.

Det bør klarlægges hvilken økonomisk konsekvens forslaget har.

5. Velkomstmappe nye beboere

Abby præsenterede et oplæg om velkomstmapper. Hun og Johan arbejder på en mappe til hhv. den enkelte beboer og til afdelingsbestyrelserne.

Beslutning:

Bestyrelsen udtrykte stor ros til arbejdet med velkomstmapper. Abby og Johan arbejder videre med færdiggørelse af mapperne.

De foreløbige udkast udsendes til bestyrelsen til kommentering.

Marie tilbød, at der kunne trækkes på hende i forhold til erfaring fra bestyrelsesarbejde.

6. Kursus for afdelingsbestyrelserne

Skal der afholdes kursusdag/weekend for afdelingsbestyrelserne i 2025.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om der skal afholdes kursusdag/weekend for afdelingsbestyrelserne i 2025, i givet fald hvornår og om der skal nedsættes en arbejdsgruppe.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at der afholdes seminar for selskabets afdelinger. Arbejdsgruppen består af Alex, Abdinasir og Marie.

7. Budgetopfølgning

Vedhæftet er oversigt over afdelingernes forbrug i forhold til budget for driftscentret (konto 114.1), grøn og hvid vedligeholdelse (konto 114.2) og almindelig vedligeholdelse (konto 115). For driftscenterets vedkommende er perioden 8 måneder, 1/5 2024 til 31/12 2024. For grøn og hvid vedligeholdelse samt almindelige vedligeholdelse er perioden 9 måneder, 1/5 2024 til 31/1 2025.

Beslutning:

Claus fremlagde den udsendte oversigt over forbrug hidtil i budgetåret.

Der kommer generelt budgetoverskridelser på konto 114 og budgetterne vil blive justeret fremadrettet. Overskridelser skyldes primært større overenskomststigninger end budgetteret, øget indkøb af ydelser udefra og øget bemanning, der ikke er taget højde for budgetmæssigt. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Gensidig information

Pia orienterede om en mulig byggesag i Skanderborg. Bestyrelsen ønsker det afklares, om nybyggeri er en mulighed for Østjysk Bolig.

Pia oplyste, at det desværre er nødvendigt at flytte af fællesmødet med Lejerbo Randers til d. 29/4 kl. 17.00. Der sendes ny indkaldelse til bestyrelsen.

Alex foreslog et fællesmøde med Brabrand Boligforening om parallelsamfundsdebatten. Organisationsbestyrelsen inviterer.

Brian orienterede om BL-konference, hvor Mette Fenger deltog. Det blev aftalt, at hun indtænkes som deltager på seminaret for afdelingsbestyrelser.

9. Bygge- og renoveringssager

Lukket punkt.

10. Eventuelt

Bestyrelsen drøftede udtalelsen fra generaladvokaten i forhold til lovgivningen om parallelsamfundspakken, og besluttede, at der udarbejdes en henvendelse til Tilsynet og Ministerium. Alex forfatter et udkast til henvendelsen, som rundsendes til bestyrelsen. Bestyrelsen ønsker en udtalelse fra en uvildig advokat i forhold til, om de handler ansvarspådragende når de lader helhedsplanen fortsætte.
