

**Organisationsbestyrelsesmøde i Østjysk Bolig, tirsdag den 26. juni 2025 Kl. 17.00,
Katrinebjergvej 107, Aarhus N**

Deltagere:

Tilstede bestyrelse: Alex Young Pedersen, Evan Krogh Olesen, Brian Dalmose Nielsen, Abdinasir Jama, Abby El og Anne Marie Eriksen
Afbud: Jóhan Petur í Soylu
Tilstede adm.: Pia Hesselvig og Claus Leiszner
Referent: Claus Leiszner
Ordstyrer: Alex Young Pedersen

Dagsorden for mødet.

1. Mentorordning for afdelingerne (Beslutningspunkt)
2. Skift af vedligeholdelsesordning fra B til A ordning (Beslutningspunkt)
3. Kontrol af ejendomsvurderinger (Beslutningspunkt)
4. Spærring af 4 p-pladser i Bispehaven ifm. anlæg af busbane på Ringvejen (Beslutningspunkt)
5. Husorden og vedligeholdelsesreglement afd. 1427-0 Journalisten (Beslutningspunkt)
6. Råderetsarbejder i afdelinger uden råderetskatalog (Beslutningspunkt)
7. Organisationsbudget 2026/2027 (Beslutningspunkt)
8. Godkendelse af forpagtningsaftale med Operation 8 vedr. cafedrift (Fælleshuset i afdeling 6 – Bispehaven) (Beslutningspunkt)
9. Tomgang (Orienteringspunkt)
10. Gensidig information (Orienteringspunkt)
11. Bygge- og renoveringssager (Orienteringspunkt)
12. Eventuelt.

1. Mentorordning for afdelingerne

På tidligere organisationsbestyrelsesmøde har I besluttet at lave en mentorordning, hvor tanken var, at I fordeler afdelingerne imellem jer. Østjysk Bolig har 40 boligafdelinger, så hvert bestyrelsesmedlem vil i gennemsnit skulle være mentor for 6 afdelinger. Oversigt over afdelingerne og deres størrelse er vedlagt.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen laver fordelingen af afdelingerne mellem sig.

Beslutning:

Abdinsir og Marie fortalte om Mentorkursus de har været på. Det skal ses som at være bindeled mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne. Organisationsbestyrelsens ønsker at høre afdelingsbestyrelserne om de ønsker en mentor. Administrationen skriver derfor ud til afdelingsbestyrelserne på vegne af organisationsbestyrelsen, for at høre om de ønsker en mentor fra organisationsbestyrelsen.

2. Skift af vedligeholdelsesordning fra B til A ordning

Beslutning fra april 2025 mødet:

Organisationsbestyrelsen anbefaler, at afdelingerne overgår fra B til A ordning, men beslutningen

ligger på de respektive afdelingsmøder. Det blev aftalt, at administrationen fortæller om mulighederne for overgang på de kommende budgetmøder, og i den forbindelse aftaler, om punktet sættes til afstemning på afdelingsmødet. Administrationen sørger for at der udarbejdes noget let-forståeligt materiale, der kan bruges som informationsmateriale.

Organisationsbestyrelsen drøftede de forskellige muligheder for håndtering af overgangsordning ved skift af vedligeholdelsesordning, og anbefaler, at det er afdelingen (og ikke indflytter) der hæfter i de 14 dages istandsættelsesperiode der vil være, ved første fraflytning, og at det stilles en del af beløbet på lejemålets vedligeholdelseskonto til rådighed for de nuværende beboere, mens resten af beløbet indefrys og stilles til afdelingens rådighed til brug for istandsættelse ved fraflytning.

Størrelsen på det beløb, der indefrys, behandles på et kommende møde.

På baggrund af beslutning på mødet i april 2025, har administrationen udarbejdet folder om skift af vedligeholdelsesordningen, samt eksempel for 1 afdeling for den økonomiske konsekvens for beboerne. Folderen og beregningen er vedlagt.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om niveauet for beløbet som skal indefrys og stå til rådighed for afdelingen.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at der beholdes et beløb svarende til 3 års henlæggelser på de enkelte lejemåls vedligeholdelseskonto. Det resterende beløb overgår til afdelingens opsparing til istandsættelse ved fraflytning.

Når det præsenteres på afdelingsmøderne, skal alle de gode argumenter frem, så der er en større chance for, at vores nuværende beboere stemmer forslaget hjem. Argumenterne er blandt andet minimering af tomgang og højne standarden på boligerne.

Når et afdelingsmøde godkender overgang fra B- til A-ordning, skal der være en overgangsperiode, inden overgangen til ny ordning. I den periode fører driften ekstra kontrol med udførelsen af arbejder betalt af vedligeholdelseskontoen.

For at motivere afdelingsbestyrelserne til overgangen, inviteres afdelingsbestyrelserne til et informationsmøde i efteråret.

3. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger

Den 15. maj 2025 blev der udsendt en orientering til organisationsbestyrelsen om "Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger". Her er et resumé af orienteringen:

Ligesom alle andre boliger i Danmark i disse år vurderes på baggrund af de nye regler i ejendomsvurderingsloven, kommer der også nye vurderinger for boligerne i jeres organisation. Almene boliger følger loven om erhvervsejendomme, og da vi forventer en stigning i vurderingerne i langt størstedelen af boligerne, hvilket har direkte konsekvens på grundskylden, vil vi gerne sikre os, at vurderingerne er korrekte og retvisende. For at sikre dette, har Lejerbo kontaktet advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius (herefter KLA), der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB.

KLA tilbyder en ydelse, hvor de gennemgår det såkaldte deklarationsbrev, der udsendes af Vurderingsstyrelsen forud for den endelige ejendomsvurdering (pr. 1. marts 2021) og en omvurdering (pr. 1. januar 2022). Se den udsendte orientering for nærmere uddybning. Denne 'pakke' af ydelser fra KLA koster 4.500 kr. inkl. moms pr. ejendomsnummer. For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på: 252.000 kr., svarende til 86 kr. pr. lejemål

Viser KLA's gennemgang, at der er grundlag for at klage over den endelige ejendomsvurdering, kan de også hjælpe med dette. Det koster i udgangspunktet 31.250 kr. inkl. moms at få KLA til at køre en klagesag. Der vil i tilfælde af opstart af evt. klagesag først være en dialog mellem jer som boligorganisation, Lejerbos administration og KLA.

Den klare anbefaling er, at I tager imod KLA's tilbud om at gennemgå deklarationsbrevene. Herved opnås bedste grundlag for ejendomsvurderingerne, hvilket sikrer, at økonomien i boligafdelingerne ikke påvirkes mere end højest nødvendigt pga. stigende grundskyld. Samtidig har KLA tilkendegivet, at de har en forventning om at finde fejl i beregningsgrundlagene i en stor del af vores ejendomme. Derfor kan der i mange tilfælde være 'noget at hente'.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af den udsendte orientering og ovenstående behandler sagen, hvorefter det kan ske en bekræftelse af jeres modtagelse af skrivelsen og samtidig tilkendegivelse af, hvorvidt I tager imod tilbuddet.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Udgiften tages af arbejdskapitalen.

4. Spærring af 4 p-pladser i Bispehaven ifm. anlæg af busbane på Ringvejen

Der har været afholdt mail-høring om spærring af 4 p-pladser i Bispehaven ifm. anlæg af Busbane på Ringvejen. Resultatet blev at entreprenøren måtte få råderet over de 4 p-pladser mod betaling.

Indstilling:

Det indstilles at organisationsbestyrelsen bekræfter resultat af mailhøring, og godkender spærringen af de 4 p-pladser.

Beslutning:

Mailhøringen bekræftet.

5. Husorden og vedligeholdelsesreglement

Husorden og vedligeholdelsesreglementet er blevet tilrettet for afdeling 1427-0 Journalisten, og er vedlagt som bilag.

Indstilling:

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen at husorden og vedligeholdelsesreglementet godkendes.

Beslutning:

Husorden og vedligeholdelsesreglement ikke godkendt, da ændringerne overlades til afdelingens kommende beboere. Husorden og vedligeholdelsesreglementet udleveret til de kommende beboere ved kontraktskrivning fastholdes.

6. Råderetsarbejder i afdelinger uden råderetskatalog

I afdelinger uden råderetskatalog er det Organisationsbestyrelses beføjelse, at godkendt råderetsarbejder. Denne godkendelse skal ske fra sag til sag.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter om de ønsker at godkende råderetssager fra sag til sag for afdelinger uden råderetskatalog eller om der i stedet for anbefales afdelingerne at få udarbejdet og godkendt et råderetskatalog, så det er beboerne selv der tager stilling til, hvad der skal gælde i deres afdeling.

Beslutning:

Bestyrelsen får udarbejdet et udkast til et råderetskatalog i de afdelinger, hvor der ikke er afdelingsbestyrelse, som efterfølgende bliver sat til afstemning på et afdelingsmøde.

I forhold til afdelinger med bestyrelse, kontakter administrationen kursusafdelingen for et tilbud om hjælp til udarbejdelse af råderetskatalog.

Udgangspunktet er, at afdelingerne så vidt mulig skal have råderetskatalog.

7. Organisationsbudget 2026/2027

Der har været afholdt mail-høring hvor organisationsbudgettet for 2026/2027 blev godkendt. Organisationsbudgettet er vedlagt.

Indstilling:

Det indstilles at organisationsbestyrelsen bekræfter mailhøringen, og godkender at organisationsbudgettet for 2026/2027 danner grundlag for udarbejdelse af afdelingsbudgetterne. Den formelle godkendelse af organisationens budget for 2026/2027 sker på hhv. organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde til oktober 2025.

Beslutning:

Mailhøringen godkendt. Der ønskes næste år en længere periode for godkendelse af budgettet. Det sættes ind i årshjulet, så det kommer på bestyrelsesmøde i slut april eller start maj, så vi er forberedt til kommentering af det udsendte budgetudkast.

8. Godkendelse af forpagtningsaftale med Operation 8 vedr. cafedrift (Fælleshuset i afdeling 6 – Bispehaven)

Afdelingsmødet i afdeling 6 – Bispehaven har tidligere givet Styregruppen for Fælleshuset mandat til at afsøge mulighederne for at finde en forpagter til caféen. Det har dog vist sig vanskeligere end forventet, da flere ellers relevante aktører har trukket sig efter længerevarende dialog. Det er imidlertid nu lykkedes at nå til enighed med Operation 8 om vilkårene for en forpagtningsaftale. Operation 8 er en lokalt forankret forening, der arbejder under socialøkonomiske vilkår. Styregruppen for Fælleshuset er positivt indstillet på at indgå en aftale med foreningen.

Tilsynet har den 14. maj 2025 genbekræftet godkendelsen af aktiviteterne som forudsat i tilsynets brev af 18. august 2021. Det er en forudsætning, at cafedriften er forenelig med lokalernes anvendelse som fælleslokale for afdelingen, og at aftalen ikke medfører udgifter for afdelingen. Aftalen kan indgås for en periode på maksimalt fire år i henhold til § 3, stk. 2 i sideaktivitetsbekendtgørelsen.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forpagtningsaftalen med Operation 8, således at aftalen kan underskrives og træde i kraft den 1. juli 2025, jf. forpagtningsaftalen.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

9. Tomgang

Oversigt over tomgang pr. 18. juni 2025:

Afdeling	Bet. udlejningsobj.	Tomgang fra	Tomgang til	Tomg. dage	BenyttArt UE	Ant rum
14060	14060, Bispehavevej 17, / 8210 Aarhus V	01-06-2025	30-06-2025	30	Familiebolig	4
14090	14090, Havkærvænget 104, / 8381 Tilst	01-06-2025	31-12-9999	18	Familiebolig	3
14170	14170, Bispehavevej 3, st 10 / 8210 Aarhus V	01-05-2025	31-12-9999	49	Ungdomsbolig	2
14170	14170, Bispehavevej 3, 01 15 / 8210 Aarhus V	01-01-2024	31-12-9999	535	Ungdomsbolig	2
14170	14170, Bispehavevej 3, 02 8 / 8210 Aarhus V	01-06-2025	30-06-2025	30	Ungdomsbolig	2
14170	14170, Bispehavevej 3, 02 10 / 8210 Aarhus V	01-03-2025	30-06-2025	122	Ungdomsbolig	2
14170	14170, Bispehavevej 3, 02 12 / 8210 Aarhus V	01-06-2025	15-06-2025	15	Ungdomsbolig	2
14170	14170, Bispehavevej 3, 02 14 / 8210 Aarhus V	01-04-2025	12-06-2025	73	Ungdomsbolig	2
14170	14170, Bispehavevej 3, 03 4 / 8210 Aarhus V	01-05-2025	15-07-2025	76	Ungdomsbolig	2
14170	14170, Bispehavevej 3, 03 11 / 8210 Aarhus V	16-10-2023	31-12-9999	612	Ungdomsbolig	2
14170	14170, Bispehavevej 5, st 11 / 8210 Aarhus V	01-04-2025	31-12-9999	79	Ungdomsbolig	2
14170	14170, Bispehavevej 5, 02 12 / 8210 Aarhus V	01-04-2025	31-12-9999	79	Ungdomsbolig	2
14170	14170, Bispehavevej 5, 03 5 / 8210 Aarhus V	01-04-2025	31-12-9999	79	Ungdomsbolig	2
14780	14780, Isagervej 21 B, 01 3 / 8680 Ry	01-05-2025	31-12-9999	49	Familiebolig	2
14780	14780, Isagervej 23 B, ST 2 / 8680 Ry	01-06-2025	31-12-9999	18	Familiebolig	2

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning.

10. Gensidig information

Der er har været åbent hus på Journalisten og der var mange positive tilbagemeldingen. Det er gået rigtigt godt med udlejningen, da alle boligerne allerede er udlejet.

Afdeling 28 har ingen afdelingsbestyrelse længere.

Repræsentantskabsmøde afholdes den 22. oktober 2025.

Abby efterlyser punkter til nyhedsbrevet.

Østjysk Bolig går fra at have 6 medlemmer i repræsentantskabet til at til at have 13 og yderligere 2 når Journalisten bliver taget i drift. Der skal derfor findes en del nye, da bestyrelsen selv kun kan stille med 6.

Administrationen udsender på organisationsbestyrelsens vegne en mail til repræsentantskabet med opfordring om at indmelde interesse om udpegning til Landsrepræsentantskabet.

11. Bygge- og renoveringssager

Lukket punkt.

12. Eventuelt

Der er oprettet en fællesmail til organisationsbestyrelsen og der laves test om det virker. Den nye mailadresse offentliggøres på hjemmesiden.