

# BERETNING

## 2022

**UDGIVER**

Organisationsbestyrelsen, Østjysk Bolig (Lejerbo)

**REDAKTION**

Organisationsbestyrelsen, Østjysk Bolig (Lejerbo) og Vibeke Thiim Harder, Østjysk Bolig

**TILGÆNGELIG PÅ**  
[www.ostjyskbolig.dk](http://www.ostjyskbolig.dk)

# INDHOLD

<b>5</b>	VELKOMMEN
<b>6</b>	OVERORDNET STATUS
<b>10</b>	DRIFTEN
<b>11</b>	BYGGERI OG RENOVERING
<b>16</b>	BOLIGPOLITIK
<b>17</b>	PERSONALE
<b>18</b>	BOLIGSOCIALT ARBEJDE
<b>20</b>	BL'S 5. KREDS
<b>21</b>	ØKONOMI
<b>26</b>	AARHUSBOLIG
<b>28</b>	FLYTTESTATISTIK
<b>31</b>	AFSLUTNING



# VELKOMMEN TIL ØSTJYSK BOLIGS BERETNING FOR 2022

Endnu engang kommer her en lidt anderledes version af en årsberetning, da håndteringen og følgevirkningerne af den formodede svindelsag igen har fyldt en del i årets løb og har gjort, at arbejdsopgaverne i organisationen har været anderledes end for et normalt år.

På de kommende sider kan du læse om alt det, der har været anderledes, og du kan læse om alt det, der fortsat har kørt, som det plejer.

God læselyst.

Aarhus C den 16. maj 2023

**Østjysk Boligs organisationsbestyrelse**  
Palle Adamsen, Henrik Ricken og Mette Møllerhøj

# OVERORDNET STATUS

## Advokatundersøgelse og tvungen administration

I oktober 2020 blev Østjysk Boligs mangeårige direktør bortvist og politianmeldt på grund af mistanke om svindel. Denne sag har sat sit præg på hverdagen i Østjysk Bolig lige siden og gør det fortsat.

I november 2020 blev der igangsat en advokat- og revisionsundersøgelse, som var færdig i starten af april 2021. Rapporten viste, at omfanget af svindlen var meget større end først antaget. Derfor besluttede Aarhus Kommune, at Østjysk Bolig skulle sættes under administration af Lejerbo, som i forvejen var forretningsfører for organisationen, og kommunen bad den beboervalgte organisationsbestyrelse om at trække sig tilbage, hvilket den gjorde. Herefter indsatte kommunen en bestyrelse bestående af Lejerbos ledelse. Denne bestyrelse har siddet i hele 2022 også.

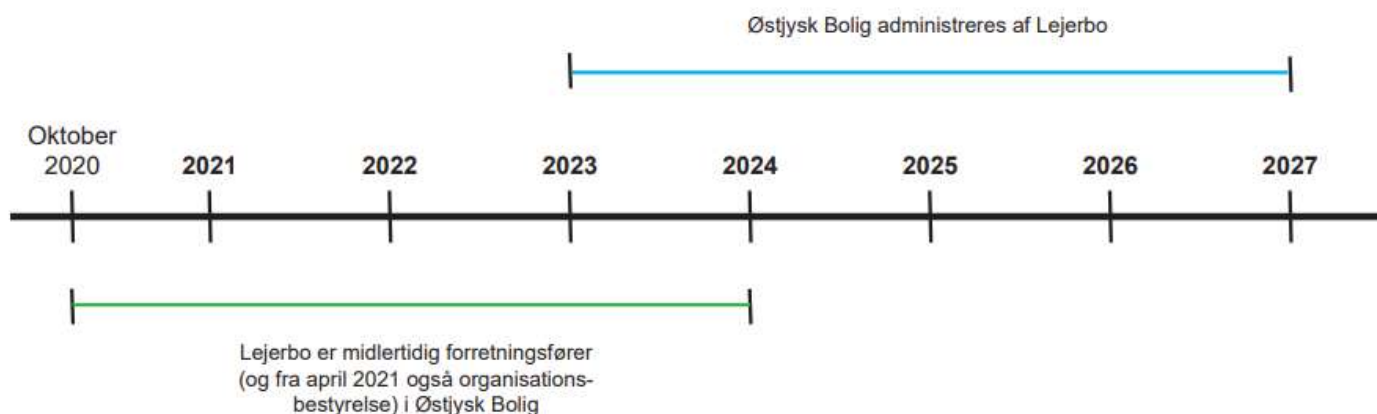
Aarhus Kommune lavede et såkaldt kommissorium – en opgavebeskrivelse – som ledelsen skulle arbejde efter. Dette gjaldt frem til 12. oktober 2021 og indeholdt ni konkrete opgaver, som skulle lø-

ses i kommissorieperioden. Den 12. oktober 2021, hvor kommissoriet udløb, kom der ny besked fra kommunen. Kommissoriet blev forlænget til 31. marts 2022, og samtidig offentliggjorde kommunen en såkaldt agterskrivelse, hvor den beskrev, at den agtede at gennemføre en tvungen administration af Østjysk Bolig fra 1. april 2022 til 31. december 2026. Den udpegede samtidig Lejerbo som administrator. I marts 2022 blev kommissoriet igen forlænget frem til 31. august 2022, da politisagen i mellemtiden var vokset, og det økonomiske overblik endnu ikke var fuldstændigt.

Den 31. august 2022 kom Aarhus Kommune med sin endelige afgørelse om Østjysk Boligs fremtid. Kommunen besluttede, at kommissoriet for midlertidigt forretningsførerskab blev forlænget frem til 31. december 2023. Det vil sige, at der først skal vælges en ny organisationsbestyrelse til årsskiftet 2023/2024.

Desuden skal Østjysk Bolig fra 1. januar 2023 til 31. december 2026 under midlertidig administration. Kommunen besluttede, at det var administrationsorganisationen Lejerbo, der skal administrere

## Tidslinje



Østjysk Bolig frem til udgangen af 2026, hvorefter kommunen vurderer beslutningen igen.

Den 31. august 2022 var det altså slut med uvisheden om, hvad der skulle ske med Østjysk Bolig som organisation – på den korte bane i hvert fald. Dermed kunne uvisheden afløses af et mere målrettet arbejde med at klargøre Østjysk Bolig til at komme under Lejerbos vinger. Den proces kalder vi migrering.

### **Migrering**

Efter Aarhus Kommunes afgørelse, og efter at administrationsaftalen med Lejerbo blev underskrevet i december 2022, kunne arbejdet med migreringen for alvor starte op. Der var mange ting, der skulle tages stilling til og afklares. Hvordan skulle Østjysk Bolig organisatorisk bygges op, hvilke IT-programmer skulle køres i stilling osv.

Der har været afholdt mange møder med Østjysk Boligs medarbejdere i den anledning, og beboerdemokratiet blev også indkaldt til orienteringsmøde i oktober, hvor de overordnede planer for migreringen blev præsenteret.

Formelt blev Østjysk Bolig en del af Lejerbo pr. 1. januar 2023, men i praksis overgår man først til Lejerbos systemer pr. 1. juli 2023, da det forberedende arbejde er meget omfattende og ikke kunne klares på få måneder.

### **Nye administrationslokaler**

I slutningen af 2022 blev der også brugt en del tid på at finde nye lokaler til det, der pr. 1. juli 2023 vil hedde Regionskontor Aarhus – hvorfra Østjysk Bolig vil blive serviceret. Lejekontrakten på Søren

Frichs Vej udløber nemlig i 2023. I slutningen af 2022 udvalgte et lokaleudvalg, hvilke nye lokaler der skulle satses på. Desværre blev bygningen, lokalerne lå i, solgt i starten af 2023, så lokalejagten fortsætter i 2023. Heldigvis kan kontrakten på Søren Frichs Vej forlænges nogle måneder.

### **Håndværkerafdelingen afviklet**

I løbet af sommeren 2022 blev der truffet beslutning om at afvikle Østjysk Boligs Håndværkerafdeling. Håndværkerafdelingen havde, som de fleste andre håndværkerfirmaer, problemer med rekruttering af kvalificeret arbejdskraft i det nødvendige omfang. Sammenholdt med et større økonomisk underskud, som løbende blev forøget, fordi der ikke var kapacitet til at udføre opgaverne, var der ikke udsigt til, at underskuddet kunne afvikles og vendes til et overskud.

Der var umiddelbart heller ikke udsigt til, at problemet med rekruttering af faglærte håndværkere blev bedre inden for en overskuelig fremtid.

### **Tidligere bestyrelse sagsøgt**

Den organisationsbestyrelse, der sad i 2017, er her i 2023 blevet sagsøgt af Østjysk Bolig. Sagen er anlagt efter krav fra Landsbyggefonden, som via deres såkaldte garantiordning har understøttet afdelingerne økonomisk i forbindelse med den formodede svindelsag. De penge har Landsbyggefonden en forpligtelse til at hente hos de parter, der har et muligt ansvar for, at Østjysk Bolig i forbindelse med svindelsagen har lidt et tab. Et eventuelt erstatningsbeløb vil blive udlignet i de beløb, som Landsbyggefonden har udbetalt til Østjysk Bolig.

Den tidligere organisationsbestyrelse vil formentlig kunne gøre brug af deres bestyrelsesansvarsforsikring, hvis det vurderes, at der er et erstatningsansvar.

Bestyrelsen kunne have undgået at blive stævnet, hvis de havde indvilliget i at forlænge de aftaler, der er indgået om at suspendere forældelsen af de mulige krav mod dem – de løb til december 2022. Det har de imidlertid ikke ønsket.

### **Forsikring**

I 2022 opsagde forsikringssselskabet HDI Global vores ledelsesansvarforsikring, der dækker både organisationsbestyrelse og ledelse. Organisationsbestyrelsen har sørget for, at Lejerbos forsikringssselskab, Tryg, overtog ledelsesansvarsforsikringen af Østjysk Bolig.

### **Ukrainske flygtninge**

I foråret 2022 kom der, på grund af krigen i Ukraine, en del ukrainske flygtninge til Danmark. Efter coronaen har det været svært at udleje nogle af Østjysk Boligs ungdomsboliger, da der ikke har været nær så mange udenlandske studerende i Aarhus, siden pandemien brød ud. Derfor havde vi en del tomme boliger i især Afdeling 16 – Ryhaven/Rytoften og Afdeling 17 – Atiumhuset – begge beliggende i Aarhus V. I maj fik 54 ukrainske familier nøgler til boliger i disse afdelinger. Kommunen stod for møblering af lejlighederne, og der var et rigtig godt samarbejde omkring håndteringen af indflytningerne.

### **Bispehaven**

Østjysk Bolig og Aarhus Kommune blev i forbindelse med vedtagelsen af Lov om Parallelsamfund ('Ghettoloven') tilbage i 2018 pålagt at udarbejde en udviklingsplan for Bispehaven.

Den lovpligtige udviklingsplan er efterfølgende blevet til en mere detaljeret strategisk udviklingsplan. I den strategiske udviklingsplan er de over-

ordnede rammer for store dele af Hasle-området lagt fast. Og på baggrund af den, blev der lavet en helhedsplan for Bispehaven.

Hovedkravet til planen var, at antallet af almene familieboliger i Bispehaven skal nedbringes til 40 pct. inden 2030. Denne helhedsplan stemte beboerne om i november 2021 på et ekstraordinært afdelingsmøde. Beboerne stemte nej, og derfor startede 2022 ud med, at helhedsplanen skulle til afstemning hos organisationens øverste myndighed – repræsentantskabet.

Den 20. januar 2022 fandt afstemningen sted, og her blev resultatet et ja til helhedsplanen – 18 repræsentantskabsmedlemmer stemte ja, 6 stemte nej. Dermed kunne arbejdet med planen fortsætte, og det gjorde den gennem hele 2022. Et genhusningsteam har gjort en kæmpe indsats for at hjælpe de beboere, der bor i de seks blokke, der skal rives ned, bedst muligt videre. Desværre gik resten af året med at vente på en nedrivningstilladelse, som først kom i februar 2023, så den egentlige genhusningsproces er først lige begyndt nu. Men rigtig mange beboere er flyttet allerede, enten til lejligheder de selv har fundet eller internt i Bispehaven; de fleste med hjælp fra genhusningskonsulenterne.

### **Ryhaven**

Afdeling 3 – Ryhaven er i gang med et begrønningprojekt, hvor beboerne i afdelingen selv er primus motor på at beslutte, hvad seks mio. kr. på en reguleringskonto skal bruges til ude i afdelingen. Der har været stor interesse for at være med i det udvalg, der sammen med Østjysk Bolig og eksterne rådgivere arbejder på at finde gode, grønne løsninger til afdelingens fællesområder.

### **Regnskabsmøder**

Den tidligere ledelse i Østjysk Bolig havde besluttet, at der ikke skulle afholdes regnskabsmøder i organisationen. Det strider dog mod lovgivningen,



så med Lejerbo som forretningsfører blev der fra foråret 2022 indført regnskabsmøder i Østjysk Bolig. I de afdelinger, der har en afdelingsbestyrelse, er det en bestyrelsesopgave at godkende regnskabet. I de afdelinger, der ikke har bestyrelser, indkaldes der til et afdelingsmøde.

Det er planen, at regnskabsmøder og budgetmøder slås sammen fra 2024, så afdelingsbestyrelserne kan tage stilling til både seneste års regnskab og næste års budget samtidigt. Det vil give

en god helhedsforståelse for afdelingens økonomi.

#### **Kursus for bestyrelsesmedlemmer**

I efteråret, ovenpå årets afdelingsmøder, blev der afholdt et kursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer – både helt nye, der gerne ville vide mere om, hvad bestyrelsesarbejdet indebærer, men også for dem, der havde været med i noget tid og havde lyst til et brushup. Kurset blev afholdt af BL.



## DRIFTEN

I forbindelse med afviklingen af Håndværkerafdelingen, blev lederen af afdelingen, Henrik Steenberg, flyttet til driftsafdelingen, hvor han blev driftschef. Driftsafdelingen har dermed to driftschefer: Torben Brandi er driftschef for den daglige drift, herunder ledelse af varmemestre og gårdmænd, og Henrik Steenberg er driftschef for projekter.

### Ladestandere

Østjysk Bolig får fra miljøbevidste beboere løbende spørgsmål om, hvornår der kan komme ladestandere op i afdelingerne. I slutningen af 2021 fik to afdelinger tilsagn om tilskud til ladestandere: Afdeling 6 – Bispehaven og Afdeling 9 – Rønnehegnet – organisationens to største afdelinger. I den forbindelse blev der i 2022 afholdt ekstraordinære afdelingsmøder i de to afdelinger for at afgøre, om det var noget, vi skulle arbejde videre med i et udvalg. I begge afdelinger blev der stemt nej – hovedsageligt pga. den egenbetaling (75 pct.), der trods tilskuddet ville være på standerne.

### Stofa

I efteråret fik vi besked om, at Stofa og Aarhus Antenneforening havde besluttet at gå hver til sit. Aarhus Antenneforening overtog rettighederne til deres tidligere fælles net, og Stofa kunne derfor ikke længere udbyde TV alle de steder, de før kunne. Det betød, at Stofa pr. 1. december måtte opsig ca. 40.000 af deres kunder.

Dette ramte også nogle beboere i Østjysk Bolig. I Østjysk Bolig havde følgende afdelinger Stofa: Afd. 1 (KUN Præstehaven 7 + 7A), Afd. 2, Afd. 3, Afd. 5, Afd. 6, Afd. 11, Afd. 12, Afd. 13, Afd. 14, Afd. 15, Afd. 17, Afd. 20, Afd. 22 og Afd. 23.

Nogle afdelinger blev ikke berørt af overtagelsen og kunne fortsætte med Stofa, i andre afdelinger blev alle opsagt, og de måtte selv finde andre løsninger, og i nogle afdelinger blev der lavet nye fælles løsninger.

# BYGGERI OG RENOVERING

Østjysk Bolig har for øjeblikket fire igangværende byggeprojekter og en række udviklingsager. Disse kan du læse om på de følgende sider.



### Bispehaven, Tryghedsrenoveringen

I Bispehaven er den store helhedsplan "Tryghedsrenoveringen" ved at nå til sin ende. Renoveringsprojektet har forløbet siden 2018 og har haft til formål at forbedre oplevelsen af tryghed i boligafdelingen. I projektet er parkeringskældre nedlagt, så der i dag er parkering på terræn, udearealer og indgangspartier er forbedret og der er opført et nyt fælleshus for afdelingen.

På nuværende tidspunkt skal projektet afsluttes administrativt og regnskabsmæssigt.

#### Fakta om Tryghedsrenoveringen:

Samlet anskaffelsessum: 339,8 mio. kr.

Grundkøb: 223.000 kr.

Forbrug til dato (31-12-2022): 322,1 mio. kr.

Forventet budgetoverskridelse: Nej

- Tryghedsrenoveringen er gennemført i etaper, hvor sidste del af totalentreprisen er afleveret i oktober 2021.

- Skema C forventes indberettet i 2023. Skema C er forsinket som følge af afklaringer om afsætning af midler indenfor de af Landsbyggefonden godkendte merudgifter samt anvendelse af udgifter i ny helhedsplan.

- Der resterer gennemførelse af arbejder vedrørende infoskærme, belysning i opgange og akustikregulering i fælleshus.

- Landsbyggefonden og Aarhus Kommune har meddelt, at øvrige resterende midler i Tryghedsrenoveringen skal anvendes i den kommende helhedsplan.

Projektgennemførelsens primære risici: På nuværende tidspunkt resterer der ikke udførelsesmæssige risici af betydning, der kan medføre overskridelse af budget (skema B + merudgifter).

### Bispehaven, ny helhedsplan

Siden repræsentantskabet godkendte helhedsplanen i januar 2022, har også Aarhus Kommune og Landsbyggefonden godkendt planen, og på baggrund af disse godkendelser har Aarhus Kommune arbejdet på at danne rammerne for Østjysk Boligs helhedsplan.

Kommunen har således udarbejdet og vedtaget en nedrivningslokalplan og udarbejdet en kvartersplan, som skal vedtages i august 2023.

I Østjysk Bolig har vi i 2022 forberedt og påbegyndt det store udbud af nedrivningsarbejdet, som skal starte op i efteråret 2023. Nedrivningsopgaven omfatter både selve nedrivningen af seks blokke med 310 boliger og en omfattende bæredygtighedsindsats, hvor så mange byggematerialer som muligt skal genanvendes og behandles på en CO2-besparende måde.

Nu, hvor kvartersplanen begynder at tage form, kan renoveringssporet komme videre og udvikles i samarbejde med byggeudvalg og med input fra beboerne i Bispehaven.



### Fakta om helhedsplanen:

Samlet anskaffelsessum: 476,5 mio. kr.

Grundkøb: Ingen

Forbrug til dato (31-12-2022): 39,4 mio. kr.

Forventet budgetoverskridelse: Nej

Helhedsplanen gennemføres som konsekvens af ændringen i Lov om almene boliger (L38 2018/2019), som medfører, at der maksimalt må være 40% almene familieboliger i Omdannelsesområder (tidligere kaldet 'hårde ghettoområder').

Aarhus Kommune og Østjysk Bolig har i 2019 indgået en aftale om udviklingsplan for Afdeling 6 – Bispehaven. Udviklingsplanen er godkendt af Transport- og Boligministeriet den 10. september 2019. Helhedsplanen er godkendt af Aarhus Kommune den 15. december 2021 og af Østjysk Boligs repræsentantskab den 20. januar 2022.

Nedrivningstilladelse er givet af Social- og Boligministeriet februar 2023.

### Projektomfang:

- Nedrivning af 310 boliger.
- Ombygning af ca. 80 boliger til bl.a. tilgængelighedsboliger.
- Facadearbejder på ca. 163 boliger.
- Renovering af ankomst, opgange og etablering af inforskærme.
- Omdannelser af terræn, haver, legeplads mv.
- Genhusning af beboere.

Projektgennemførelsens primære risici: Sædvanlige nedrivningsrisici.

- Kvarterplan, som skal udstikke planmæssige rammer for udvikling af infrastruktur og område, hvor de nedrivningsramte bygninger står.

- Byggeomkostningernes udvikling i samfundet i almindelighed.

### Storbylandsby II

Byggeriet af de 40 familieboliger på Olof Palmes Allé i Aarhus Nord blev sat i stå, da totalentreprenøren JFP A/S gik konkurs i juni 2022. Konkursen har medført både overskridelser af tidsplan og budget.

Efter at Landsbyggefonden godkendte, at sagens budgetoverskridelse kunne dækkes af garantiordningen, kunne byggeriets færdiggørelse sættes i gang. Vi forventer at have afdelingen klar til indflytning sommer 2023.

Afdelingen, som kommer til at hedde Afdeling 28 – Storbylandsby II, er en søsterafdeling til Afdeling 20 – Marienlystvangen, og har ligeledes 20 boliger, som udlejes som normalt via AARHUS-bolig.dk, og 20 boliger til socialt udsatte borgere, som anvises af Aarhus Kommune.

Afdelingen og naboskabet passes desuden af en social vicevært.



**Fakta om Storbylandsby II:**

*Storbylandsby II er 40 almene familieboliger, heraf 20 små statsstøttede boliger, fordelt på 2.454 m<sup>2</sup>.*

*Skema A/B/C: Skema B godkendt den 27. august 2019.*

*Samlet anskaffelsessum: 53,4 mio. kr.*

*Grundkøb: 4,5 mio. kr.*

*Forbrug til dato (31-12-2022): 59 mio. kr.*

*Forventet budgetoverskridelse: Ja*

- *Overskridelsens aktuelle omfang: 5,6 mio. kr.*
- *Overskridelsens samlede omfang (anslået): 12-15 mio. kr.*

*Landsbyggefonden har meddelt, at garantiordningen finansierer budgetoverskridelsen, som erved ikke får konsekvens for huslejen.*

*Entrepriseform/entreprenør: Byggeriet blev gennemført i totalentreprise af Jørgen Friis Poulsen A/S indtil dennes konkurs, og er herefter færdiggjort i hovedentreprise af Egil Rasmussen A/S.*

*Projektgennemførelsens primære risici: Færdiggørelse af hele områdets byggemodning – som varetages af naboentreprenøren – vurderes at være den største risiko. Denne risiko håndteres via dialog og koordinering med naboentreprenørens bygherre.*

**Journalisthøjskolen**

Konkursen, som ramte Storbylandsby II, ramte også byggeprojektet Journalisthøjskolens 300 ungdomsboliger og 50 familieboliger.

På konkurstidspunktet var byggeriet næsten halvvejs, og gik således i stå på et meget vanskeligt tidspunkt.

Der har efter konkursen været en smule nødvendig byggeaktivitet for at begrænse tabet og overholde vores forpligtelser overfor sælger og grundejerforening.

Projektet er nu igen i udbud, og der forventes et tilbud på færdiggørelse af byggeriet medio 2023. Herefter kan de økonomiske konsekvenser af konkursen gøres endeligt op.



### Fakta om Journalisthøjskolen:

Journalisthøjskolen er et etage-/nybyggeri der etableres på Olof Palmes Allé 11C, 8200 Aarhus N. Der bygges i alt 300 ungdomsboliger og 50 familieboliger fordelt på samlet små 17.000 m<sup>2</sup>.

Skema A/B/C: Skema B godkendt den 7. oktober 2020.

Samlet anskaffelsessum: 417 mio. kr.

Grundkøb: 90,6 mio. kr.

Forbrug til dato (31-12-2022): 209,3 mio. kr.

Forventet budgetoverskridelse: Der er risiko for budgetoverskridelse

- Overskridelsens aktuelle omfang: 0 mio. kr.
- Overskridelsens samlede omfang (anslået): Kan først anslås efter udbuddets afslutning og endeligt opgøres efter kontraktindgåelse.

Landsbyggefonden har meddelt, at garantiordningen kan finansiere budgetoverskridelse op til et vist omfang. Resten af byggearbejdet er sendt i udbud for at få et tal på færdiggørelsesomkostningerne og dermed afgjort, om projektet kan færdiggøres.

Entrepriseform/entreprenør: Byggeriet blev gennemført i totalentreprise af Jørgen Friis Poulsen A/S indtil dennes konkurs.

Projektgennemførelsens primære risici: At prisen for at færdiggøre byggeriet er for høj til, at garantifonden kan dække det ind.

### **Udviklingsager**

Bjørnholms Allé-projektet er indtil videre sat på pause, fordi der skal laves en ny lokalplan. Den eksisterende lokalplan tager ikke tilstrækkeligt hensyn til støjpåvirkning fra trafikken, og der er derfor behov for at udvikle et byggeri, som bedre kan imødekomme støjforholdene.

Arresøvej-projektet er fortsat under udvikling, både for at imødekomme forurening på grunden, og fordi planerne om at bygge ungdomsboliger må revideres, da Aarhus pt. har for mange ungdomsboliger i forhold til behovet.

Der har tidligere været planer om et renoveringsprojekt i Afdeling 71 på Mågevej i Ry, som har ligget stille i nogle år. Sagen bliver genoptaget i 2023, hvor beboerne også vil blive inddraget.

### Fakta om Bjørnholms Allé:

Samlet anskaffelsessum: Ikke afklaret endnu

Grundkøb: Grund ej købt endnu, kommunalt ejet

Forbrug til dato (31-03-2022): 0,3 mio. kr.

Omkostningerne er blandt andet:

- Rådgiveromkostninger
- Advokatbistand
- Miljø- og jordbundsundersøgelser

Projektgennemførelsens primære risici: Forurening på grunden, støj og lokalplan.

### Fakta om Arresøvej:

100 boliger som erstatning for boliger, der nedrives i Bispehaven. Kommunen har reserveret grundkapital til yderligere 55 til Østjysk Bolig. Projektmulighed under afklaring.

# BOLIGPOLITIK

Allerede i slutningen af 2021 var der tegn på, at verdensøkonomien stod over for nye udfordringer med stigende materialepriser, mangel på materialer og transportpriser, som tog en himmelflugt. Alt sammen bidrog det til, at vi i 2022 måtte se en økonomi, hvor inflation og prisstigninger blev virkelighed for alle husholdninger. Ruslands angreb på Ukraine og de mange sanktioner og handelsophør bidrog til inflationen med stigende priser på gas, olie og el. I 2022 fik vi en inflation på knap 8%; den højeste i 40 år.

Den økonomiske uro og den stigende inflation og højere renter har betydet store kursfald og kursstab for både aktier og obligationer. Og de stigende priser har presset husholdningsøkonomien.

For os har det betydet, at vi har fået tab på den opsparede kapital, som er placeret i obligationer. Og dette tab skulle som udgangspunkt afvikles ved forhøjelse af huslejen over de kommende år. Et indgreb fra Folketinget førte til en ændring i vores lovgivning, således at tabene kan modregnes i opsparingen til den fremtidige vedligeholdelse, og dermed ikke medfører huslejstigninger.

Fra Christiansborg har politikerne søgt at afværge nogle af konsekvenserne for husholdningerne. Der er sendt varmecek ud til især de gasopvarmende husstande, pensionister har fået en forhøjet ældrecek, og senest er der vedtaget en inflationspakke, som reserverer 350 mio. kr. fra Landsbyggefonden, som skal bruges som huslejetilskud til de mest pressede boligafdelinger. Hvilke afdelinger, det drejer sig om, afklares først senere i 2023.

I Østjysk Bolig er husstandene også mærket af de stigende priser, men til vores tilfredshed kan vi konstatere, at antallet af fraflytninger ikke er ste-

get, og det samme gælder, når vi kigger på huslejebetalinger – vi rykker ikke flere beboere nu, end vi har gjort de seneste år.

## Bystrategi og blandede byer

I disse år er der er i sektoren stor fokus på skabelsen af blandede byer, og hvad der skal til for at boligområder bliver en integreret del af attraktive og blandede bydele. Landsbyggefonden har bl.a. iværksat Bystrategisk Udsyn, som er en serie af konferencer, hvor centrale aktører udveksler løsninger og visioner for byernes fremtid. Med udgangspunkt i de almene boliger og bredt samarbejde undersøges muligheder og udfordringer fra et bystrategisk perspektiv.

I forlængelse heraf stiftede Landbyggefonden og nyhedsmediet Byrummonitor Blandet By Prisen, som blev uddelt første gang 21. november 2022. Blandet By Prisen tildeles et nyt eller transformeret boligområde, der med succes har skabt en attraktiv, blandet by med et aktivt fællesskab på tværs af beboerne.

Tendensen ses også lokalt, hvor Aarhus Kommune afholdt boligpolitisk konference i 2021, hvor resultaterne fra Den Boligpolitiske Redegørelse blev præsenteret og debatteret. Aarhus Kommune inviterede i november 2022 til Fællesmøde mellem Aarhus Kommune og BL's 5. kreds med fokus på almene boligorganisationers rolle som bystrategisk aktør i byudviklingen.

### **Om den blandede by**

- Ved den blandede by forstås, at borgere fra forskellige samfundslag bor i samme boligområder, kvarterer eller bydele.
- En blandet by er godt for den sociale mobilitet, for samfundsøkonomien og for sammenhængskraften.
- Over de sidste to årtier har der i Danmark været en udvikling med øget geografisk opsplnitning af indkomstgrupper både mellem land og by og inden for de større byer.
- Tendensen ser man også i mange andre, vestlige lande.



# PERSONALE



De mange opgaver i organisationen håndteres fortsat godt af personalet. Både de administrative medarbejdere, medarbejdere i udviklingsplanen og boligsociale indsatser samt driftspersonalet. I dagligdagen er opgaven og samarbejdet i fokus. Der er også i 2022 blevet leveret en stor – og ofte også ekstra – arbejdsindsats fra alle medarbejdere.

## **ADMINISTRATIONEN:**

En udlejningsmedarbejder har været på barsel det meste af 2022, og en god vikar har været inde som erstatning.

Vores tidligere kontorelev (økonomi), som var ble-

vet ansat i en fast stilling efter endt elevtid, fik nyt job tættere på sin bopæl og stoppede derfor i maj.

## **DRIFTEN:**

En gårdmand kunne i oktober fejre 25-års jubilæum.

En varmemester gik på pension i efteråret. Som erstatning for ham blev en tidligere tømrer fra Håndværkerafdelingen ansat i stedet.

To andre tømrere fra den nedlagte Håndværkerafdeling blev i forbindelse med afviklingen flyttet fra Håndværkerafdelingen til driften.

# BOLIGSOCIALT ARBEJDE I BISPEHAVEN

Den Boligsociale Indsats i Bispehaven flyttede i januar 2022 ind i afdelingens nye fælleshus. I løbet af det første år har den boligsociale indsats i samarbejde med driften og udviklingssekretariatet, arbejdet ihærdigt på at få et levende og imødekommende fælleshus op at stå – til gavn for Bispehavens beboere, og som samtidig åbner op til hele lokalområdet.

Fælleshuset har i det første år været omdrejningspunktet for mange store arrangementer og events samt aktiviteter, der alt sammen bidrager til fællesskab, medborgerskab, sammenhængskraft, sundhed, kreativitet, dialog mv. Der kører ca. 14 faste ugentlige aktiviteter i huset.

Af boligsociale indsatser i 2022 kan bl.a. nævnes arbejdet med ungerådet og deres deltagelse ved Folkemødet på Bornholm: Den Boligsociale Indsats samarbejder med Mellempolitisk Samvirke og den lokale fritids- og ungdomsklub Ellekær i Bispehaven omkring et ungeråd. Samarbejdet tager udgangspunkt i de unges egen lokale organisering, hvor de bliver en del af demokratiet i deres nærområde. Gennem lokale kompetenceudviklingsforløb i projektet får de unge en almen demokratidannelse, viden om Verdensmålene og konkrete redskaber til at skabe en forskel for dem selv og andre unge i deres lokalområde.

De unge får helt lavpraktiske redskaber som fx at møde til tiden, hvordan man holder et møde med en dagsorden, hvordan man går i dialog med en voksen etc. De unge organiserer sig i lokale ungeråd og får erfaringer med at udtrykke holdninger og indgå i konstruktiv dialog med beslutningstagere, fx repræsentanter fra kommunen, lokaludvalg

og afdelingsbestyrelser. Derudover gennemfører de lokale events. Indsatserne under projektet på lokalt og nationalt plan giver de unge en stemme og styrker deres selvværd og selvtillid. Dermed bliver de i stand til at reflektere over deres egne kompetencer – både de personlige, sociale og faglige. Det udvider deres horisont, nysgerrighed og motivation til at styrke deres faglige læring og dermed deres uddannelses- og jobparathed såvel som muligheden for at udvikle sig personligt. Det er netop deres personlige og sociale kompetencer, som den demokratiske dannelse i projektet forsøger at øge.

Ved at organisere sig lokalt og deltage i tværfaglige forløb med unge fra andre områder, som f.eks. til folkemødet 2022, samskaber vi aktive medborgere i samfundet og medvirker til, at de unge bevæger sig fra udsatte positioner præget af modløshed og dårligt selvværd til at blive stærke unge mennesker, der gennemfører en ungdomsuddannelse og får en tilknytning til arbejdsmarkedet.

Til selve Folkemødet havde ungerådet fra Bispehaven i samarbejde med unge fra København og Esbjerg to indslag.

- Et sceneindslag om digital mobning og trivsel kaldet 'Sig det til mit ansigt'.
- En samtalesalon, der hed 'Henna og handlingsplan mod racisme'. Et dialogrum med unge og politikere, hvor de talte om racisme, diskrimination og handlingsplan. Imens politikerne og de unge snakkede, fik politikerne lavet hennatatooveringer

Resultater: Projekt og eventværktøjer, formidling af holdninger og politiske budskaber, dialog med politikere.

Afledte effekter: Fællesskabet styrkes af fælles ture og oplevelser, netværk udvides og de

unge får venner og bekendte på tværs af landet, de unge har udviklet et eventkoncept 'henna og handlingsplan mod racisme', som de kan bruge i andre sammenhænge, f.eks. til den lokale kulturfest, som de holder med andre ungegrupper.



## BL'S 5. KREDS

Den 31. marts 2022 blev der afholdt kredsvalg i BL's 5. kreds. Her blev Østjysk Boligs direktør, Mariane Toft-Dallgaard valgt ind som kredsrepræsentant. Suppleant for Mariane Toft-Dallgaard er udviklingschef Kim Kjærgaard.

Mariane Toft-Dallgaard sidder i kredsen med i Ud-

valget for det boligsociale område og er en del af Bestyrelsen for Boligsociale Helhedsplaner.

Når der vælges en ny organisationsbestyrelse i Østjysk Bolig, bør deltagelse i BL's 5. kreds' repræsentantskab varetages af en beboerdemokrat.

### STRUKTUREN I 5. KREDS:

- **Kredsrepræsentantskabet består af 16 kredsrepræsentanter plus en formand og en næstformand.**
- **Alle boligorganisationer i Aarhus Kommune har ret til at have en repræsentant i kredsen. Dog har de tre største organisationer ret til to repræsentanter hver.**
- **De valgte kredsrepræsentanter udgør det politiske ben. Herunder er der valgt en kredsbestyrelse samt diverse udvalg.**
- **Derudover har vi det faglige ben, som består af kredsrepræsentanterne samt direktørerne fra boligorganisationerne. Herunder findes også forskellige udvalg.**

# ØKONOMI

Organisationens regnskab udviser et underskud på 6.014 t.kr. Der er omkostninger i forhold til kommissoriet – se afsnit om udgifter til personale nedenfor.

Underskuddet udgøres i al væsentlighed af ekstraordinære poster, som kan henføres til følgende væsentlige forhold:

1. Tab på nedlæggelse af Håndværkerafdelingen 2,2 mio. kr.
2. Byggesag Bjørnholms Allé kan ikke gennemføres som ungdomsboliger 2,8 mio. kr.
3. Personaleomkostninger – merudgift i forhold til budgetteret 950 t. kr.
4. Revision – merudgift i forhold til budgetteret 357 t. kr.

## Tab på nedlæggelse af Håndværkerafdelingen

Det har været nødvendigt at nedlægge afdelingen, da markedet har været overophedet, og det har vist sig vanskeligt at have medarbejdere nok til at udføre arbejderne. Dette betød, at det var nødvendigt at bede eksterne håndværkere varetage nogle af de opgaver, der normalt blev udført af Håndværkerafdelingen, hvilket også havde indflydelse på regnskabet for Håndværkerafdelingen.

Ved vurderingen om den fortsatte drift blev det klart, at afdelingen har haft et opsamlet underskud gennem årene, bl.a. som følge af de lønudbetalinger, der har været til ledelsen i Østjysk Bolig, udover de udgifter, der har været til administrationen for at føre regnskab, administrere løn og kontrakter etc.

Som følge af denne vurdering, og den dokumentation, der kom frem i den forbindelse, blev forholdet politianmeldt i forhold til direktøren.

I forhold til den tidligere bestyrelse fra 2017 er der,

som beskrevet på side 7, udtaget stævning i 2023.

## Tab på byggesag Bjørnholms Allé

Der er udgifter til rådgiver, arkitekt og prøver på jordbund med henblik på at opføre ungdomsboliger, og der er indgået en betinget købsaftale før oktober 2020.

I 2021 meddelte Aarhus Kommune, at alle kommende ungdomsboligprojekter, der ikke har fået skema A/B, skal annulleres. Det er en politisk beslutning. Herefter forhandlede man i 2021 og 2022 med Aarhus Kommune om at opføre familieboliger i stedet.

I 2022 afgjorde Planklagenævnet, at lokalplanen for området er kendt ugyldig på grund af støjhåndtering.

Det blev herefter klart, at købsaftalen skulle annulleres, og de afholdte udgifter aktiveres. Langt de fleste afholdte udgifter vedrørte projektet om ungdomsboliger, der er ikke kan blive til noget. Tilbage er et mindre beløb for jordbundsundersøgelser. Dette beløb henstår indtil videre som udgift på byggesagen.

Hvis kommunen konstaterer, at der kan bygges almene familieboliger på grunden, og der godkendes en ny lokalplan for det, vil Østjysk Bolig få tilbudt grunden igen – tidshorizonten er 4-5 år.

Hvis det viser sig, at det ikke kan lade sig gøre, skal de resterende udgifter også aktiveres. Byggesagen indgår i Landsbyggefondens garantiordning.

## Udgifter til personale og revision inkl. kommissorieopgaver og oprydning

Som det fremgår af regnskabets note 1, er der anvendt 4,6 mio. kr. til ekstern bistand. Disse udgifter kan nævnes:

For det første ekstern assistance, som anvendes i

stedet for intern ansættelse, herunder direktør- og økonomichef-normeringer 3,2 mio. kr. Opmærksomheden henledes i den forbindelse på, at der er mindre forbrug på de interne personaleomkostninger på 3,6 mio. kr.

For det andet udgifter i forbindelse med udredningen af det af Aarhus Kommune givne kommissorium. Det beløber sig til 1,4 mio. kr. og dækker advokat-/revisoromkostninger samt vederlag til Lejerbo for den indsatte bestyrelse.

Derudover revisorudgift til årsregnskab er større end budgetteret, hvilket henføres til ekstraarbejde som følge af oprydning i forlængelse af advokattundersøgelsen.

Ekstraomkostninger i forlængelse af advokattundersøgelsen til administration, advokat og revision indgår i Landsbyggefondens garantiordning.

### **Vandskade Afdeling 21 – Mårslet**

Der er tale om en langstrakt sag, hvor der har været en tvist med forsikringsselskabet om en omfattende vandskade kort efter, afdelingen var taget i brug. Ledelsen i Østjysk Bolig holdt fast i, at det skyldes vejrliget – kraftig regn – mens forsikringsselskabet påstod, at skaden skyldtes pumper, der var fejlmonteret. Ledelsen i Østjysk Bolig sørgede dengang for, at fejlen blev rettet.

I efteråret 2021 blev der sat punktum i en voldgiftssag med syn- og skønserklæring, der slog fast, at vandskaden i det væsentlige skyldtes forkert montering af pumper og afvanding. Der blev herefter indgået forlig, hvorefter hver part betalte advokatomkostninger, og der blev udbetalt 200 t. kr. i erstatning.

På grund af forældelse kan der ikke anlægges sag, søges midler fra Byggeskadefonden eller fremsættes krav mod leverandøren, der har monteret pumperne, fordi der allerede før 2016 var kendskab til fejlmonteringen, uden at krav blev gjort gældende.

Udgifterne har under hele forløbet været bogført

på en tilgodehavendekonto i balancen boligorganisationen, som er udlignet, og udgiften er bogført i egenkapitalen i stedet. Tabet er på 2,2 mio. kr. og indgår i Landsbyggefondens garantiordning.

### **Egenkapitalen**

Som det fremgår af regnskabets note 26 og 27 samt figuren om egenkapitaludvikling på side 23, er egenkapitalen faldet fra 950 t.kr. til -1.846 t.kr.

Den disponible del af egenkapitalen er forværret fra minus 11.387 t.kr. til minus 14.107 t.kr. Østjysk Bolig mangler således fortsat likviditet til at finansiere egen drift og indeståelser overfor afdelingerne. Revisionen har endvidere i protokollen bemærket, at der i fremskrivningen af egenkapitalen optræder en periode med negativ egenkapital. Det skal i den forbindelse anføres, at fremskrivningen er et dynamisk dokument, som ændrer profil i takt med, at nye forhold opstår og andre bliver afklaret. Ledelsen vil i dialogen med Landsbyggefonden og tilsynet medtage revisionens bemærkninger mht. Landsbyggefondens fortsatte indeståelse jfr. næste afsnit.

Set i forhold til afdelingerne træder Landsbyggefondens garantiordninger i kraft. Det betyder, at afdelingerne vil blive holdt skadesløse for eventuelle tab som følge af forhold, der vedrører organisationen. Men betingelsen er, at der i organisationen føres en stram økonomisk styring, indtil der ikke længere er behov for Landsbyggefondens garantiordning.

Som det fremgår af figuren på side 23, er det ikke tilfældet før efter 2031. Indtil da vil organisationen skulle undergå en stram styring og kan kun i særlige tilfælde bidrage med tilskud mv. til afdelinger. Det kommunale tilsyn og Landsbyggefonden forventes at ville føre et skærpet tilsyn i de kommende år.

Når der om nogle år foreligger en endelig opgørelse af tabene, herunder inddrivelse i forbindelse med civile sagsanlæg og straffesag, vil der ske en endelig regulering fra garantiordningen. Men som det også fremgår af figuren, er der på lang sigt

udsigt til en økonomisk sund organisation. Det er også derfor, at der arbejdes ud fra, at organisationen fortsætter.

Hvis den stramme styring ikke kan overholdes, eller der kommer større begivenheder, der kan påvirke økonomien negativt, kan en likvidering af organisationen i yderste konsekvens være et scenarie.

### Revisionsprotokol

Som det tidligere er beskrevet, er der, som en konsekvens af advokatsagen, skiftet revisor. Den nye revisor havde ved regnskabsafslæggelse 2020 anført en lang række særdeles kritisable forhold. Der har, i løbet af 2021 og 2022, været arbejdet med forholdene, og, som det fremgår af protokollen, har der været fremdrift på mange områder. Men på trods af dette, er der fortsat en række kritisable forhold.

Her skal de væsentligste forhold anføres i overskrift:

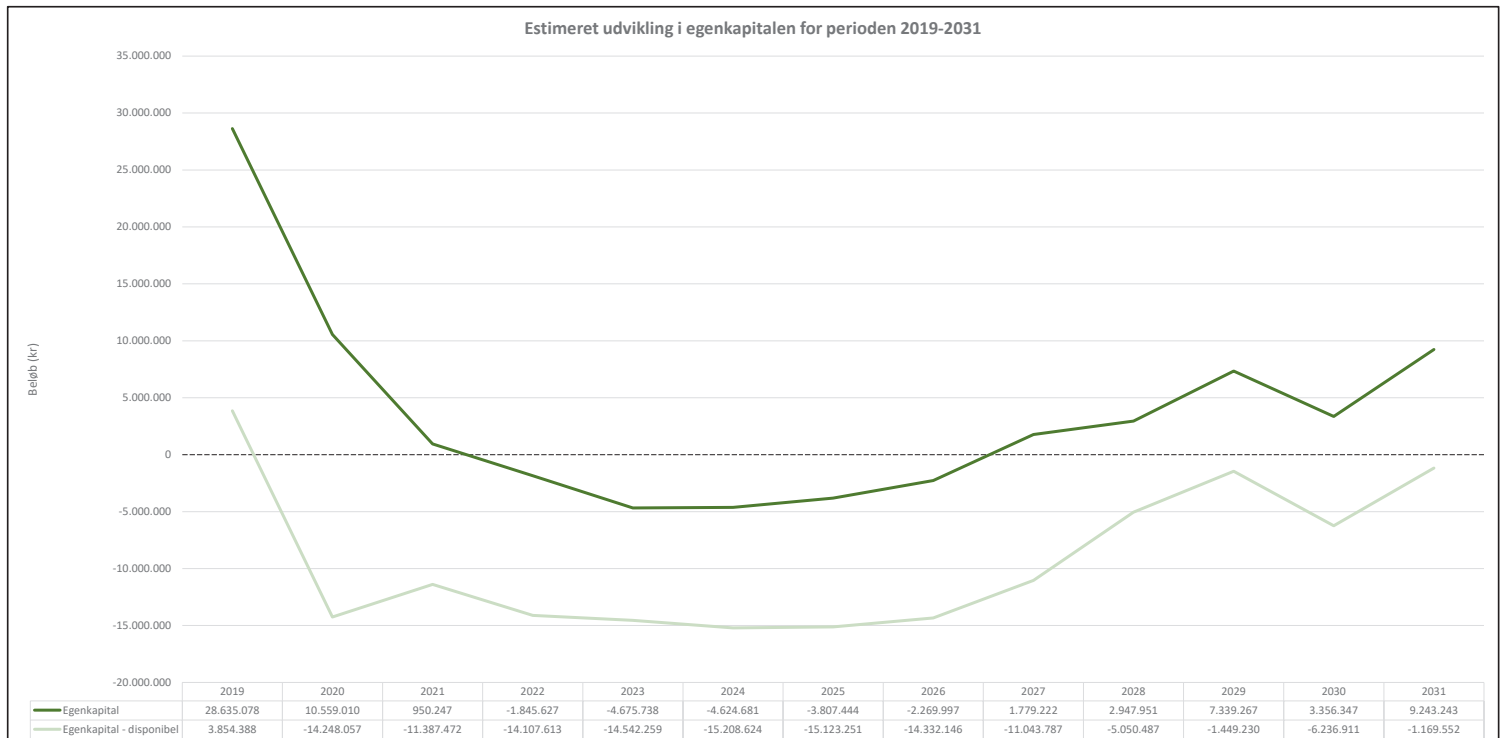
- Beskrivelser af forretningsgange er mangelfulde

- Det interne kontrolmiljø har været utilstrækkeligt og skal skærpes væsentligt
- Den forventede udvikling i dispositionsfonden er kritisk
- Økonomistyring er mangelfuld
- Der er ikke udarbejdet notat om egenkontrol og forvaltningsrevision

Det er fortsat ledelsens opfattelse, at der bør ske ændringer af hele miljøet omkring økonomistyringen. Det gælder for såvel forretningsgange, kontroller mv. samt den it-mæssige understøttelse. Det er fortsat ledelsens vurdering, at løsningen vil være, at Østjysk Bolig fremadrettet benytter Lejrbos administrative set-up. Aarhus Kommune har besluttet, at administrationsorganisationen Lejerbo skal administrere Østjysk Bolig frem til udgangen af 2026, hvorefter kommunen vurderer beslutningen igen.

Ændringerne foregår i løbet af 2023 og forventes fuldt implementeret i forhold til regnskabsafslæggelse i 2024.

### Estimeret udvikling i egenkapitalen for perioden 2019-2031:



## RESULTAT 2022

	Realiseret t.kr.	Budget t.kr.
<b>Bruttoadministrationsomkostninger</b>	<b>-20.210</b>	<b>-19.724</b>
Administrationsbidrag eksterne foretagender	176	576
Gebyrer	1.940	2.221
Byggesagshonorarer	0	1.473
<b>Nettoadministrationsomkostninger</b>	<b>-18.094</b>	<b>-15.454</b>
Administrationsbidrag fra afdelinger	15.382	15.454
Diverse indtægter	34	20
<b>Resultat af ordinær drift før renter</b>	<b>-2.678</b>	<b>20</b>
Nettorenteindtægter/udgifter	334	20
Tilskud til afdelinger	-33	-38
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>	<b>-2.377</b>	<b>2</b>
Ekstraordinære poster	-3.637	0
<b>Resultat</b>	<b>-6.014</b>	<b>2</b>



## BEVÆGELSER PÅ EGENKAPITALEN 2022

<b>Primo t.kr.:</b>	950
<b>Tilgang t.kr.</b>	
Bidrag afdelingerne	12.019
Dispositionsfond, udamortiserede lån	5.791
<b>Afgang, dispositionsfond t.kr.</b>	
Afd. 3 - renoveringssag	-1.581
Afd. 3 - huslejestøtte	-414
Afd. 6 - huslejestøtte	-1.755
Afd. 21 - vandskade 2014	-2.254
Indbetalt til Landsbyggefonden	-3.376
Indbetalt til Nybyggerifonden	-1.525
<b>Tilskud vedr. tab på fraflyttere t.kr.</b>	
Afd. 1 - Præstehaven	-161
Afd. 3 - Ryhaven	-89
Afd. 6 - Bispehaven	-1.054
Afd. 9 - Rønnehegnet	-158
Afd. 10 - Neptunvej	-53
Afd. 12 - Bymosevej	-3
Afd. 15 - Stavnsvej	-477
Afd. 16 - Rytøften/Ryhøvej	-489
Afd. 17 - Atriumhuset	-694
Afd. 19 - Skødstrup	-205
Afd. 21 - Mårslet	-7
Afd. 23 - City	-7
Afd. 25 - Gøteborg Allé	-24
Afd. 75 - Ny Kirkevej	-4
Afd. 76 - Skansehøj	-14
Afd. 77 - Søkildevej	-116
Afd. 78 - Isagervej	-27
Afd. 80 - Jægergårdsvej	-23
Afd. 82 - Skanseparken	-3
Afd. 90 - Hjarsbækvej	-75
<b>Årets resultat t.kr.</b>	<b>-6.014</b>
<b>Ultimo t.kr.</b>	<b>-1.846</b>

# AARHUSBOLIG

AARHUSbolig er et samarbejde mellem samtlige almene boligorganisationer i Aarhus Kommune om udlejning af vores lejemål.

AARHUSbolig er en meget velfungerende organisation, og samarbejdet med de andre boligorganisationer i AARHUSbolig går rigtig godt.

Politisk ledes AARHUSbolig af et repræsentantskab, der vælger en bestyrelse. I øjeblikket er ni organisationer repræsenteret i bestyrelsen. Østjysk Bolig er en af dem.

Der holdes medarbejdermøder fire gange årligt, som Østjysk Boligs udlejningsmedarbejdere deltag i. Derudover afholdes der fire bestyrelsesmøder og et repræsentantskabsmøde.

Administrativt ledes AARHUSbolig af en projekt-

ledelse, der går på skift blandt organisationerne. Projektledelsen lå i 2022 hos ALBOA. De har ledelsen i fem år.

Driftsledelsen varetages af AAB, og denne ledelse går ikke på skift.

Østjysk Bolig har i 2022 haft en nettoindtægt på 315.267,04 kroner fra AARHUSbolig.



## MERE OM AARHUSBOLIGS ARBEJDE:

Medarbejdergruppen arbejder på at finde en løsning, der gør ventelisterne mere realistiske.

Der arbejdes hen imod at differentiere det årlige ventelistegebyr, så det bliver mere attraktivt at stå i bero, hvis man alligevel ikke ønsker tilbud på nuværende tidspunkt. Der er gang i en testperiode, og det forventes, at opkrævning af de nye gebyrer bliver klar til opkrævningskørslen for juni 2023.

Der er lavet en genhusningsfane i E-bolig. Denne bliver taget i brug af Østjysk Bolig i forbindelse med genhusning af de sidste beboere i de seks nedrivningsblokke i Bispehaven.

Der arbejdes på en ny version af E-bolig. Målsætningen er, at E-bolig v. 2 kan sættes i drift i 2024. På grund af dette vil der i 2023 kun ske nødvendig vedligeholdelse og udvikling.



# FLYTTTESTATISTIK 2022

## ALMENE BOLIGER

	Fraflytninger 2022	Fraflytninger 2021	Boliger i alt i afd.
Afd. 1	4	13	63
Afd. 2	16	16	130
Afd. 3	13	8	124
Afd. 5	17	26	91
Afd. 6	<b>169 (92 nedrivningsboliger)</b>	174 (108 nedrivningsboliger)	871
Afd. 9	44	35	216
Afd. 11	2	1	16
Afd. 13	2	3	6
Afd. 14	7	5	23
Afd. 19	8	6	33
Afd. 20	4	3	40
Afd. 21	8	9	65
Afd. 71	0	0	9
Afd. 73	1	0	6
Afd. 74	0	0	6
Afd. 75	1	0	8
Afd. 76	1	0	8
Afd. 77	1	1	7
Afd. 78	10	23	87
Afd. 80	0	1	4
Afd. 81	3	2	6
Afd. 82	5	0	14
Afd. 83	1	1	22
Afd. 84	2	1	5
Afd. 85	10	2	55
Afd. 86	1	0	4
Afd. 87	0	0	8
Afd. 88	7	2	36
Afd. 89	3	9	53
Afd. 90	5	5	33
<b>I alt</b>	<b>345</b>	<b>346</b>	<b>2049</b>

## UNGDOMSBOLIGER

	Fraflytninger 2022	Fraflytninger 2021	Boliger i alt i afd.
Afd. 1	3	1	7
Afd. 9	9	12	24
Afd. 10	17	7	24
Afd. 12	45	44	103
Afd. 15	48	57	120
Afd. 16	59	46	102
Afd. 17	70	48	128
Afd. 22	11	9	21
Afd. 23	46	63	117
Afd. 25	48	47	94
Afd. 26	18	16	50
<b>I alt</b>	<b>374</b>	<b>350</b>	<b>790</b>





# AFSLUTNING

Vi håber, at du med denne beretning er blevet klogere på, hvad der er sket i Østjysk Bolig i 2022.

Tak fordi du læste med.

**Organisationsbestyrelsen i Østjysk Bolig**

**BERETNING 2022**

**ØSTJYSK BOLIG  
SØREN FRICHS VEJ 25  
8000 AARHUS C**

**TELEFON 86 15 66 88  
MAIL [INFO@OJBA.DK](mailto:INFO@OJBA.DK)  
WEB [ØSTJYSKBOLIG.DK](http://ØSTJYSKBOLIG.DK)**