

Organisationsbestyrelsesmøde i Østjysk Bolig, tirsdag den 28. oktober 2025 Kl. 17.00, Katrinebjergvej 107, Aarhus N

Deltagere:

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

Dagsorden for mødet.

1. Konstituering (Beslutningspunkt)
2. Endelig godkendelse af afdelingernes budgetter og regnskaber (Beslutningspunkt)
3. Godkendelse af råderetskatalog afdeling 1401-0 (Beslutningspunkt)
4. Godkendelse af råderetskatalog afdeling 1478-0 (Beslutningspunkt)
5. Udarbejdelse af råderetskataloger (Beslutningspunkt)
6. Henstilling til boligadministrator (Beslutningspunkt)
7. Honorarfordeling i OB for indeværende regnskabsår, samt kørsel og tabt arbejdsfortjeneste
8. Udpegning til Landsrepræsentantskab og BL (Beslutningspunkt)
9. Nedsættelse af udvalg (Beslutningspunkt)
10. Planlægning af kursusaktiviteter (Beslutningspunkt)
11. Tomgang (Orienteringspunkt)
12. Gensidig information (Orienteringspunkt)
13. Bygge- og renoveringssager (Orienteringspunkt)
14. Eventuelt.

1. Konstituering

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede uændret konstituering. Evan Krogh Olesen fortsætter som næstformand.

Der er kommet to nye suppleanter til organisationsbestyrelsen. Suppleanterne inviteres som gæst til møderne, og de får derfor mødeindkaldelserne.

Johan, Abdinasir og Brian udpeges til Aarhusboligs repræsentantskab.

Alex er udpeget til Realdanias repræsentantskab. Pia undersøger, om hele organisationsbestyrelsen kan deltage, og om der er andre steder, hvor Østjysk Bolig har mulighed for at udpege repræsentanter.

2. Endelig godkendelse af afdelingernes budgetter og regnskaber

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 (25/26)	Kommende leje (26/27)	Ændring per m²	Ændring i %
1401-0	Præstehaven	Familiebolig/Ungbo	836,78	905,70	68,93	8,24%
1402-0	Præstehaven	Familiebolig	678,09	727,16	49,07	7,24%
1403-0	Ryhaven	Familiebolig	1.051,90	1.124,01	72,12	6,86%
1404-0	Ryhaven	Børnehaven				
1405-0	Rosengården	Familiebolig	979,32	979,32	0,00	0,00%
1406-0	Bispehaven	Familiebolig	764,62	813,29	48,66	6,36%
1407-0	Borrevangen	Børnehaven				
1409-0	Rønnehegnet	Familie/ældre/ungd. Boliger	1.041,79	1.098,71	56,92	5,46%
1410-0	Neptunvej	Ungdomsbolig	1.311,76	1.421,60	109,84	8,37%
1411-0	Wilstersgade	Familiebolig	983,52	1.005,43	21,91	2,23%
1412-0	Bymosevej	Ungdomsbolig	1.270,08	1.359,51	89,43	7,04%
1413-0	Holbergsgade	Familiebolig	1.548,25	1.590,42	42,17	2,72%
1414-0	Tuestensvej	Familiebolig	1.139,12	1.187,76	48,63	4,27%
1415-0	Stavnsvej	Ungdomsbolig	1.123,59	1.212,42	88,83	7,91%
1416-0	Rytoften/Ryhavenvej	Ungdomsbolig	1.264,95	1.341,64	76,69	6,06%
1417-0	Atriumhuset	Ungdomsbolig	1.247,86	1.309,16	61,30	4,91%
1419-0	Tronkærgårdsvej	Familiebolig	1.145,78	1.192,85	47,07	4,11%
1420-0	Marienlystvangen	Familiebolig	1.293,90	1.421,52	127,63	9,86%
1421-0	Nymarks allé	Familiebolig	952,60	1.033,36	80,82	8,48%
1422-0	Bjørnholms allé	Ungdomsbolig	1.431,30	1.528,16	96,87	6,77%
1423-0	Vestergade/Norsgade	Ungdomsbolig	1.339,90	1.466,34	126,43	9,44%
1425-0	Gøteborg allé	Ungdomsbolig	1.516,76	1.615,55	98,79	6,51%
1426-0	Ryhaven	Ungdomsbolig	1.230,72	1.307,51	76,79	6,24%
1428-0	Storbylandsby II	Familiebolig	1.108,89	1.145,57	36,68	3,31%
1471-0	Mågevej 3-11	Familiebolig	855,61	855,34	-0,28	-0,03%
1473-0	Mågevej 4-14	Familiebolig	920,00	942,98	22,98	2,50%
1474-0	Ny Kirkevej/Siimvej/Isagerv	Familiebolig	976,24	1006,82	30,57	3,13%
1475-0	Ny kirkevej 26-28	Familiebolig	1.043,88	1.056,58	12,70	1,22%
1476-0	Skansehøj 4-18	Familiebolig	860,37	886,40	26,02	3,02%
1477-0	Søkildevvej	Familiebolig	1.119,02	1.162,39	43,37	3,88%
1478-0	Gyvelparken	Familiebolig	936,07	1.029,75	93,68	10,01%
1480-0	Jægergårdsvej	Ældreboliger	1.171,00	1.171,00	0,00	0,00%
1481-0	Hovedgaden	Ældreboliger	1.225,00	1.225,00	0,00	0,00%
1482-0	Skanseparken 1-11	Ældreboliger	1.204,80	1.217,90	13,10	1,09%
1483-0	Skanseparken 13-29	Familiebolig	865,80	865,98	0,18	0,02%
1484-0	Stadion Allé	Ældreboliger	1.260,00	1.283,33	23,33	1,85%
1485-0	Moselunden	Familiebolig	1.011,77	1.040,29	28,52	2,82%
1486-0	Søkildevvej	Ældreboliger	1.408,40	1.408,40	0,00	0,00%
1487-0	Gerstedvej	Familiebolig	923,25	966,12	42,88	4,64%
1488-0	Skæphøj	Familiebolig	1.045,86	1.094,48	48,62	4,65%
1489-0	Kildebjerg	Familiebolig	976,99	1.071,87	94,87	9,71%
1490-0	Hjarsbækvej	Familiebolig	1.028,34	1.096,10	67,76	6,59%

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen godkender budgetterne og regnskaberne for samtlige afdelinger herunder afdeling 1406-0 og 1420-0, som ikke blev godkendt på afdelingsmødet. Afdeling 1420-0's budget vil herefter blive sendt indsendt til kommunen beslutning. Afdeling 1406-0 vil afholde ekstraordinært afdelingsmøde 8. december 2025, hvor ændret budget vil blive sat til afstemning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Dog ønsker bestyrelsen at få fremlagt budget for Bispehaven på organisationsmødet i december, hvis det nedstemmes på afdelingsmøde d. 8/12.

3. Godkendelse af råderetskatalog afdeling 1401-0

Råderetskatalog for afdeling 1401-0 vedlagt som bilag. Råderetskataloget er godkendt på afdelingsmødet den 17/9-2025.

Indstilling:

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen at råderetskataloget godkendes.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

4. Godkendelse af råderetskatalog afdeling 1478-0

Råderetskatalog for afdeling 1478-0 vedlagt som bilag. Råderetskataloget er godkendt på afdelingsmødet den 23/9-2025.

Indstilling:

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen at råderetskataloget godkendes.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

5. Udarbejdelse af råderetskataloger

På organisationsbestyrelsesmødet i august drøftede vi udarbejdelse af udvendigt råderetskataloger i de afdelinger, hvor et sådan stadig ikke findes. På mødet blev det aftalt, at Pia kontakter kursusafdelingen for at få en god pris for udarbejdelse af katalogerne.

Kursusafdelingen oplyser, at de allerede i april 2024 har sendt et oplæg til behandling på organisationsbestyrelsesmødet, hvor der var givet rabatpriser i forhold til listepriis. Her blev aftalt en pris på kr. 19.000 for afdelinger med haver, og kr. 17.000 for afdelinger uden.

En række afdelinger er i gang med eller har fået udarbejdet råderetskataloger. Disse afdelinger betaler den pris, der allerede er aftalt.

Kursusafdelingen har indvilget i, at vi kan få udarbejdet råderetskataloger for de resterende for kr. 17.500 for afdelinger med haver, og kr. 15.000 for afdelinger uden haver. Afdelinger uden bestyrelse kan få udarbejdet råderetskatalog for kr. 10.000.

Listepriis i ydelseskataloget er kr. 22.500 for alle afdelinger.

Udfordringen er, at langt de fleste bestyrelser kun kan mødes efter arbejdstid, hvilket gør, at der kun kan holdes møde med en bestyrelse pr. dag.

I pakken indgår også opdatering af husorden og vedligeholdelsesreglement, da det ofte er nødvendigt også at tilrette disse kataloger samtidig med udarbejdelse af råderetskatalog.

Administrationen anbefaler ikke at afdelingerne selv udarbejder råderetskatalog uden bistand udefra, da der så ofte vil være forhold, der efterfølgende skal korrigeres (jfr. Lovgivning og branchepraksis).

Indstilling:

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender, at der udarbejdes udkast til udvendigt råderetskatalog for de afdelinger, hvor der ikke er afdelingsbestyrelse. Udarbejdelsen sker i samarbejde med den lokale drift.

De øvrige afdelinger, der endnu ikke har taget imod tilbud om udarbejdelse af råderetskatalog kontaktes, og opfordres til at indgå i processen.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Afdelingerne bærer i udgangspunktet selv udgiften til udarbejdelse af katalogerne, da der er forhandlet en god rabat hjem på udarbejdelsen. Bestyrelsens målsætning er, at alle afdelinger får udarbejdet et råderetskatalog, og der laves en status til organisationsbestyrelsen næste sommer.

6. Henstilling til boligadministrator

På baggrund af bemærkningerne i revisionsrapporten har bestyrelsen sendt en henstilling til administrationen.

Administrationen har på baggrund af henstillingen udarbejdet et notat der beskriver, hvilke tiltag der er taget og bliver taget fremadrettet.

Notat er vendt med revisionen, der bekræfter, at punktet om opmærksomhedspunkter vil udgå af revisionsnotatet fremadrettet, hvis tiltagene implementeres.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen skal drøfte det fremsendte notat, og træffe beslutning om, om notat i tilstrækkelig grad betrygger bestyrelsen, eller om der er yderligere forhold, bestyrelsen ønsker belyst.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede det udarbejdede notat og tilbagemeldingen fra revisionen. Bestyrelsen føler sig betrygget ud fra de forhold, der er tilbagemeldt.

7. Honorarfordeling i OB for indeværende regnskabsår, samt kørsel og tabt arbejdsfortjeneste**Honorar:**

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøde 4. januar 2024 besluttet følgende omkring honorar:

Deles i 8 dele, hvor formanden får 2 dele og de resterende medlemmer får 1 del hver. Honorar reguleres kutymemæssigt i overensstemmelse med Danmarks Statistiks sæsonkorrigerede lønindeks for den private sektor med indekset for 2. kvartal 2009 som basis.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at honorar udbetales efter samme fordelingen i indeværende regnskabsår.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Kørselsgodtgørelse:

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøde 29. januar 2025 besluttet følgende omkring kørselsgodtgørelse:

Godtgørelse for kørsel kan ydes i forbindelse med nødvendig kørsel til møder hvor deltagelse er påkrævet for organisationsbestyrelsesmedlemmet. Udbetalingen af skattefri kørselsgodtgørelse skal følge Skats vejledninger:

Skattefri befordringsgodtgørelse kan kun udbetales til bestyrelsesmedlemmer og lignende for kørsel vedrørende opgaver, som står i naturlig forbindelse med hvervet som medlem af bestyrelsen og lignende.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der ydes godtgørelse for nødvendig kørsel til møder hvor deltagelse er påkrævet for organisationsbestyrelsesmedlemmet.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Tabt arbejdsfortjeneste:

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøde 29. januar 2025 besluttet følgende omkring tabt arbejdsfortjeneste:

Bestyrelsen besluttede, at der ikke udbetales tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med bestyrelseshvervet. Der skal i stedet ses på fordeling af bestyrelseshonoraret, så fordelingen afspejler arbejdsindsatsen.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der ikke udbetales tabt arbejdsfortjeneste.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

8. Udpegning til Landsrepræsentantskab og BL**Landsrepræsentantskab**

Til landsrepræsentantskabet i Lejerbo havde Østjysk Bolig 7 pladser, som var udpeget blandt organisationsbestyrelsen og suppleanterne.

I det nye DAB-Lejerbo landsrepræsentantskab har Østjysk Bolig 13 plader.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen får udpeget 13 repræsentanter DAB-Lejerbos landsrepræsentantskab.

Beslutning:

5 repræsentantskabsmedlemmer har henvendt sig og ønsker at blive udpeget til Landsrepræsentantskabet. Det er Karsten Knudsen (1402-0), Rune Christensen (1402-0), Jan Nielsen (1420-0), Torben Theill (1420-0), Helle Hammelsvang (1489-0).

Organisationsbestyrelsen godkendte, at de bliver udpeget. I tillæg udpeges Elsebeth Persson (1489-0) og Sóley Elíasdóttir (1416-0).

Herudover er følgende udpeget fra organisationsbestyrelsen: Evan Krogh Olesen, Brian Dalmose Nielsen, Abdinasir Jama, Jóhan Petur í Soylu, Abby El og Anne Marie Eriksen

BL's 5. kreds

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøde 4. januar 2025 valgt Alex Young til BL's 5. kreds

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger repræsentant til BL's 5. kreds

Beslutning:

Alex Young Pedersen blev genvalgt til BL's 5. kreds.

9. Nedsættelse af udvalg

Bestyrelsen drøftede nedsættelse af udvalg. Der er forslag om følgende udvalg:

Demokratiudvalg

Bæredygtighedsudvalg

Socialudvalg

Driftsudvalg

Kommunikationsudvalg

Bestyrelsen holder nytårskur / arbejdsweekend i januar (16-17/1), hvor målsætningsprogrammet gennemgås og der laves kommissorium for udvalg.

Marie finder et egnet sted sammen med Gitte Kjær fra administrationen.

10. Planlægning af kursusaktiviteter

Punktet udsættes til et senere møde.

11. Tomgang

Oversigt over tomgang pr. 21.10.2025

Afdeling	Tomgang fra	Tomgang til	Tomg. dage	Boligtype	Ant rum
1405-0, Silkeborgvej 50, 3 / 8000 Aarhus C	28-10-2025	31-12-9999	65	Familiebolig	3
1406-0, Bispehavevej 121, 03 TH / 8210 Aarhus V	01-12-2025	31-12-9999	31	Familiebolig	4
1406-0, Hasle Centervej 219, 01 TH / 8210 Aarhus V	01-01-2024	31-12-9999	731	Erhverv	5
1406-0, Hasle Centervej 215, 03 TH / 8210 Aarhus V	01-10-2025	31-10-2025	31	Familiebolig	2
1409-0, Havkærvænget 224, / 8381 Tilst	11-10-2025	30-11-2025	51	Familiebolig	3
1412-0, Bymosevej 168, / 8210 Aarhus V	01-08-2025	31-12-9999	153	Ungdomsbolig	1
1423-0, Vestergade 72, st.8 / 8000 Aarhus C	02-10-2025	31-12-9999	91	Ungdomsbolig	1
1478-0, Isagervej 21 B, 01 3 / 8680 Ry	01-05-2025	31-10-2025	184	Familiebolig	2
1478-0, Isagervej 23 B, 02 1 / 8680 Ry	01-08-2025	31-12-9999	153	Familiebolig	2

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om udlejningssituationen til efterretning.

Pia supplerede med, at det går rigtig fint med udlejning af 2. etape af Journalisten. Ungdomsboligerne er stort set lejet ud på nuværende tidspunkt, og der forventes at være kontrakt på 10 familieboliger. Der er stadig mange på venteliste til familieboligerne, og vi er i gang med udsendelse af næste runde.

Der var et utrolig velbesøgt og positivt åbent hus arrangement i søndags.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

12. Gensidig information

Nye regler for tv-overvågning og opholdsforbud

Fra 1. juli 2025 bliver det lettere for boligafdelinger at få politiets tilladelse til tv-overvågning, og politiet får et nyt redskab "tryghedsskabende opholdsforbud", som kan bruges overfor personer, der skaber utryghed i et område, også selvom der ikke er begået kriminalitet.

Tidligere kunne en boligafdeling kun få tilladelse til tv-overvågning, hvis den var vigtig for at bekæmpe kriminalitet. Fremover er forudsætningen, at overvågningen kan være med til at fremme trygheden i området, f.eks. i baggårde, tunneller, parkeringsområder m.v.

Samtidigt er der indført et nyt redskab, som politiet kan bruge direkte overfor personer, der skaber utryghed i et område, "*et tryghedsskabende opholdsforbud*". Dvs. personer med utryghedsskabende adfærd kan nu midlertidigt forbydes ophold også uden, at der er begået kriminalitet. De må stadig færdes til og fra bolig eller arbejde, men ikke opholde sig unødigt i området. Forbuddet kan gives for en periode på højst 30 dage, men kan forlænges med op til 30 dage ad gangen.

Bekræftelse af udpegning af medlem til grundejerforeningen Kildebjerg Ry Vest

Bestyrelsen bekræftede udpegning af Helle Hammelsvang som repræsentant fra Østjysk Bolig i grundejerforeningen.

Det undersøges desuden om Østjysk Bolig sidder på mandatet for Rugaards Skovvej 53-61 og Dyrhund Ejendomme Aps. Hvis det er tilfældet, udpeges Helle ligeledes som repræsentant her.

Sekretariatsbetjening af organisationsbestyrelsen

Pia orienterede om, at der er lavet en mindre omrokering af opgaver på regionskontoret, og at Gitte Kjær derfor overtager sekretariatsbetjeningen af organisationsbestyrelsen. Der vil stadig deltage andre medarbejdere på organisationsbestyrelsesmøderne efter behov / emne.

I den forbindelse påtænkes det at driftschef Henrik Steenberg deltager minimum 1 gang i kvartalet og giver status på driften.

Informationsmøde i Journalisten

Der holdes informationsmøde for Journalistens beboere d. 14/1 kl. 16.00 i Kulturbunkeren.

Afdeling 1401-0

Afdelingen har anmodet om at få en kontaktperson fra organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen udpegede Marie.

Storbylandsby 1

Afdelingen ønsker ligeledes en indgangsvinkel ind til organisationsbestyrelsen. Marie kontakter dem.

Forsamlingshusmøde:

Alex har deltaget i møde i Aalborg i BL-regi.

Åbning af ungekollegiet sammen med rådmanden:

Alex deltog i åbningen sammen med Kim. Det var en god dag.

13. Bygge- og renoveringssager

Lukket punkt

14. Eventuelt

Abby viderebragte en henvendelse fra afdeling 1428-0, der ønsker en transparens omkring den tilknyttede boligsociale vicevært.

Marie efterspurgte muligheden for at deltage i storbylandsbymøderne i Storbylandsby 2. Administrationen undersøger det.

Der ønskes desuden dialog med afdelingsbestyrelsen i afdelingen på Isagervej. Marie kontakter dem.

Organisationsbestyrelsesmøderne d. 20/11 og d. 11/12 aflyses og erstattes af et møde d. 16/12 med efterfølgende julefrokost.