

Referat af bestyrelsesmøde i Østjysk Bolig den 17. januar 2022 på Teams

Deltagere fra Lejerbo: Adm. direktør Palle Adamsen, direktør Mette Møllerhøj, forretningsfører (midlertidig direktør hos Østjysk) Mariane Toft-Dallgaard, kommunikationschef Tine Staun Petersen, bygge- og udviklingschef Mette Hyrup Vilsen og projektleder Lise Larsen Sodborg (referat).

Dagsorden	Beslutninger / konklusioner
<p>1. Den midlertidige forretningsfører skal i forretningsførerperioden varetage de opgaver som bestyrelsen og den af bestyrelsen ansatte direktør varetager</p>	<p>Sommerlukning i administrationen Mariane orienterede om, at ordningen med at holde sommerlukket 2 uger på kontoret på Søren Frichs Vej fastholdes i 2022.</p> <p>Vedligeholdelse i nybyggerier Efter indstilling fra Mariane og Østjysk Bolig beslutter bestyrelsen, at alle nybyggerier fremover udlejes med A-ordning for at sikre lejlighedernes istandsættelse både i bo-perioden og ved fraflytning. Dette kommer dermed også til at omfatte Journalisthøjskolen og Storbylandsby II.</p> <p>Ekstraordinært repræsentantskabsmøde: Mariane kan fortælle, at kun 16 er tilmeldt mødet ekskl. bestyrelsen. Bestyrelsen beder derfor om, at Mariane/Vibeke sender en reminder ud for at sikre, at så mange som muligt deltager på mødet.</p> <p>Kim Kjærgaard fra helhedsplanen og Andreas Sandberg (projektchef i Lejerbo), deltager på mødet. Bjarne Zetterstrøm er igen dirigent.</p> <p>Palle fortæller, at et repræsentantskabsmedlem har efterspurgt overblik over de økonomiske konsekvenser for ØB ved et nej til helhedsplanen. Det er svært at vide på forhånd, men der arbejdes naturligvis på at få et overblik over disse konsekvenser. Lige nu er der udgifter afholdt i helhedsplanen på 19 mio. kroner.</p> <p>Byggesager Der er fundet regnskabsmæssige uoverensstemmelser i gamle byggesager. Derfor kigger ØB og Deloitte på sagerne og overgiver relevante oplysninger til politiet løbende. Bestyrelsen beder om, at der udarbejdes en oversigt over alle byggesager tilbage til 2011. Inklusiv de sager, der ikke er blevet realiseret.</p> <p>Stefan Davies-Nielsen (projektchef i Lejerbo) har sammensat et overblik over kørende byggesager:</p> <p><i>Journalisthøjskolen – 300 ungdomsboliger og 50 familieboliger</i></p> <p>Overordnet kører projektet fint, og de udfordringer der opstår, håndteres i et godt konstruktivt samarbejde mellem bygherre, entreprenør og bygherrerådgiver.</p> <p>Projektets største udfordring blev opdaget ved byggeriets opstart og overdragelse af byggepladsen til entreprenøren. Her blev det via en landinspektøropmåling afdækket, at nabobyggeriets entreprenør har fjernet jord fra vores byggefelt, hvilket ændrede på de vilkår for byggeriets gennemførelse, som vores entreprenør var stillet i udsigt.</p>

Sagen er kompleks både teknisk og juridisk, og der pågår arbejde for at minimere Østjysk Boligs tab som følge af sagen.

Det kan ikke udelukkes, at en konsekvens bliver forsinket aflevering af byggeriet. Hvorvidt denne risiko bliver en realitet eller ej, vil tidligst være afklaret i løbet af sommeren 2022. Byggeriet forventes p.t. afleveret til tiden den 01.07.2023.

Storbylandsby II – 40 familieboliger

Der har været et par tunge bump på vejen, men overordnet kører projektet fint, og også på dette projekt håndteres de udfordringer, der opstår, i et godt, konstruktivt samarbejde mellem bygherre, entreprenør og bygherrerådgiver.

Projektet fik en hård opstart med en entreprenørkonkurs, hvilket har medført, at projektet gennemføres uden midler afsat til uforudsete udgifter.

Ud over den oprindelige entreprenørs konkurs fik projektet kortvarigt lukket sin byggekredit grundet uroen i Østjysk Bolig, hvilket skabte forsinkelser i forhold til opstarten af byggeriet. Desuden har det vist sig, at der var fejl i udbudsmaterialet, hvilket har ført til problemer vedr. entreprenørens adgangsvej på byggepladsen.

Begge disse forhold er bygherreforhold og entreprenøren har dermed kunne fremføre et berettiget krav om både tid og økonomi. Via forhandling er det dog lykket at begrænse/reducere konsekvensen af dette krav for Østjysk Bolig. På den økonomiske side, er kravet fra entreprenøren forhandlet ned fra ca. 1 mio. kr. inkl. moms til ca. 775.000 kr. inkl. moms.

I tillæg til ovenstående er projektet ligeledes blevet ramt af en uforudset meromkostning relateret til tilslutning af fjernvarme.

Ny tilrettet afleveringsdato er 01.08.2022.

Bjørnholms Alle

Oprindeligt et ungdomsbolig-projekt. Men da der ikke p.t. er behov for flere ungdomsboliger i Aarhus, er der nu indledt et meget positivt samarbejde med kommunen om boligsammensætningen for et fremtidigt nybyggeri på grunden.

Arresøvej

Der er opstartet en positiv dialogproces med Aarhus Kommune om et fremtidigt byggeri på grunden. En fælles inspirationstur sammen med kommunen er planlagt til marts, hvor forskellige byggerier besøges som inspiration til den fremtidige bebyggelse på grunden.

Ry, Skanderborg Kommune

Denne projektudviklingsmulighed blev forfulgt tilbage i 2018 af den tidligere direktør. Kontaktpersonen hos kommunen er nu identificeret, og det undersøges, hvorvidt der på nuværende tidspunkt eksisterer en projektudviklingsmulighed i denne sammenhæng.

	<p><i>Skæring Skolevej</i></p> <p>Denne projektudviklingsmulighed (13 boliger) blev skrinlagt, da muligheden for yderligere 20 boliger i umiddelbar nærhed bortfaldt.</p>
<p>2. Den midlertidige forretningsfører skal understøtte politiets efterforskning af mistanke om ulovligheder i boligorganisationen på enhver måde</p>	<p>Politiet har tilkendegivet, at de arbejder mod overdragelse til anklagemyndigheden i starten af 2022.</p>
<p>3. Den midlertidige forretningsfører skal skabe overblik over boligorganisationens økonomiske situation</p>	<p>Håndværkerafdelingen</p> <p>Bestyrelsen har bedt ØB udarbejde en juridisk vurdering af hele setup'et i håndværkerafdelingen. Vurderingen skal både se på de helt overordnede rammer for afdelingen, men også dække principperne for prissætning, konkurrenceudsættelse og udbudsregler. For bestyrelsen er det vigtigt, at der er 100% styr på sideaktiviteten, og at den administrationsomkostning som opkræves i afdelingerne gennem Østjysk Bolig ikke subsidierer driftsudgifter i håndværkerafdelingen.</p>
<p>4. Den midlertidige forretningsfører skal udarbejde en genopretningsplan for boligorganisationens egenkapital (arbejds kapital og dispositionsfond)</p>	<p>Arbejdet pågår og sker i dialog med både Aarhus Kommune og Landsbyggefonden.</p>
<p>5. Den midlertidige forretningsfører skal sikre, at boligorganisationens eventuelle erstatningskrav rejses, eller sikres på baggrund af advokatundersøgelsens konklusioner, herunder i forhold til tidligere og nuværende medlemmer af boligorganisationens bestyrelse og eksterne revision</p>	<p>Relevante suspensionsaftaler med leverandører, tidligere ansatte, tidligere bestyrelse og tidligere revision er indgået med hjælp fra hhv. Horten og Kromann Reumert.</p> <p>Vi afventer nu afslutningen af hhv. politiets efterforskning og Erhvervsstyrelsens undersøgelse.</p>
<p>6. Den midlertidige forretningsfører skal sikre rettidig anmeldelse af økonomiske tab til forsikringsselskab og forestå fornøden dialog med forsikringsselskab til sikring af dækning af boligorganisationens tab</p>	<p>Er fortsat i proces. Vi afventer p.t. afslutningen af hhv. politiets efterforskning og Erhvervsstyrelsens undersøgelse.</p>
<p>7. Den midlertidige forretningsfører skal vurdere ansættelsesmæssige konsekvenser på baggrund af</p>	<p>Afsluttet.</p>

advokatundersøgelsens konklusioner	
<p>8. Den midlertidige forretningsfører skal sikre gennemførelse af valg af en ny bestyrelse og genindførelse af beboerdemokratiet inden ophør af forretningsførerperioden</p>	<p>Afventer den videre plan for ophør af den midlertidige forretningsførelse pr. 31.3.2022 jf. agterskrivelse fra Aarhus Kommune af 12. oktober 2021.</p> <p>Organisationsbestyrelsen har sendt sit eget svar på agterskrivelsen til Aarhus Kommune. Her anbefaler bestyrelsen, at en ny bestyrelse først tiltræder, når regnskab 2021 er godkendt for at opretholde et entydigt ansvar – både i forhold til regnskab og beretning.</p> <p>Mariane sørger for, at repræsentantskabet også modtager bestyrelsens hørings svar.</p>
<p>9. Den midlertidige forretningsfører ophører med sit hverv, når de beskrevne opgaver er løst, eller senest 6 måneder efter udpegning af den midlertidige forretningsfører</p>	<p>Ophører pr. 31.3.2022 jf. agterskrivelse fra Aarhus Kommune af 12. oktober 2021.</p>