

Referat

Vedrørende: Ordinært repræsentantskabsmøde 2025

Sted: ØsterBO, Treschowsgade 2, Vejle

Dato: 6. marts 2025

Deltagere: 56 fremmødte repræsentantskabsmedlemmer, inkl.:

Karin Mortensen (KM)	Organisationsbestyrelsesformand
Anne Kathrine Pedersen (AKP)	Organisationsbestyrelsesnæstformand
Mogens Dalsgaard (MDL)	Organisationsbestyrelsesmedlem
Pernille Christiansen (PCH)	Organisationsbestyrelsesmedlem
Mathias B. Brandt (MBB)	Organisationsbestyrelsesmedlem

Derudover deltog:

Pia L. Nedergaard (PLN)	Direktør
Torben Juler (TJU)	Udviklingschef
Linda Tranberg (LTR)	Kundechef
Helle Friis Jensen (HFJ)	Driftschef
Jonas Sørensen (JSN)	Inspektør
Rie Schmidt-Nielsen (RSN)	Inspektør
Lisbeth Hofmann (LHO)	Direktionssekretær

Velkomst ved organisationsbestyrelsesformand Karin Mortensen, som henviste til, at mødet afvikles i henhold til forretningsorden (som var vedlagt indkaldelsen). Der var ingen indvendinger.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE

DAGSORDEN

Torsdag den 6. marts 2025 kl. 19:00 i salen, Treschowsgade 2, Vejle.

Indkaldelse i henhold til § 7 i vedtægterne.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og evt. stemmeudvalg i henhold til forretningsordenen.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning og forretningsførelse for det senest forløbne år.
3. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2023/2024 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2024/2025.
4. Behandling af indkomne forslag.

Indstilling til et nyt boligprojekt.

Der anmodes om repræsentantskabets godkendelse til iværksættelse af nyt boligbyggeri på Uhrhøj i henhold til § 5, stk. 3, pkt. 6 og 7.

ØsterBO er udvalgt af Vejle Kommune til at indgå samarbejde om etablering af seniorbofællesskab på Hovertoften på Uhrhøj. Der skal opføres ca. 42 familieboliger til seniorer og et fælles orangeri. Samlet set er projektet under forudsætning af, at byggeriet kan gennemføres indenfor det til enhver tid gældende maksimumbeløb for alment boligbyggeri. Bestyrelsen anmoder i henhold til vedtægterne, om repræsentantskabets bemyndigelse til at gennemføre ovenstående, herunder køb af grundareal og opførelse af den nye boligafdeling. Se bilag A vedr. skitseforslag fra Vejle Kommune.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer iht. § 11 stk. 4 – på valg er:
 - a. Bestyrelsesformand Karin Mortensen, Valløesgade 22, 1. tv. (genopstiller)
 - b. Bestyrelsesmedlem Mathias Balsgaard Brandt, Parkvej 29, 3. th. (genopstiller)
Bestyrelsesmedlem Mogens Dalsgaard, Pilen 17 (genopstiller ikke)
 - c. Valg af 2 suppleanter

6. Valg af statsautoriseret revisor.

Indstilling til ny revisor. Se bilag B om baggrunden for indstillingen.

7. Eventuelt.

SE ÅRSREGNSKAB

Årsregnskab for 2023/2024 finder du ved at klikke her: <https://osterbo.dk/om-osterbo/regnskab/> eller gå på www.osterbo.dk under: Om ØsterBO / Regnskab / Regnskaber / Klik og se: ØsterBO's regnskab 2023/2024.

Med venlig hilsen
ØsterBO

Karin Mortensen
Repræsentantskabsformand

Pkt. 1: Valg af dirigent/stemmeudvalg

Driftschef Helle Friis Jensen blev på organisationsbestyrelsens forslag valgt til dirigent. Helle takkede for valget og konstaterede, at repræsentantskabet var lovligt indvarslet med udsendt dagsorden den 6. februar 2025 og endelig dagsorden den 21. februar 2025.

Valgt til stemmeudvalg blev:

Jonas Sørensen
Rie Schmidt-Nielsen
Finn Høj Sørensen

Valg af referent: Lisbeth Hofmann

Pkt. 2: Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning og forretningsførelse for det seneste forløbne år

Fællesskab i ØsterBO – årets tema

Årets tema for 2024 var fællesskab og derfor har vi arbejdet med at sætte fællesskab endnu mere på dagsordenen i ØsterBO gennem året. Nogle af de nye tiltag er blandt andet, at vi har fejret frivilligheden i ØsterBO ved vores nyetablerede ØsterBOnus. Hvor vi havde en hyggelig dag med foredrag, musik og hygge. Også i år vil der komme en ØsterBOnus dag, hvor vi igen sætter fokus på, hvor vigtig frivilligheden er for fællesskabet for alle os i ØsterBO.

Senest har vi også etableret ØsterBOnanza, som er vores nye frivillighedslokale i en del af det lokale som Håndværkergården tidligere havde. Det er nu omdannet til et rum, som kan bruges til aktiviteter, som kommer fællesskabet til glæde. Selvom rummet allerede er taget lidt i brug, så vil vi snart afholde en officiel åbning af lokalet, hvor alle vil være velkomne.

Ny konkurrencesituation i ØsterBO

Det seneste år er der igen kommet endnu flere lejeboliger til både i Vejle og på landsplan. Det giver en ny hård konkurrence på lejeboligmarkedet både for almene- og private udlejere, hvor tomgang begynder at være en udfordring mange steder. For at imødekomme en ny konkurrencesituation har vi i ØsterBO haft fokus på, hvad vi kan gøre for at passe på vores normale gode position i et nyt svært lejeboligmarked.

Nogle af de tiltag vi har igangsat, er bl.a. branding af ØsterBO, hvor vi allerede har taget nogle initiativer til, at ØsterBO bliver mere synlig på lejeboligmarkedet, og hvor vi også fremover vil fortsætte med synlighed. F.eks. synlighed på sociale medier, særlige tiltag for synliggørelse af tomme lejemål mv.

Vi har fokus på at få fortalt de mange gode tiltag, vi laver i ØsterBO, så vi både politisk og i offentligheden kan få sat mere fokus på ØsterBO i markedet.

Vi har også igangsat konkrete fysiske initiativer i udvalgte boligafdelinger i forhold til at minimere tomgang. F.eks. gennem tiltag, der opdaterer lejemål inden udlejning, så vi åbner for flere mulige beboere.

Vi har ligeledes haft et særligt fokus på kunderejsen i ØsterBO. Herunder arbejder vi pt. på udvikling af flere selvbetjeningsløsninger, idet mange ønsker, at det skal være nemt at betjene sig selv på tidspunkter, hvor de har tid.

Ny venskabsklasse

Så har vi sidste år etableret en ny venskabsklasse i ØsterBO, herunder adoption af 2. klasse årgang fra Novaskolen. De søde børn har besøgt klimaparken og talt biodiversitet og affaldssortering med vores personale og planen er, at vi tilrettelægger vores input og øger sværhedsgraden løbende sammen med skolen. En venskabsklasse er med til at sætte almene boliger på skoleskemaet og herunder knytte bånd mellem ØsterBO og eleverne i civilsamfundet.

Klima

I ØsterBO har vi fokus på klimadagsorden og vi tager aktivt del i at bidrage positivt ind i den forandring, der skal til. Vi tænker klimaet ind i vores daglige arbejdsgange, vores renovering og byggerier. Det er noget, som både giver værdi for klimaet, vores beboer samt sætter positivt lys på ØsterBO. Det oplevede vi også, da vores klimapark blev udvalgt til et besøg af kongeparret på deres seneste besøg i Vejle i sommers.

Vores klimaambassadører i ØsterBO høster også en del anerkendelse i branchen. Sidste år afholdt de f.eks. klimatirsdays, hvor man som beboer i ØsterBO blandt andet har kunne få hjælp til at forstå sit forbrug eller dyrke sine egne spirer mv. De har afholdt "gå klimaet i møde" i Grejsdalen samt afholdt tøjbyttedag mv. De har også hjulpet andre beboere med at vejlede om, hvordan man sorterer gavepapir efter julen. Kort sagt, det er en meget aktiv gruppe som administrationen hjælper med at understøtte, og som vi alle er rigtig stolte af. Hvis flere har lyst til at bidrage som klimaambassadør, så er man altid velkommen til at kontakte administrationen.

Vi arbejder også fortsat med vores klimapartnerskabsaftale mellem ØsterBO og Vejle Kommune. Det er en aftale om, at vores CO2 besparelser i ØsterBO indgår i Kommunens samlede klimaplan. Vi afreporterer en gang årligt til Kommunen på vores besparelser. I 2024 har vi lavet rapporten "Vores Samfundsbidrag", som både er afreportering på klimapartnerskabsaftalen, men også er en samlet rapport over ØsterBOs tiltag i forhold til fokus på mennesker, klima og forretning. Jeg håber, at I har lyst til at se rapporten, som I kan finde på vores hjemmeside.

Klima - Vandskader/oversvømmelse

Desværre har det seneste år også budt på oversvømmelser med store ødelæggelser til følge. Grejs Å er løbet over sine bredder hele to gange og begge gange med store skader på vores bygninger og store gener for berørte beboere. 9-11 lejemål er blevet oversvømmet og de fleste begge gange. Det har

naturligvis haft store menneskelige og økonomiske konsekvenser. Beboere er genhuset og lejemålene skal genopbygges fra bunden. Derudover er 5 ejendomme i midtbyen ramt med oversvømmelse af deres kældre, som både indeholder depotrum, vaskerum, teknik osv. Så omkostningerne efter oversvømmelserne har været store for ØsterBO og mange af vores beboere har også lidt tab som følge af vandskaderne i lejlighederne og fra depotrum i kældre.

Selvom Naturskaderådet går ind og dækker noget af genopretningsudgifterne, så er de nye klimakonsekvenser utrolig bekymrende. Derfor har vi også inviteret Lisbet Wolters til senere i aften at tale lidt om, hvordan Vejle Kommune griber de udfordringer, vi står i.

Vi har naturligvis også selv iværksat tiltag for at kunne imødekomme de voldsomme oversvømmelser på en langt bedre måde fremover. Men tiltag mod sikring af bygningerne er omkostningstunge, og der skal derfor findes en økonomisk løsning for de berørte ejendomme.

Boligprojekter i ØsterBO

Kloakprojekt i Østbyen og vinduesudskiftning i afd. 1 er blevet afsluttet i 2024 og helhedsplanen i afdeling 28 etape 2 er blevet afleveret i februar måned 2025. Den første etape af helhedsplanen er vi desværre ikke i mål med til trods for, at etape 1 skulle have været afleveret primo 2024. Der har været store udfordringer med at få monteret altaner, som grundlæggende har handler om geometri og bærende konstruktioner, da vi naturligvis ikke kan gå på kompromis med sikkerhed.

Disse udfordringer er årsag til, at vi på nuværende tidspunkt ikke har en enighed omkring skyldsspørgsmål ift. den forsinkelse, vi har fået og de ekstra omkostninger, som der er pga. forsinkelsen. Vi arbejder hårdt på en løsning, men sagen udvikler sig nærmest dagligt, så vi kan på nuværende tidspunkt desværre ikke komme med et tidspunkt for, hvornår vi forventer at få monteret altanerne, så beboerne i afdelingen kan få glæde af dem.

Vi har gennem året ligeledes arbejdet på at få vores nye boligprojekt sendt i udbud. Det er det projekt, som omfatter 81 nye boliger på Boulevarden og som har fået navnet Åhusene.

Sidst så har vi gennem året arbejdet med flere mindre renoveringsopgaver rundt i vores boligafdelinger.

Boligsociale forhold

Klagesager og boligsociale udfordringer har desværre også fyldt det seneste år. Det er forhold, der er svære for alle, som er berørte og lovgivningen er stram og gør, at hurtige løsninger kan være meget svære. I administrationen opleves det,

at sagerne er blevet tungere og svære og henvendelserne er mange - men der er fokus på at forsøge at få løst udfordringerne så smidigt som muligt.

Det er en stor hjælp, at vi har en boligsocialvicevært i ØsterBO, som kan bidrage ind i det arbejde også. Hendes viden og erfaring har hjulpet en del beboere hos os allerede, og det gælder alt fra unge til ældre og fra økonomisk udsathed til fysisk og psykisk udsathed. Så det er en stor gevinst for ØsterBO både menneskeligt og økonomisk, at vi har en boligsocial medarbejder.

ØsterBO NABO

Vi etablerede ØsterBO NABO Administration i 2021 som et selskab, der tilbyder administration og drift til nærliggende ejer- og grundejerforeninger. Indtægten hjælper os bl.a. med at bidrage til lønudgifterne i ØsterBO, og derved bidrager det til at holde omkostningerne nede for ØsterBOs beboere. I 2024 fik vi yderligere to nye kunder til ØsterBO nabo, som nu samlet er oppe på en omsætning på ca. 2 Mill. om året.

Sundhed

Jeg startede med at tale om ØsterBOs årets tema for sidste år – nemlig fællesskab. Nu vil jeg runde af med ØsterBOs tema for 2025 – som er *sundhed*.

Sundhed er en faktor for trivsel i vores boligafdelinger og med en stigende aldring i vores samfund og færre hænder i vores velfærdssamfund, så må vi stå sammen om at støtte og hjælpe hinanden endnu mere end vi allerede gør. Vi er i ØsterBO startet op på sundhedsdagsordenen dels har vi Toftegården, der gennem året har været profileret på forskellig vis som en rigtig god case, hvor boligform og sundhed går hånd i hånd. Pia var inviteret med til folkemødet på Bornholm for at tale om Toftegården, og vores brancheorganisation har desuden brugt afdelingen til et politisk oplæg på Christiansborg for at tale om sundhed i den almene branche.

Desuden valgte vi i 2024 at uddanne alle vores personaler i demens venlig boligforening – hvor vi har skabt et samarbejde mellem demensenheden i Vejle Kommune og ØsterBO for at støtte op om de borgere og naboer mv., der evt. har brug for støtte i hverdagen.

Fremtiden

Sidst vil jeg gerne opfordre jer alle til, at vi fortsat arbejder fælles om at synliggøre de mange fordele, der er ved at bo i ØsterBO. Jo mere vi kan synliggøre det, jo bedre vilkår stiller vi for os selv og vores boligafdelinger i en tid, hvor konkurrencen har forandret sig en del. Vi skal huske hinanden på at få "plantet et ejerskab" hos beboerne, for på den måde at sikre de gode ambassadører for vores ØsterBO. Vi bidrager alle til at fastholde og forbedre vores image, og husk, at kritik er konstruktiv, når det kommunikeres direkte til ledelsen frem for til de andre beboere. Vi har en god og sund boligorganisation, og den skal vi værne om og sørge for, at den bringes godt ind i fremtiden. På bestyrelsens vegne takker jeg hermed alle vores medarbejdere for et godt samarbejde i det forgangne år. Tak til afdelingsbestyrelserne og

repræsentantskabet for det positive samarbejde, som er så nødvendigt for at fastholde ØsterBO som en levende demokratisk organisation med stærke værdier.

Der var spørgsmål til beretningen, som både formanden og direktøren svarede på.

Pkt. 3: Endelig godkendelse af årsregnskab for 2023/2024 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2024/2025, blev fremlagt af direktør Pia Lyngdrup Nedergaard.

Der var spørgsmål til budget og regnskab som direktøren svarede på.

Regnskab og budget blev godkendt.

Pkt. 4: Behandling af indkomne forslag

Indstilling til et nyt boligprojekt.

Der anmodes om repræsentantskabets godkendelse til iværksættelse af nyt boligbyggeri på Uhrhøj i henhold til § 5, stk. 3, pkt. 6 og 7.

ØsterBO er udvalgt af Vejle Kommune til at indgå samarbejde om etablering af seniorbofællesskab på Hovertoften på Uhrhøj. Der skal opføres ca. 42 familieboliger til seniorer og et fælles orangeri. Samlet set er projektet under forudsætning af, at byggeriet kan gennemføres indenfor det til enhver tid gældende maksimumbeløb for alment boligbyggeri. Bestyrelsen anmoder i henhold til vedtægterne, om repræsentantskabets bemyndigelse til at gennemføre ovenstående, herunder køb af grundareal og opførelse af den nye boligafdeling. Se bilag A vedr. skitseforslag fra Vejle Kommune.

Der var spørgsmål om sikring af kvaliteten, udenlandsk arbejdskraft, materialer, rammebeløb mm., som blev besvaret af direktøren og udviklingschefen.

Forslag til nyt boligprojekt blev vedtaget med kun en enkelt stemme imod.

Pkt. 5: Valg af bestyrelsesmedlemmer i.h.t. § 11, stk. 4 – på valg:

- a. Bestyrelsesformand Karin Mortensen, Valløesgade 22, 1. tv. (genopstillede)
Karin blev genvalgt og takkede for valget.
- b. Bestyrelsesmedlem Mathias B. Brandt, Parkvej 29, 3. th. (genopstillede)
Bestyrelsesmedlem Mogens Dalsgaard, Pilen 17 (genopstillede ikke)

Følgende kandidater stillede op og præsenterede sig kort:

- Mathias B. Brandt fik 51 stemmer
- Brian Aslak Sørensen fik 50 stemmer
- Birgit Knudsen fik 11 stemmer

Mathias B. Brandt blev genvalg og Brian Aslak Sørensen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

c. Valg af 2 suppleanter

Følgende kandidater stillede op og præsenterede sig kort:

Allan Hougaard Bak fik 52 stemmer

Niels Museth Bruus fik 42 stemmer

Birgit Knudsen fik 18 stemmer

Valgt blev:

1. suppleant: Allan Hougaard Bak

2. suppleant: Niels Museth Bruus

Organisationsbestyrelsen består herefter af:

Karin Mortensen, Valløesgade 22, 1. tv., 7100 Vejle

Anne Kathrine Pedersen, Rødkildevej 2, 2. th., 7100 Vejle

Pernille Christiansen, Nørrebrogade 51 2., 7100 Vejle

Mathias B. Brandt, Parkvej 29, 3. th., 7100 Vejle

Brian Aslak Sørensen, Nørrebrogade 27. 2., 7100 Vejle

Pkt. 6: Valg af statsautoriseret revisor

Indstilling til ny revisor

Baggrund:

Bestyrelsen i ØsterBO ønsker at indstille en ny revisor. Denne beslutning er truffet ud fra et ønske om at udforske nye perspektiver og løsninger, der kan understøtte vores fremtidige udvikling og økonomiske strategier.

Forslag til beslutning:

Bestyrelsen indstiller PwC til valg som ny revisor for organisationen. Valget af PwC er baseret på deres stærke brancheerfaring, kompetencer inden for revisionsarbejde og en tilgang, der er i tråd med vores målsætninger.

Afsluttende bemærkninger:

Vi takker Martinsen for vores mangeårige samarbejde og det gode arbejde, de har udført for os.

Vi ser frem til at arbejde sammen med PwC og håber på repræsentantskabets støtte til denne indstilling.

PwC blev valgt med 55 stemmer for og 1 blank.

Pkt. 7: Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmedlem Mogens Dalgaard, som var på valg og ikke ønskede genvalg, fik stor tak for hans mangeårige indsats og bidrag i organisationsbestyrelsen.

Karin Mortensen
organisationsbestyrelsesformand

Helle Friis Jensen
dirigent

Referent: Lisbeth Hofmann