

# Referat

## Styringsdialog - ØsterBO

---

Mødested: Treschowsgade 4  
7100 Vejle

Mødetidspunkt: 5. maj 2026, kl. 9.30-12.00

Følgende deltog på mødet:

Pia Lyngdrup Nedergaard (Direktør, ØsterBO), Karin Mortensen (Organisationsbestyrelsesformand, ØsterBO), Helene Sloth (afdelingsleder, tilsynsmyndighed), Pernille Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

---

### Mødepunkter

#### 1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

Tilsynet gennemgik indledningsvist hovedpunkterne fra seneste styringsdialogmøde, der blev afviklet i maj 2025.

Det blev kort drøftet, at der fortsat er divergens mellem stamdata hos Landsbyggefonden og ØsterBOs egne registreringer af antal lejemålsenheder. Der er pt. dialog med Landsbyggefonden og tilsynet med henblik på at få opdateret stamdata. Det rette antal lejemålsenheder er af ØsterBO oplyst til at være 3.255.

Der er ikke konkrete mål og aftaler, der skal følges op på.

#### 2. Økonomi og administration

##### a. Årets resultat

Organisationens resultatopgørelse viser et overskud på 53.680 kr. Overskuddet tilføres arbejdskapitalen.

ØsterBO administrerer 22 boligafdelinger. Der har været 2 afdelinger med underskud, 19 afdelinger med overskud og en enkelt afdeling går i 0.

Afd. 50 kommer ud med et underskud på 388.877 kr., og deraf opsamlet underskud på i alt 748.662 kr., mens afd. 32 har et underskud på 1.385.395 kr., der dog er dækket via tilskud fra dispositionsfonden. Underskuddet skyldes udgifter som følge af oversvømmelser.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

| Kr. pr. lejemålsenhed            | Årsregnskab<br>2024/2025 | Benchmark | Årsregnskab<br>2023/2024<br>(sidste års værdi) |
|----------------------------------|--------------------------|-----------|------------------------------------------------|
| Dispositionsfond<br>(disponibel) | 5.067,58                 | 7.566,68  | 4.662,22                                       |
| Arbejdskapital<br>(disponibel)   | 1.415,66                 | 1.408,96  | 1.507,56                                       |

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 7

| <b>Egenkapital (kr.)</b>                               | Årsregnskab<br>2024/2025 | Årsregnskab<br>2023/2024<br>(sidste års værdi) |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|
| Arbejdskapital<br>(konto 805)                          | 4.624.962                | 4.947.804                                      |
| Dispositionsfond<br>(konto 803, pkt. 50)               | 126.408.751              | 117.957.423                                    |
| Dispositionsfond – disponibel<br>(konto 803, pkt. 40)  | 16.555.768               | 15.164.000                                     |
| Egenkapital i alt<br>(konto 810)                       | 133.089.048              | 124.960.563                                    |
| Kr. pr. lejemålsenhed<br>(2025: 3.255 lejemålsenheder) | 40.887,57                | 38.390,34                                      |

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Dispositionsfonden

Dispositionsfonden ligger fortsat under benchmark, men der er stadig en positiv udvikling.

Det fremgår af årsberetningens s. 10, at dispositionsfondens disponible del udgør 5.088 kr. pr. lejemålsenhed, hvor grænsen for beboerindbetaling er 6.609 kr. ved regnskabsårets start. Afdelingerne indbetaler derfor til dispositionsfonden, hvor hver lejemålsenhed, uanset lejemålets størrelse, bidrager med 662 kr. årligt.

Der er i regnskabsåret ydet tilskud til en række afdelinger, blandt andet huslejestøtte i forbindelse med større renoveringssager samt tilskud i forbindelse med oversvømmelse i Vejle Midtby.

ØsterBO oplyser, at der pt. er anvendt samlet kr. 2.732.192 til oversvømmelsesudgifter (2.077.816 i 24/25 + 654.376 i 23/24), samt ca. 76.000 i dette regnskabsår. Det er klart forventningen, at der også vil påløbe flere udgifter fremadrettet.

Dertil kommer, at der også er tilgået 7.567.360 kr. fra Naturskaderådet, da hændelserne i 2024 blev karakteriseret som stormflod. ØsterBOs egen finansiering udgør selvriskoen.

Det drøftes, at oversvømmelserne er en økonomisk udfordring – både i forhold til at finansiere skaderne som følge af oversvømmelser og i forhold til at finansiere tiltag for at forebygge nye oversvømmelser.

For så vidt angår tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning og lejeledighed, udgør denne post samlet i alt 1.466.288 (pkt. 803,22 i årsregnskab). Revisor har tilføjet bemærkninger vedr. tilskud fra dispositionsfonden i revisionsprotokollens s. 15 og s. 18.

Tab ved lejeledighed udgør i regnskabsåret samlet 1.461.460 kr., der dækkes af dispositionsfonden.

Tab ved fraflytning udgør i regnskabsåret 742.045,70 kr., hvoraf 725.701,53 kr. dækkes af henlæggelser, mens 4.827,89 kr., dækkes via tilskud fra dispositionsfonden.

Udviklingen drøftes i forhold til begge poster.

ØsterBO bemærker i overensstemmelse med årsberetningens s. 11, at tab ved lejeledighed er steget væsentligt det seneste år, samt at det er et særligt opmærksomhedspunkt.

Der er større konkurrence på markedet, hvorfor der er øget fokus på markedsføring af ledige lejemål.

Det er derimod sket en positiv fremgang i forhold til tab ved fraflytning, der i forudgående regnskabsår (2023/2024) blev opgjort til 932.881 kr. ØsterBO har hertil bemærket, at dette blev finansieret med 751.103,32 kr. fra afdelingens henlæggelser, mens 141.047,79 kr. blev dækket via tilskud fra dispositionsfonden.

ØsterBO oplyser, at der løbende arbejdes med forebyggelse af tab gennem tidlig dialog, fraflytningssyn og effektiv administration med henblik på at begrænse økonomiske tab.

### Arbejdskapital

Arbejdskapitalen er reduceret med 322.842 kr.

Det fremgår af årsberetningens s. 9, at arbejdskapitalen nedskrives løbende i takt med afdrag på administrationsbygningen. Arbejdskapitalens størrelse vurderes tilfredsstillende, og afdelingerne indbetaler ikke hertil.

c. Administrationsbidrag

| kr. pr. lejemålsenhed | Årsregnskab<br>2024/2025 | Benchmark | Årsregnskab<br>2023/2024 |
|-----------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|
| Administrationsbidrag | 4.094,05                 | 4.406,25  | 3.956,76                 |

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 7

Administrationsbidraget i ØsterBO ligger fornuftigt i forhold til benchmark. Der er dog sket en stigning i administrationsbidraget i forhold til forudgående år.

ØsterBO oplyser, at det skyldes inflation.

d. Henlæggelser

Det er oplyst i årsberetningen s. 18, at ØsterBO over de seneste 10 år løbende har øget henlæggelserne, men at der fortsat er behov for regulering i flere afdelinger. Henlæggelser fastsættes under hensyntagen til huslejeniveauet og en stabil huslejudvikling.

Afdelingerne gennemgås særskilt i pkt. 3.a ift. henlæggelsesniveau, hvor det vurderes relevant.

e. Opsummering af årsregnskab

Årsregnskabet 2024/2025 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet tages dermed til efterretning af tilsynet.

Tilsynet har fået tilsendt Landsbyggefondens regnskabs gennemgang af 25. marts 2026, samt ØsterBOs tilbagemelding herpå af 20. april 2026.

### 3. Status for afdelingerne

a. Gennemgang af afdelinger

Der var en drøftelse af de afdelinger, der er fremhævet i materialet i dokumentationspakken 2026. I alt 13 ud af 22 boligafdelinger blev drøftet nærmere.

- **Afd. 6, Østbyparken**

Afdelingen består af 438 familieboliger

Generelt

Det er fremhævet i styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet.

Det er noteret i afdelingsrapporten, at der i forbindelse med planlagt renovering af altaner i 2025/2026 blev foretaget stikprøver, der viser, at beton er nedbrudt og armering er begyndt at korrodere. Rådgiver vurderer, at altanernes restlevetid er ned til 4 år. Altanerne kan fortsat benyttes.

Der arbejdes pt. på udarbejdelse af en helhedsplan for afdelingen, idet afdelingen ikke har mulighed for selv at løfte omkostningen.

Der er ved de fleste lejligheder 2 altaner, og der er krav til at udtrykket på altanerne bibeholdes, derfor er omkostningerne til udskiftning ekstraordinært høje.

Tilsynet er særskilt orienteret om sagen, og kommunen er inddraget i Landsbyggefondens indledende proces omkring bystrategisk screening i forhold til helhedsplan for afdelingen.

Henlæggelser

På baggrund af forestående renovering i forbindelse med helhedsplan gennemgås niveau for henlæggelser.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold udgør 17.269,41 kr. pr bolig, hvor benchmark er 20.700 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser udgør 35.470,39 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 77.220,57 kr.

Det er hertil bemærket, at tag og vinduer i afdelingen er mellem 5 og 8 år gammel, ligesom der er udført separat kloakering inden for de seneste år, hvorfor henlæggelserne er noget lavere end benchmark.

- **Afd. 18, Moldeparken**

Afdelingen består af 380 boliger, heraf 350 familieboliger og 30 ældreboliger.

Henlæggelser

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med en rød markering i forhold til henlæggelsesniveau. Det fremgår af afdelingsrapporten, at den røde markering skyldes de opsparede henlæggelser, der udgør 83.613,37 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 49.410,89 kr.

De årlige henlæggelser udgør 14.584,21 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 9.444,44 kr.

Afdelingens vedligeholdelsestilstand er samtidig vurderet tilfredsstillende.

ØsterBO oplyser, at det høje henlæggelsesniveau skyldes, at afdelingen har modtaget et beløb fra reguleringskontoen i forbindelse med helhedsplan.

Helhedsplanen blev afsluttet i 2022, hvor Skema C blev godkendt af kommunen i marts 2023.

- **Afd. 22, Nørrehæld**

Afdelingen består af 180 familieboliger.

Henlæggelser

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med en rød markering i forhold til henlæggelsesniveau. Det fremgår af afdelingsrapporten, at den røde markering skyldes de opsparede henlæggelser, der udgør 49.892,46 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 49.410,89 kr.

Det opsparede niveau er derfor meget tæt på benchmark, hvorfor den røde markering kan undre.

De årlige henlæggelser udgør 24.205,56 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 9.444,44 kr.

Afdelingens vedligeholdelsestilstand er samtidig vurderet tilfredsstillende.

ØsterBO oplyser, at henlæggelserne er afstemt med de nuværende langtidsplaner for afdelingen. Granskningsrapporten har angivet, at der er for få henlæggelser.

- **Afd. 28, Byparken**

Afdelingen består af 23 familieboliger.

Helhedsplan og henlæggelser

Der har grundet udfordringer med altanerne været ca. 15 måneders forsinkelse på projektets færdiggørelse. Det er fremhævet i styringsrapportens s. 4, at den tidligere tvist omkring altaner er løst, og videre er det noteret i afdelingsrapporten, at altanerne er blevet monteret primo 2026. Det har ikke været muligt at færdiggøre haveanlægget før altanerne blev monteret. Haveanlæg udføres i april og maj måned 2026.

ØsterBO oplyser, at skema C er i proces, men tidshorisont er pt. ukendt. Det skyldes, at renoveringen har ophæng i 2 særskilte sager hos Landsbyggefonden, grundet tidligere ansøgninger om frasal, der blev afvist.

Afdelingen er fortsat fremhævet med rød markør i styringsrapporten i forhold til henlæggelsesniveau, der er for højt, da henlæggelserne først afregnes, når helhedsplan er afsluttet.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at den røde markering skyldes både de årlige henlæggelser og de opsparede henlæggelser.

De årlige henlæggelser udgør 26.260,87 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 16.579,63 kr.

De opsparede henlæggelser udgør 164.027,57 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 18.365,54 kr.

ØsterBO bemærker endvidere, at afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes mindre tilfredsstillende. Det er noteret i afdelingsrapporten, at der er nogle vedligeholdelsesopgaver, som finansieres af egne midler, der skal udføres, når helhedsplanen bliver afsluttet. Der skal ske fugtsikring af kælder, samt maling af trappeopgange. Ellers vurderes vedligeholdelsestilstanden som værende tilfredsstillende.

### Effektivitet

Afdelingen fremgår med rød markør i styringsrapporten i forhold til effektiviseringspotentiale. Afdelingen har været rød de seneste 3 år.

ØsterBO oplyser hertil, at dette skyldes helhedsplanen.

Der arbejdes på sammenlægning med afd. 31, når helhedsplanens finansiering er afsluttet. Finansieringen forventes afsluttet i løbet af det kommende år.

#### **- Afd. 31, Byparken**

Afdelingen består af 32 familieboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der fortsat arbejdes på sammenlægning. På afdelingsmødet februar 2026 blev det nævnt, at en sammenlægning med afd. 28 vil være oplagt, dog kan dette først komme på tale når økonomien er opgjort og på plads efter endt helhedsplan i afd. 28.

### Henlæggelser

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med en rød markering i forhold til henlæggelsesniveau. Det fremgår af afdelingsrapporten, at den røde markering skyldes de opsparede henlæggelser, der udgør 46.940,50 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 18.365,54 kr.

De årlige henlæggelser udgør 19.593,75 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 16.579,63 kr.

Afdelingens vedligeholdelsestilstand er samtidig vurderet tilfredsstillende.

ØsterBO bemærker hertil, at afdelingen skal have nye vinduer og døre i 2031. Det forventes, at afdelingen skal låne ca. 1/2 mio. kr. Der er således ikke opsparet for meget.

### Effektivitet

Afdelingen fremgår med rød markør i styringsrapporten i forhold til effektiviseringspotentiale. Afdelingen har været rød de seneste 3 år.

Effektivitet kan forbedres via sammenlægning.

#### **- Afd. 32, Byparken**

Afdelingen består af 135 familieboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

### Oversvømmelser, vedligeholdelsestilstand og henlæggelser

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Dette skyldes som ved sidste års styringsdialog, at der er udfordringer med, at afdelingen har været oversvømmet to gange i 2024.

Oversvømmelserne har haft store økonomiske og menneskelige konsekvenser, jf. gennemgang af afdelingens underskud i pkt. 2.a.

Der er udarbejdet plan for sikring mod fremtidige oversvømmelser, men der mangler penge til at udføre opgaven.

Det fremgår videre af afdelingsrapporten, at afdelingens vedligeholdelsestilstand er vurderet ikke tilfredsstillende. Det er noteret, at bygningerne i princippet er velholdte, men der mangler at blive udført tiltag i form af dæmninger og spildevandspumper, der sikrer bygningerne mod fremtidige oversvømmelser.

ØsterBO har en plan for sikring, men hverken afdelingen eller hovedforeningen kan betale de 15 mio. kr., som må forventes, hvis der skal laves foranstaltninger for at undgå, at bygningen ødelægges, hvis der igen sker oversvømmelse af Grejs Å.

Der er fokus på at hæve henlæggelserne til tilfredsstillende resultat og dette er også sket gradvist i de forudgående år.

Årets henlæggelser til vedligehold udgør 12.962,96 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 12.500 kr.

De opsparede henlæggelser til vedligehold på 36.817,19 pr. bolig, ligger under benchmark på 41.964,43 kr.

ØsterBO oplyser, at det er forhåbningen, at der kommer tiltag ift. klima i den nye boligpakke, som vil kunne hjælpe med finansiering.

Derudover forsøges med fondsstøtte gennem et tværgående samarbejde med andre boligorganisationer og forskningsmiljøer fra DTU og Teknologisk Institut, hvor nye løsninger mod klimaforandringer ønskes afprøvet.

### Ledige boliger

Afdelingen er ikke fremhævet med udlejningsvanskeligheder i dette års styringsrapport.

Afdelingen var dog fremhævet med gul markering i styringsrapporten i 2025 i forhold til ledige boliger, hvilket skyldtes fraflytning fra 11 lejligheder, der skulle renoveres efter oversvømmelserne.

Tilsynet forespurgte på den baggrund til en status i forhold til udlejning af de pågældende lejemål.

ØsterBO oplyser hertil, at det er lykkedes at udleje boligerne. Der har været fokus på at orientere om de tiltag, der er lavet, samt hvilket beredskab der er.

### **- Afd. 35, Skovbrynet**

Afdelingen består af 298 boliger, heraf 283 familieboliger og 15 ungdomsboliger.

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet.

Dette skyldes, at ØsterBO blot vil orientere om, at vinduesudskiftning i afdelingen er afsluttet i april 2026. Renovering, huslejestigning og låneoptagelse er godkendt af kommunen i efteråret 2024.

- **Afd. 38, Østbyparken, ældreboliger**

Afdelingen består af 9 ældreboliger, bygget i 1994. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er hertil oplyst i afdelingsrapporten, at der arbejdes på en sammenlægning med afdeling 1.

Henlæggelser

Afdelingen er fremhævet med rød markør i styringsrapporten ift. henlæggelsesniveau, der er for højt. Det gælder både for de årlige henlæggelser og de opsparede henlæggelser.

De opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 161.590,22 kr., hvor benchmark er 41.964,43 kr.

De årlige henlæggelser udgør 21.000 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 12.500 kr.

Det er noteret i afdelingsrapporten, at der er større vedligeholdelsesopgaver i perioden 2038 til 2049, hvor vinduer, tag og elevator står til udskiftning. Derfor er det nødvendigt at fastholde det nuværende henlæggelsesniveau.

- **Afd. 40, Langelinie**

Afdelingen består af 18 ældreboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er noteret, at afdelingen er økonomisk udfordret, samt at elevatorer er nedslidte.

Det blev indledningsvist drøftet, at der i afdelingen har været fokus på samarbejdet med kommunens myndighedsafdeling i forhold til anvisning til lejemål i afdelingen. Det er en udfordring, hvis der ikke ved anvisning er blik for den samlede beboersammensætning i en afdeling. Det kan give udfordringer i det daglige, særligt i så lille en afdeling. Der er en god dialog i gang.

Effektivitet

Afdelingen fremgår med rød markør i styringsrapporten i forhold til effektiviseringspotentiale. Afdelingen har været rød de seneste 3 år.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der arbejdes på sammenlægning af mindre afdelinger i midtbyen, men at der er afdelinger, som pt. ikke ønsker sammenlægning. Omkostninger på konto 115 (alm. vedligehold) er forholdsvis høje grundet målgruppen til boligerne.

Fælleshus

Det blev drøftet, at der fortsat er et ønske om, at kommunen afklarer, hvilke muligheder der er ift. fælleshuset, herunder forpligtelsen til grundejerforeningen eller om ØsterBO kan overtage det.

ØsterBO vil gerne tilføre flere boliger til afdelingen evt. gennem opkøb af fælleshus og omkringliggende areal for ombygning og nybyggeri af boliger. Beboerne i afdelingen efterspørger et sted at mødes, hvorfor et fælleshus har stor interesse for afdelingen.

Tilsynet er ved at se på mulighederne.

- **Afd. 41, Enghaven**

Afdelingen består af 79 familieboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

ØsterBO oplyser hertil, at afdelingen er med i et stort landsdækkende projekt om "nye veje i beboerdemokratiet". Det handler om, hvordan man kan sikre engagement i beboerdemokratiet, evt. via særlige interesseområder.

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet.

Det er hertil bemærket, at afdelingen har været ramt af oversvømmelser to gange i 2024. Begge gange fordi Grejs Å er gået over sine breder. Der arbejdes på at få sikret bygningen mod fremtidige oversvømmelser, men afdelingen vil formentligt ikke selv kunne løfte omkostningerne hertil.

ØsterBO oplyser, at der er lavet flere tiltag imod oversvømmelse, herunder f.eks. skotter og propper.

Det er også fremhævet, at sammenlægning med afd. 32 var til afstemning på ordinært afdelingsmøde, men da afdelingerne ikke kunne blive enige om at have fælles parkeringspladser, så faldt forslaget.

ØsterBO oplyser hertil, at der dog fortsat er en dialog i gang, idet der måske kan findes en løsning på parkering.

Fraflytning

Afdelingen er fremhævet med rød markering for fraflytning i styringsrapporten.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 21,52 %, hvor benchmark er 10 %.

Det er hertil noteret, at afdelingen ligger op til Byparken, der er tilholdssted for personer med misbrugsrelaterede udfordringer. Dette giver stor utryghed blandt beboerne og vurderes til at være en væsentlig årsag til den høje flytteprocent. Andre lejere har været utilfredse med, at etageadskillelserne er utætte, hvilket giver gener for beboere over eller under lejemål med rygere.

Der er pt. en dialog i gang med andre grundejerforeninger i området.

- **Afd. 47, Grejsdalsparken**

Afdelingen består af 40 familieboliger.

Effektivitet

Afdelingen fremgår med rød markør i styringsrapporten i forhold til effektiviseringspotentiale. Afdelingen har været rød de seneste 3 år.

ØsterBO oplyser hertil, at der fortsat er stort potentiale i udbedring af varmeanlæg. Der er dårlig afkøling, og beboerne betaler strafafgift.

Det ville være ønskeligt at sammenlægge afdelingen med andre afdelinger med familieboliger. Afdelingen ligger imidlertid for langt væk ift. vores tilsvarende ejendomme.

Det har også ved tidligere års styringsdialoger været drøftet, at bygningernes alder er en barriere for effektivisering, da der er store vedligeholdelsesmæssige omkostninger. Bygningerne mod syd har fået udskiftet vinduer pga. byggeteknisk fejl, ligesom der er flere særlige bygningsmæssige forhold i afdelingen, blandt andet pga. den tætte placering på Grejs Å, der kræver særlig vedligeholdelse ned mod åen. Der er blandt andet store omkostninger til pasning af udearealer ved åbrinken.

#### Henlæggelser

Der følges op på afdelingens henlæggelser, da dette også har været drøftet tidligere.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at afdelingens vedligeholdelsestand vurderes som mindre tilfredsstillende. Der er ofte nedbrud på elevatorer og de trænger til ny styring. Afdelingen har ikke de nødvendige økonomiske midler til at udskifte styringerne.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at niveauet for årlige henlæggelser er på 20.100 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 12.345,68 kr., mens de opsparede henlæggelser udgør 28.652,05 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 21.057,02 kr.

Det er hertil noteret, at der i henhold til ppv-planen burde være henlagt mere.

Det er dog ikke muligt at forhøje henlæggelserne, da huslejen allerede ligger over gennemsnittet for tilsvarende boliger.

Der arbejdes på en ansøgning om kapitaltilførsel via Landsbygefonden.

#### **- Afd. 48, Juulsbjergparken**

Afdelingen består af 87 familieboliger.

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet.

ØsterBO har som ved de seneste års styringsdialogmøder oplyst, at afdelingen har været ramt af en del byggeskader og Byggeskadefonden (BSF) har bidraget til udskiftning af tagbrønde. BSF har ligeledes indvilliget i at være medfinansierende på facaderenovering, da bestående facadepuds falder af, og der trænger vand ind via revner i bygningen.

Der er en bekymring for, at en stor del af regningen for facaderenoveringen kommer til at ligge ved afdelingen, da BSF kun betaler forholdsmæssigt ift. restlevetider på bygningsdele. Afdelingen har ikke mulighed for selv at betale andel af omkostningerne.

Det er fortsat forventningen, at afdelingen skal betale mellem 7-15 mio. kr., hvilket er langt højere end det, der er henlagt til vedligehold af facader.

Det ser imidlertid ud til, at der også er problemer med manglende lim omkring bagvedliggende termisolblokke, der udgør for- og bagmur. Der iværksættes ikke renovering af facader, før der er en afklaring om dette.

Der er lavet aftale med rådgiver, der arbejder for destruktive undersøgelser, ligesom der er oprettet særskilt sag om dette hos Byggeskadefonden.

Der er pt. overvejelser om ny facadeløsning til afdelingen.

### Henlæggelser

På baggrund af ovenstående drøftes status på afdelingens henlæggelser.

De årlige henlæggelser er på 19.574,71 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 12.345,68 kr., mens de opsparede henlæggelser udgør 25.633,03 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 21.057,02 kr.

### Fraflytning

Afdelingen er fremhævet med rød markør i styringsrapporten i forhold til fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 22,73 %, hvor benchmark er 10 %.

Det er hertil noteret, at der grundet afdelingens mange udgifter er behov for at henlægge midler, der modsvarer udgifterne. Dette behov afspejler sig i huslejen, og en høj husleje giver en høj flyttefrekvens.

Der er dog ikke pt. udfordringer med at leje boligerne ud igen, men udviklingen følges nøje.

### **- Afd. 50, Toftegården**

Afdelingen består af 83 familieboliger. Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Det er fremhævet i styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet. Det er noteret, at der er et ønske om at få udarbejdet en helhedsplan for afdelingen. Elevatorer er små og nedslidte, og boligerne lever ikke op til tilgængelighed.

Afdelingens vedligeholdelsestilstand vurderes mindre tilfredsstillende.

Det har også ved tidligere års styringsdialogmøder været drøftet, at afdelingen er udfordret på de fysiske forhold i forhold til tilgængelighed/universelt design.

Det er ved tidligere års styringsdialog drøftet med tilsynet, at der blandt andet samarbejdes med andre myndigheder som bl.a. Sygehus Lillebælt i forhold til at afdække mulighederne for boligernes anvendelse, herunder evt. hvorvidt nogle boliger kan fungere som aflastningsboliger. ØsterBO oplyser, at der pt. ikke er noget aftalt.

ØsterBO oplyser, at afdelingen har stort potentiale til at bidrage ind i en større sundhedsdagsorden end for nuværende, og derfor afventes ny boligpakke med forhåbentlig mere sundhed og tilgængelighed som støttemuligheder.

### Henlæggelser

På baggrund af ovenstående drøftes status på afdelingens henlæggelser.

De årlige henlæggelser er på 14.759,04 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 18.330,94 kr., mens de opsparede henlæggelser udgør 27.505,10 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 59.758,92 kr.

Det er hertil noteret i afdelingsrapporten, at det ikke vurderes, at henlæggelserne kan øges ved at hæve huslejen, da der i perioder er udfordringer med at få udlejet boligerne.

### Fraflytning

Afdelingen er fremhævet med rød markør i styringsrapporten i forhold til fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 22,73 %, hvor benchmark er 10 %.

ØsterBO oplyser, at flytteprocenten skal ses i sammenhæng med målgruppen, hvorfor den vil være højere end traditionelle familieboliger.

### b. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

#### Udlejning

ØsterBO oplyser i årsberetningens s. 10, at der ikke er særlige udfordringer med udlejning, men at udlejning er blevet sværere set i lyset af en øget konkurrence grundet stor tilgang af private lejeboliger.

#### Fleksibel udlejning

Brug af fleksibel udlejning i regnskabsåret blev kort drøftet. Det fremgår af styringsrapporten s. 7, at udlejningsværktøjerne ikke har fundet anvendelse.

Der er enighed om, at ØsterBO har indberettet til tilsynet, at der er gjort brug af fleksibel udlejning i Moldeparken for 2 lejemål i kalenderåret 2025. Det vil sige, at fleksibel udlejning er anvendt i samme omfang som i 2024.

Der var lignende divergens mellem oplysninger i styringsrapporten og ØsterBOs egne indberetninger i 2024. Tilsynet var i den forbindelse i dialog med Landsbyggefonden omkring, hvor fejl i datagrundlaget kunne opstå.

ØsterBO er i dialog med Landsbyggefonden herom.

## **4. Beboerdemokrati og boligsociale forhold**

a. Generelt om beboerdemokrati i afdelingerne

Dette emne drøftes generelt.

ØsterBO oplyser, at der er en afdelingsbestyrelse i 14 ud af 22 boligafdelinger. Det er en tilbagegang i forhold til sidste års styringsdialogmøde.

Det fremgår af styringsrapportens s. 2, at der har været en række særlige indsatser i beboerdemokratiet, såsom strategiworkshops, bæredygtighedsskole, kurser og øvrige arrangementer for beboerdemokratiet, der fremmer beboernes aktive inddragelse og samarbejde med administrationen.

Der er blevet uddannet KLIPS ambassadører og givet KLIPS kursus til alle medarbejdere for dels bedre at støtte hinanden og støtte beboere, der kunne have behov for det.

Fællesskabskoordinatoren har etableret mange beboertilbud i afdelingerne og i ØsterBO nanza.

Der arbejdes pt. med to afdelinger ind i projektet "Nye veje i afdelingsdemokratiet" hvor der er nedsat hhv. interessegrupper og brugerpanel i et forsøg på at skabe større interesse for at deltage i en afdelingsbestyrelse og i beboerdemokratiet generelt.

b. Sager ved Beboerklagenævnet

Tilsynet fremhæver indledningsvist, at Landsbyggefonden på forespørgsel har oplyst, at der igen i år er fejl i datagrundlaget i styringsrapporten. Der er udfordringer med at hente data fra Huslejenævnet om afgjorte sager.

Det fremgår derfor af styringsrapporten s. 8, at der ikke har været sager i Beboerklagenævnet.

ØsterBO har hertil oplyst, at der har været 3 sager i regnskabsperioden. Alle er afsluttet, hvoraf 2 sager blev afvist.

c. Boligsociale forhold, herunder beboersammensætning og anvisning

ØsterBO fremhæver, at der generelt er fokus på beboersammensætning, og at der samarbejdes med Myndighedsafdelingen om anvisning.

## 5. AlmenKompas

Det drøftes generelt, at der er et godt datagrundlag i AlmenKompas, der kan bidrage positivt til arbejdet med bæredygtighed i organisationen, samt at relevante målepunkter også kan inddrages i styringsdialogen.

ØsterBO oplyser, at der generelt er fokus på bæredygtighed. Der har blandt andet været afholdt bæredygtighedsskole, ligesom ØsterBO har en række grønne og bæredygtige politikker på flere områder.

## 6. Mål og fremtidsvisioner

### a. Renoveringer

Igangværende og afsluttede renoveringssager er oplistet i årsberetningens s. 17.

Der er derudover gang i mindre renoveringer i flere afdelinger.

Afdelingerne er gennemgået særskilt i pkt. 3.a ift. renovering og vedligeholdelsesstand, hvor det er vurderet relevant.

### b. Nybyggerier

Boligprojektet Åhusene har fået godkendt skema B. Byggeriet er i gang.

Boligprojektet, Trianglen på Dyrskuevej er i god proces. Skema B forventes godkendt den 27. maj 2026, hvorefter byggeriet kan påbegyndes, når der foreligger byggetilladelse.

Boligprojektet, seniorbofælleskabet Hovertoften, er i proces i forhold til kommunal ansøgning om godkendelse af skema A.

## 7. Samarbejde med kommunen

Det er fremhævet i styringsrapporten, at der ønskes et tættere samarbejde omkring beredskab og klimaudfordringer i forbindelse med oversvømmelserne i midtbyen.

### Beredskab

ØsterBO oplyser, at der er afholdt møde med Thomas Dietz (Vejle Brandvæsen), der også har holdt oplæg til nytårskuren. Der er enighed om at samarbejde omkring beredskab.

### Klimaudfordringer

Det drøftes generelt, at der er et øget fokus herpå, også hos tilsynet som følge af den almene klimakortlægning, der udkom i slut 2025.

ØsterBO fremhæver, at der fortsat er et stort ønske om at følge udviklingen i de kommunale tiltag og samarbejde om løsninger, så pengene bruges korrekt og der ikke over- eller underkompenseres.

Det drøftes hertil, at der har været dialog med kommunen siden sidste års styringsdialog, hvor boligorganisationerne generelt har fået information om tiltag.

Der har også været drøftelse af klimaudfordringer og risikofaktorer i Klimanetværket.

ØsterBO er dog af den opfattelse, at der fortsat mangler koordinering af indsatser, så den enkelte grundejer ikke lukker sig om sig selv.

Tilsynet vil på baggrund af dialogen tage initiativ til besøg i de afdelinger, der særligt er udfordret. Dette besøg kan ske på tværs af boligforeningerne, da der er flere, der har afdelinger i de problematiske områder, og som dermed oplever fælles udfordringer.