



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

REFERAT fra bestyrelsesmøde

torsdag den 22. oktober 2015 kl. 17.00

Referat nr.: 10/15

Referent: Leif Jensen



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

REFERAT

DEN 22-10-2015 KL. 17.00

DELTAGERE

Søren Embregts (SE)
Gunn Petersen (GP)
Jytte Gissel (JG)
Torben Underlin (TU)
Søren Thing (ST)
Frank Skafte (FS)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)
Finn Christensen (FC)

AFBUD

Jette Holgersen (JH)

ADMINISTRATION

Leif Jensen (LJ)
Tina Axelsen (TAX)
Ole Juel Nielsen (OJ)
Jacob Engholm Bøytler Rahbek (JBR)

Referent: (LJ)



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 13. august 2015.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning fra foreningens chefer:

- | | |
|--|------------|
| a. Designlinje | TAX |
| b. Kommunikationskoncept | TAX |
| c. Ledelsesinformation, herunder budgetkontrol | OJ/JBR |
| d. Hjemmeside | JBR |
| e. Indstilling fra strategiudvalg | Udvalg/JBR |

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn

- a. Orientering fra formanden
- b. Orientering fra direktøren

Pkt. 4. Sager til beslutning

- | | |
|--|-------|
| a. Konstituering af bestyrelsen efter at Lone Alstrup Jensen er indtrådt i bestyrelsen | |
| b. Præstevangen. Udskiftning af køle-/fryseskabe | Bilag |
| c. Køb af jord og nybyggeri | Bilag |
| d. Dele el-biler | Bilag |
| e. Skovhøj. Fremtidssikring | Bilag |
| f. Køb af byggeret i Elstedhøj | Bilag |

Pkt. 5. Nybyggeri/renovering

- | | |
|--|-------|
| a. Status - Afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19, Elevparken | Bilag |
| b. Afd. 2, Rosenhøj | |
| c. Afd. 21, Møllevangen | |

Pkt. 6. Økonomi.

Pkt. 7. Eventuelt

Pkt. 8. Næste møde -> 5. november 2015 kl. 17.00



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

SE bød velkommen til bestyrelsesmødet. En særlig velkomst var der til Lone Alstrup Jensen der var indtrådt i hovedbestyrelsen i stedet for Helle Jensen.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra sidste møde

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 9, afholdt den 13. august 2015 blev godkendt.

Pkt. 2 – Sager til orientering og beslutning fra foreningens chefer

Pkt. 2a. Designlinje.

Pkt. 2b. Kommunikationskoncept.

TAX orienterede om foreningens kommunikationskoncept og designlinje. Forud for mødet var fremsendt notat om foreningens fremtidige informations- og kommunikationskoncept. I mødet blev endvidere udleveret materiale omhandlende foreningens nye designlinje.

Vedrørende designlinjen er der tale om redaktionelle ændringer.

De nuværende skrifttyper ændre til henholdsvis Bitter og Merriweather.

Bestyrelsen var meget tilfreds med den nye linje.

Vedrørende informations- og kommunikationskoncept var GP ikke helt enig vedrørende kontakt til pressen. GP anførte, at hvis han blev kontaktet af pressen med et konkret spørgsmål ville han naturligvis svare på spørgsmålet, hvis han i øvrigt mente at han kunne.

Der var i bestyrelsen enighed om, at dette ikke var et problem.

Herefter tog bestyrelsen orienteringen til efterretning.

Pkt. 2c. Ledelsesinformation, herunder budgetkontrol.

JBR gennemgik ledelsesinformation. Der var i denne udgave af ledelsesinformation medtaget BoSoc data for alle de tre store afdelinger.

OJ gennemgik det forventede regnskab for hovedforeningen. Der forventes et underskud på 3,0 mio. kr. mod budgetlagt underskud på 0,7 mio. kr. Den væsentligste årsag til underskuddet skyldes manglende renteindtægter som følge af store kurstab i år.

De manglende renteindtægter vil ligeledes slå igennem i afdelingernes regnskab, der ligeledes må forventes at udvise større eller mindre underskud.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Pkt. 2d. Hjemmeside.

JBR gennemgik foreningens nye hjemmeside. JBR understregede, at der havde været arbejde længe med siden i udvalget og at den nu næsten var færdig til at blive ibrugtaget.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Der henstår nu kun småting der skal tilrettes, hvorefter hjemmesiden vil blive taget i brug inden jul 2015.

Bestyrelsen fandt hjemmesiden meget god og logisk opbygget.

Pkt. 2e. Indstilling fra strategiudvalget.

Der forelå en indstilling fra strategiudvalget til hovedbestyrelsen vedrørende strategi 2019.

TU gennemgik materialet på vegne af udvalget.

Hovedbestyrelsen drøftede indstillingen fra udvalget og fandt indstillingen meget spændende og god.

Bestyrelsens beslutning:

- Den foreslåede struktur for Strategi 2019 blev godkendt.
- De tre udvalgte temaer blev godkendt
- Den foreslåede struktur med udvalg under hvert tema blev godkendt.

Strategiudvalget fik endvidere et mandat til at arbejde videre mod en fremlæggelse af strukturen og temaerne i en weekendkonference for repræsentantskabet i januar 2016.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formanden

SE havde udsendt referat fra seneste møde i 5. kreds. Referatet gav ikke anledning til kommentarer.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ orienterede om, følgende:

Alment Talent Akademi

BL har udbudt et kursus i 2016, kaldet Alment Talent udvikling. Formålet er, at udvikle centrale medarbejdere til at gennemføre centrale forandringsprocesser i egen Boligorganisation.

Vi har Tilmeldt Jacob, der sidder som fuldmægtig i vores stabsfunktioner.

Som tema er valgt effektivisering ved etablering af tre centre vedrørende vore afdelinger.

Centrene er tænkt opbygget omkring de tre store afdelinger.

Det er vigtigt at understrege, at der er tale om et kursusforløb og et konkret projekt. En eventuel gennemførelse af projektet vil overholde alle de formelle forhold, der skal indgå heri.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Annoncering i brochure.

LJ havde modtaget materiale fra et firma der samarbejder med Aarhus Kommune om udgivelse af en brochure om bycykler.

Vi var blevet opfordret til at annoncere i brochuren og havde fået tilsendt priser herpå. Bestyrelsen fandt det ikke interessant at annoncere i brochuren og meddelte LJ, at der skal gives afslag.

Artikel i Dansk Byggeri

Der vil i det næste nummer af bladet fra Dansk Byggeri komme en artikel om konferencen i Malmø, hvor LJ havde et indlæg om Rosenhøj.

Beboer i afdeling 14.

LJ orienterede om en beboer i afdeling 14, Majsmarken, der ikke ønskede at klippe sin hæk i den højde som beboerne havde besluttet i et afdelingsmøde.

Ekstraordinære afdelingsmøder.

I de kommende to uger er der ekstraordinære afdelingsmøder i afdelingerne 3, 10 og 20. I afdelingerne 3 og 20, skal der vælges repræsentanter til afdelingsbestyrelsen. I afdeling 10 har mere end 25 % af beboerne skrevet under på et forslag om tilladelse til hold af en udekant i stuelejlighederne.

Orientering om fraflyttet beboer i Rosenhøj.

LJ orienterede om sagen med en fraflyttet beboer i Rosenhøj, herunder om den tidligere beboers politianmeldelse og om Tilsynets rolle i sagen.

Pkt. 4 – Sager til behandling

Pkt. 4a. Konstituering af bestyrelsen efter at Lone Alstrup Jensen (LAJ) er indtrådt i bestyrelsen.

SE foreslog at LAJ indgik i de samme udvalg som Helle Jensen havde siddet i. Bestyrelsen var enig heri.

Administrationen udarbejder ny oversigt over udvalg og sender denne til bestyrelsen. Hjemmeside og extranet tilrettes.

Pkt. 4b. Præstevangen. Udskiftning af køle-/fryseskabe.

Der var fremsendt notat til bestyrelsesmødet.

Det fremgik af notatet, at køle-/fryseskabe i afdelingen var udskiftet i 2010. 66 % af køle-/fryseskabe var 55 cm. i bredden. Det var disse køle-/fryseskabe der var problemer med.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Der var opnået et forlig med leverandøren om levering af nye køle-/fryseskabe med en bredde på 60 cm.

Herefter skal alle de køkkener der kun har plads til et skab på 55 cm. Ombygges.

Det forventes at koste ca. 1,7 mio. kr.

Sammen med selve udskiftningen vil den samlede udgift beløbe sig til 2,4 mio. kr.

Det var indstillet til bestyrelsen, at denne udgift afholdes af afdelingen som en underfinansiering over 10 år, svarende til 240.000 kr. om året. Med henblik på at holde afdelingen skadesløs for køle-/fryseskabene indstilles det endvidere, at foreningen yder et tilskud fra dispositionsfonden på 240.000 kr. om året. Tilskuddet reduceres i de år, hvor afdelingen måtte have overskud på driften.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede at tiltræde indstillingen og yde et årligt tilskud på op til 240.000 kr. med henblik på at finansiere afdeling 1, Præstevangens udgift ved udskiftning af køle-/fryseskabe fra 55 cm. til 60. cm.

Det årlige tilskud reduceres med afdelingens eventuelle årlige overskud på driften.

Pkt. 4c. Køb af jord og nybyggeri.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet.

Det fremgik heraf, at der nu var opnået enighed med Aarhus Kommune om køb af jorden ved arealet ved Rosenhøj. Aftalen var dog betindet af bestyrelsens godkendelse. Det var aftalt med Aarhus Kommune, at Jorden kunne erhverves for en pris på 1.850 kr. pr. byggeretsmeter.

Endvidere var det indstillet til bestyrelsen, at der ansøges om en kvote på 35 almene familieboliger til en ny afdeling i Solbjerg. Venteliste til de eksisterende boliger i Solbjerg er meget lang og der er ingen bekymringer for at vi ikke kan udleje boliger i Solbjerg.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede,

- At boligforeningen køber jorden ved Rosenhøj af Aarhus Kommune til en pris af 7,9 mio. kr.
- At vi igangsætter processen med nye almene familieboliger i Solbjerg, ved ansøgning til fordelingsudvalget/byudvalget om 35 almene familieboliger.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Pkt. 4d. Dele el-biler.

Notat var tidligere udsendt til bestyrelsen.

Bestyrelsen havde tidligere besluttet at indgå i forsøget. Punktet var således medtaget for, at det formeldt kunne godkendes og indskrives i referat.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede at indgå i forsøg med dele el-biler i afdeling 11, Egevangen.

Pkt. 4e. Skovhøj. Fremtidssikring.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet.

Bestyrelsen drøftede de udfordringer som afdelingen har i dag. Der skal foretages udskiftninger af bl.a. døre og vinduer samt tagrender m.v. Der er ikke henlagt nødvendige midler hertil, hvorfor henlæggelserne i afdelingen har været forhøjet i de seneste år.

Det er beregnet, at vi nu kan fortage de nødvendige udskiftninger og optage et lån med ydelser der svarer til den nuværende forhøjelse af henlæggelserne.

Afdelingen har allerede i dag en meget høj husleje. Dette forhold adresseres ikke med ovenstående forslag.

En gennemgang af Landsbyggefondens tvillingeværktøj afdækker, at afdelingen har højere udgifter på flere konti, end andre sammenlignelige afdelinger.

Det bør derfor tillige undersøges om der kan findes besparelser på driften der kan bringe huslejen ned.

En besparelse på 60 kr. pr. kvm. om året vil for en bolig på 80 kvm. svarer til en besparelse på 400 kr. om måneden eller hvad der svarer til et nyt køkken over råderetskataloget.

Der bør derfor tillige udarbejdes et råderetskatalog over indvendige arbejder som afdelingens beboere kan tage stilling til. Her kan der blive tale om at ændre boligens indretning i betydelig grad.

Afdelingen vil hermed være forsøgsafdeling for afprøvning af råderetskatalog for indvendige arbejder ud over køkken og bad.

Endvidere er der mulighed for at foreningen yder et tilskud af afdelingens eget bidrag til dispositionsfonden.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tilsluttede sig oplægget og besluttede, at igangsætte udskiftningen i afdelingen, samt at afdelingens budget gennemgås.

Herefter afventer bestyrelsen en fornyet indstilling om et tilskud fra dispositionsfonden.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Pkt. 4e. Salg af byggeret i Elstedhøj.

Administrationen havde fået en henvendelse fra 3 borgere i Lystrup, der var interesseret i, at bygge ejerboliger på taget af Sønderskovvej i Elstedhøj,

Vi forsøgte selv at finansiere byggeri af almene familieboliger på taget for ca. 8 år siden.

Ved salg af byggeretten vil der kunne opnås et provenu. Det er dog opfattelsen at provenuet ikke står mål med de gener som beboerne vil blive påført ved byggeriet.

Endvidere er det bestyrelsens opfattelse, at skal der bygges boliger på taget skal disse være almene familieboliger.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede ikke at sælge byggeretten til ejerboliger og dermed sige nej til henvendelsen om salg af byggeretten.

Pkt. 5. Nybyggeri/renovering

Pkt. 5a. Status på afdeling 18, Fuglekærvænget og afdeling 19, Elevparken.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet.

LJ gennemgik notatet der bl.a. omhandlede afværgeforanstaltninger som var ønsket af Byggeskadefonden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Pkt. 5b. Rosenhøj.

LJ orienterede om status vedrørende udskiftning af MgO pladerne. Byggeskadefondens rapport anviser at alle plader der indeholder MgO skal/bør udskiftes. Vi har derfor igangsat møder med rådgiver og entreprenør herom.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Endvidere orienterede LJ om problemet med manglende beslutning om flytning af 100 kommunale arbejdspladser til Rosenhøj/Viby Syd.

Det er snart 6 år siden, at byrådet i Aarhus Kommune besluttede at flytte 100 kommunale arbejdspladser til Torvet. Vi har fået midler fra Real Dania Fonden til realisering af projektet på Torvet. Det er derfor utilfredsstillende, at der endnu ikke er truffet en beslutning i kommunen.

Administrationen ville udsende en pressemeddelelse herom i den kommende uge. Bestyrelsen var enig heri.



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Endelig orienterede LJ om, at der var modtaget opgørelse over energibesparelsen ved renoveringen i Rosenhøj. Energibesparelsen er opgjort til 5.540 MWh.

Det svarer til en årlig besparelse på ca. 40,00 kr. pr. kvm. I forbindelse med beboernes vedtagelse af renoveringen var der regnet med en besparelse på 20,00 kr. pr. kvm.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og glædede sig over den store besparelse.

Pkt. 5c. Møllevangen.

LJ orienterede om, at der var indkaldt til et afsluttende orienterende møde for afdelingens beboere.

Pkt. 6 - Økonomi.

Økonomien var gennemgået under pkt. 2c.

Pkt. 7 - Eventuelt

GP ville høre hvor vi var med Medborgerhuset. LJ orienterede om, at løsningen af budgetproblemet ved Medborgerhuset hang sammen med en løsning af de kommunale arbejdspladser på Torvet.

GP ønskede endvidere oplyst, hvorledes det var med den nuværende leder af den boligsociale helhedsplan og en eventuelt fortsættelse af ansættelsen i den nye helhedsplan. LJ forklarede, at vi var leder af den nuværende, mens Det er ALBOA der er leder af den kommende helhedsplan. Lederen kan derfor ikke fortsætte ansættelsen i Århus Omegn, men skal søge en af de ledige stillinger i den kommende helhedsplan.

Pkt. 7 - Næste møde

Næste møde afholdes torsdag den 05-11-2015 Kl. 17.00



BESTYRELSESMØDE

ÅRHUS OMEGN

Søren Embregts

Jette Holgersen

Jytte Gissel

Torben Underlin

Gunni Petersen

Søren Thing

Frank Skaft

Lone Alstrup Jensen

Finn Christensen