



REFERAT

Bestyrelsesmøde
torsdag den 7. februar 2017 kl. 17.00

Referat nr.: 01/2017

Referent: LJ

DELTAGERE

Jette Holgersen (JH)
Jytte Gissel (JG)
Søren Thing (ST)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Finn Christensen (FC)
Frank Skafte (FS)
Torben Underlin (TU)

AFBUD

Søren Embregts (SE)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)

ADMINISTRATION

Leif Jensen (LJ)
Marianne Brammer (MAB)
Tina Axelsen (TAX)
Ole Juel (OJ)

DAGSORDEN FOR MØDET

1. Godkendelse af referat fra møde den 08-12-2016
2. Sager til orientering og beslutning fra foreningens chefer
 - a. Orientering om ænfring af foreningens vedtægter V/MAB Notat vedlagt
 - b. Orientering om foreningens regnskab 2015/2016 V/OJ Notat vedlagt
 - c. Orientering og gennemgang af bestyrelsens beretning. V/TAX Notat vedlagt
 - d. Torvedannelse, herunder endelig beslutning om placering af foreningens Administrationsbygning. V/TAX Notat vedlagt
3. Boligforeningen Århus Omegn
 - 3a. Orientering fra formandsskabet
 - 3b. Orientering fra direktøren
4. Sager til beslutning
 - 4a. Repræsentantskabsmødet den 21. februar 2017. Notat vedlagt
 - 4b. Effektiviseringsaftalen. Notat vedlagt
5. Nybyggeri/renovering
 - 5a. Status afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19. Elevparken Notat vedlagt
 - 5b. Afd. 2, Rosenhøj
6. Økonomi
 - 6a. Ansøgning fra afd. 14, Majsmarken om tilskud til hjertestarter. Notat vedlagt
 - 6b. Ansøgning om udbetaling af overtimer. Notat vedlagt
7. Eventuelt
8. Næste møde torsdag den 08-02-2016, kl. 17.00

JH bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra sidste møde

Referat fra møde den 08-12-2016

- ☒ Godkendt uden yderligere bemærkninger
- ☐ Godkendt med følgende bemærkninger:
- ☐ Ikke godkendt

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

2a. Orientering om ændring af foreningens vedtægter. V/MAB

MAB gennemgik udkastet til ændringer i vedtægterne.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen godkendte udkast til vedtægtsændring.

Vedtægtsændringerne skal nu forelægges repræsentantskabsmødet til endelig godkendelse.

2b. Orientering om foreningens regnskab 2015/2016. V/OJ

OJ gennemgik regnskabet for foreningen for 2015/2016. OJ orienterede indledningsvis om de ændringer i opstilling af regnskab, herunder om nye grafer m.v.

Regnskabet udviste et overskud på 2,2 mio. kr. Overskuddet fremkommer fortrinsvis som følge af et bedre fondsresultat end budgetlagt. Der har dog været en overskridelse på 1,9 mio. kr., fortrinsvis som følge af merudgifter til designprofil og hjemmeside samt øgede lønudgifter som følge af barsel. OJ gjorde opmærksom på, at vi fremover skal være mere opmærksomme på, at vi bliver målt på nøgletal og at det kan blive et problem i forhold til hvor vi ligger sammenlignet med andre boligorganisationer.

Bestyrelsen tog gennemgangen til efterretning.

2c. Orientering og gennemgang af bestyrelsens beretning. V/TAX

TAX gennemgik udkastet med enkelte nedslag i beretningen.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen godkendte udkast til beretning.

2d. Torvedannelse, herunder endelig beslutning om placering af foreningens administration. V/TAX

TAX gennemgik udkastet til torvedannelse i Viby Syd. Herunder hvor vigtige de to bygninger, Medborgerhuset og bygningen for de kommunale arbejdspladser var for hele torvedannelsen. Endvidere orienterede TAX om de optioner der lå i projektet. Hvis vi har held med udviklingen af torvet vil det kunne medføre et betydeligt salg af arealer til nybyggeri. Disse arealer ejer foreningen som en del af erhvervsafdelingen. Et betydeligt salg vil kunne medvirke til løsning af udfordringerne i Præstevangen og Elstedhøj.

Efter gennemgang drøftede bestyrelsen spørgsmålet om boligforeningen skulle flytte sin nuværende administrationsbygning til torvet. I drøftelserne indgik især overvejelser om synergieffekter ved et fælles kontorhus for op mod 165 medarbejdere.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede at sige ja til at flytte administrationsbygningen under forudsætning af at Aarhus Kommune etablerer mindst 140 arbejdspladser.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandsskabet.

JH havde følgende til orientering fra de møder hun havde deltaget i:

- a. Møde i kredsrepræsentantskabet. Her blev det oplyst, at fastfrysning af ejendomsskatterne også omfattede de almene boliger.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ havde en række emner at orientere om.

- **Retsag anlagt af tidligere beboer**

Århus Omegn er blevet stævnet af en tidligere beboer i Rosenhøj. Retsagen er ansat til at foregå den 20. februar og der er afsat 6 timer til behandling af sagen.

- **Bevægelsesanalyse**

Vi har modtaget en bevægelsesanalyse over de boligafdelinger der figurerer på kommunens liste over udsatte boligområder. Det fremgår heraf, at de to afdelinger der bevæger sig mest negativt siden seneste opgørelse er Præstevangen og Elstedøj.

- **Røgalarmer**

Vi er ved at undersøge priserne på etablering af røgalarmer i vore boliger. Gennemgangen er en følge af de mange brande vi har oplevet i de seneste 3 år. De mange brande bevirker, at vor forsikringsudgifter vil stige betydeligt, hvis ikke vi gør noget ved problemet. Det er tanken, at der skal stilles forslag herom på de kommende afdelingsmøder.

- **Spørgeskemaer/beboerundersøgelse.**

Vi er nu ved at have modtaget besvarelser af foreningens beboerundersøgelse. Vi har modtaget over 460 besvarelser, svarende til over 15 % besvarelse. Det er meget tilfredsstillende.

- **Areal i Grøfthøj**

I forbindelse med undersøgelser om udlicitering af de grønne områder i Grøfthøj, er vi stødt på et større areal som vi ikke har været opmærksom på før. Arealet giver mulighed for at bygge op til 8.000 etagemeter boliger. Vi går nu videre med at undersøge mulighederne.

På lignende vis er vi i dialog om udvikling af arealer i Mårslet.

- **Landsbyggefonden**

Landsbyggefonden kommer på besøg i afdeling 22, Borgmester Jacom Jensens Gade den 14. marts 2017 kl. 13.00.

- **Udlejningsaftaler**

Der er indgået udlejningsaftaler med Aarhus Kommune vedrørende afdelingerne 1, Præstevangen og 6, Elstedhøj.

- **Renoverprisen**

Vi vil søge renoverprisen til Rosenhøj i år. Det er femte år prisen udeles. Der kan derfor kun søges jubilæumsprisen.

- **Aftale med arkitekt**

Vi har indgået aftale med Lars Sylvester, der tilknyttes boligforeningen som konsulent i byggesager.

- **Renovering af afdeling 10, Skovhøj**

Der er nu nedsat en beboergruppe der skal medvirke til at kvalificere løsningerne i forbindelse med renovering af afdeling 10, Skovhøj. Renoveringen forventes at påbegyndes i april/maj måned, med henblik på afslutning i år.

Pkt. 4 – Sager til behandling

Pkt. 4a. Repræsentantskabsmødet den 21. februar. 2017

Der var udsendt notat til bestyrelsen i forbindelse med dagsorden til mødet.

SE har meddelt, at han af personlige årsager ikke ønskede at genopstille til hvervet som formand for bestyrelsen. JH meddelte at hun ville stille op til formandsposten, hvis hun kunne opnå bestyrelsens opbakning hertil.

Bestyrelsens tilkendegivelse:

Bestyrelsen tilkendegav enstemmigt opbakning til JH som kandidat til formandsposten.

Pkt. 4b. Effektiviseringsaftalen.

Der var udsendt notat til bestyrelsen i forbindelse med dagsorden til mødet.

LJ gennemgik notatet der bl.a. omfattede:

- Digitalisering af vore afdelinger og boliger. Med henblik på at få et mere præcist overblik over omfang og størrelser, var det indstillet til bestyrelsen at investere i digitalisering.
- Henlæggelser. Det forventes at henlæggelser for afdelingerne under ét kan reduceres med op mod 1,5 mio. kr., når vi har digitaliseret vore afdelinger.

- Overvejelse om overgang fra B-ordning til A-ordning. Det er opfattelsen at der kan indhentes en besparelse herved. Vore henlæggelser i dag er meget større end i andre boligforeninger, hvor der anvendes A-ordning.
- Leasing af vaskerier. Der kan opnås en betydelig besparelse på leasing af vaskerier. Der har vist sig store forskelle i prisen pr. vask og i antallet af vaskemaskiner. Vi har vaskemaskiner der kun vasker 1 gang om dagen. Bestyrelsen var enig i, at der skal ryddes op i de mange forskelle.
- Effektivisering af driften. Mulige besparelser blev drøftet. Endelig indstilling herom vil fremkomme til bestyrelsen inden sommerferien.
- Effektivisering af administrationen. Muligheden for selv at udarbejde energiregnskaber blev drøftet. Endvidere at der ikke ansættes mere personale selv om der er en tilvækst af boliger.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen drøftede indstillingen vedrørende digitalisering af foreningens afdelinger og boliger. Bestyrelsen besluttede at igangsætte digitaliseringen.

Pkt. 5 – Nybyggeri/renovering

Pkt. 5a. Status afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19, Elevparken.

Der var udsendt notat til bestyrelsen i forbindelse med dagsorden til mødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.,

Pkt. 5b. Afd. 2, Rosenhøj.

Intet nyt til orientering.

Pkt. 6 - Økonomi

6a. Ansøgning fra afd. 14, Majsmarken om tilskud til hjertestarter

Der var udsendt notat til bestyrelsen i forbindelse med dagsorden til mødet.

Bestyrelsen drøftede ansøgningen. Det forekom som et meget stort beløb der var ansøgt om i forhold til udgiften ved at anskaffe en hjertestarter.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede at give afslag på ansøgningen, med henvisning til, at afdelingen havde mulighed for selv at afholde udgiften under afdelingens budget.

6b. Ansøgning om udbetaling af overtimer.

Der var udsendt notat til bestyrelsen i forbindelse med dagsorden til mødet.

Bestyrelsen drøftede indstillingen. Bestyrelsen var enig i, at det er uhensigtsmæssigt med så store afspadseringssaldi som det her var tilfældet.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede at godkende indstillingen, således at der udbetales timeløn for de timer der afskrives. Bestyrelsen understregede, at der ikke fremover må forekomme afspadseringssaldi der er højere end svarende til en måneds timesaldo.

Pkt. 7 – Eventuelt

Bestyrelsen fik udleveret oversigt over kommende bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen drøftede endvidere aragement i forbindelse med regnskabsmødet.

Pkt. 8 – Næste møde

Næste møde afholdes torsdag den 24-02-2017 Kl. 15.00.



Søren Embregts



Jette Holgersen



Jytte Gissel



Torben Underlin



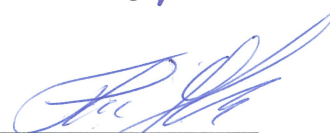
Tom Weber-Hansen



Søren Thing



Lone Alstrup Jensen



Frank Skafte



Finn Christensen