



REFERAT

Bestyrelsesmøde
tirsdag den 5. maj 2020 kl. 17.00
Referat nr.: 03/20
Referent: Leif Jensen

REFERAT

DEN 29-08-2019 KL. 17.00

DELTAGERE

Jette Holgersen (JH)
Jytte Gissel (JG)
Irene Lindemann (IL)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Rudi Elise Kragh Korsgaard (REK)
Søren Thing (ST)
Sussie Olafsson (SON)
Kim Baraviec (KB)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)

AFBUD

ADMINISTRATION

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

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 29. august 2019.

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

Pkt. 2a. Beretning 2019. V/TAX

Pkt. 2b. Instruks for genåbning af Århus Omegn. V/MAB

Pkt. 2c. Regnskab 2019. V/OJ

Pkt. 2d. Budgetkontrol 2020. V/OJ

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn

a. Orientering fra formandsskabet

b. Orientering fra direktøren

Pkt. 4. Sager til beslutning

a. Udskiftning af tag og vinduer i afdeling 23.

b. Udvalgte forretningsgange

c. Byggemuligheder

d. Repræsentantskabsmøde

e. Revisionsprotokol

f. Ansøgning om hegn i afdeling 18.

Notat vedlagt

Notat vedlagt

Notat vedlagt

Notat vedlagt

Notat vedlagt

Notat vedlagt

Pkt. 5. Nybyggeri/renovering

a. Status - Afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19, Elevparken

b. Saltholmsgade.

Pkt. 6. Økonomi.

Pkt. 7. Eventuelt

Pkt. 8. Næste møde -> 27. maj 2020 kl. 17.00

JH bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra sidste møde

Referat fra møde den 27-02-2020 blev godkendt.

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

Pkt. 2a. beretning 2019. V/TAX.

Årsberetningen var udsendt til bestyrelsens kommentering, hvorfor gennemgangen på mødet var baseret på udvalgte nedslag fra de fleste afsnit.

Fra disse nedslag kan bl.a. nævnes:

- Aftalen ml. Aarhus Kommune og 5. kreds om de udsatte boligområder handler mest om nedrivning af boliger i Gellerup og Bispehaven – men den indebærer også at der skal opføres nye boliger i samme omfang, som der nedrives frem til 2030. Sammen med BBBO har vi jord i Hasselager, hvor der kan bygges 72 boliger. Et oplagt samarbejde.
- På Kommunens kategoriseringsmodel ligger afd. 1, 2 og 6 i den øvre ende. Det har naturligvis vores fokus og der har vi boligsociale indsatser. De kan ikke stå alene og skal følges op af fysiske indsatser.
 - I Præstevangen ... 56 ungdomsboliger, dagligvarebutik og snart et beboerhus
 - I Rosenhøj Renovering, privat investor, kontor- og medborgerhus og 86 ungdomsboliger
 - I Elstedhøj er vi ikke helt så langt, men er dog i dialog med en række private interessenter om et oplæg om Lystrup Midte.
- 1. juli 2019 kom der nye regler for tildeling af boliger – nu kan kun hver anden ledig familiebolig tilbydes beboere på oprykningsventelisten (mod tidligere tre).
- I afd. 23, Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade er der efter aftale med Aarhus Kommune givet mulighed for tilkøb af altaner. Der er pt. 15 tilmeldinger og de kommende altaner vil betyde bebyggelsen et ændret udtryk og en markant værdi for den enkelte bolig
- I Mellemrummet i Præstevangen er der foruden Iben kommet to nye medarbejdere, Michael og Anja – de arbejder med Sundhed og Beskæftigelse for de 30+ og en Ungeindsats (tidligere Fritidssport)
- I Nabohuset i Viby Syd har de i samarbejde med Alboa og Aarhus Kommune udarbejdet ansøgning til LBF og en ny boligsocial helhedsplan og den er imødekommet. Den gælder for perioden 2020-2023
- I Nøglen i Elstedhøj har der i en længere periode været nærmest tumultariske tilstande – og 2019 kan vel betegnes som genopbygningens år. Mange aktiviteter er i gang igen og Projekt Kickstart har fået en bevilling af de boligsociale midler i Aarhus Kommune til at fortsætte indsatsen i yderligere to år
- Projekt Forebyggelse af udsættelser er blevet forlænget til udgangen af 2021 – et samarbejde med Alboa og Aarhus Kommune. Økonomisk rådgivning for alle, men nu med et særligt fokus på beboere i 4. dels boliger, på at forebygge udsættelse af enlige mænd og på at styrke interne sags gange/samarbejde ml. projektmedarbejder og

medarbejdere i de to boligadministrationer

Vedr. effektiviseringskravet:

- Vi har udbudt arbejdet i forbindelse med flyttelejligheder – maling, gulvafslibning og rengøring. Forventer en besparelse på ca. 25%.
- Det grønne arbejde er udlanceret i de fleste afdelinger. Flere kontrakter er udløbet og her forventer vi igen at kunne indgå fordelagtige aftaler ved at kunne udbyde større mængder.
Robotplæneklippere er et nyt fænomen, som lige er kommet på græs. Henvendelse fra et par beboere ”vi har boet her i 6½ år og aldrig har vores græsplæne været flottere”.
- Når vi målet med at reducere huslejerne? Aftalen blev indgået i 2015. Det arbejder vi på og på trods af nye udgifter, forventer vi, at de fleste afdelinger oplever en reduktion eller et nulresultat ift. huslejen. Et nulresultat er også positivt, da det reelt er en sænkning af huslejen, som ellers ville stige alene grundet den almindelige prisudvikling

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tog gennemgangen til efterretning.

Pkt. 2b. Instruks for genåbning af Århus Omegn. V/MAB.

Marianne gennemgik Århus Omegns tiltag i forbindelse med Corona-pandemien.

Århus Omegn igangsatte de første Corona tiltag i den første uge i marts og påbegyndte nedlukning den 12. marts.

I den første fast var opmærksomheden særligt rettet mod karantæne, hvorfor medarbejderne blev opdelt i hold, så Århus Omegn ikke risikerede, at alle medarbejdere blev sendt i karantæne samtidigt.

Fra den 14. april påbegyndtes en stille og forsvarlig genåbning. Her var fokus især på afstand og hygiejne, same de øvrige råd var sundhedsmyndighederne.

Århus Omegn tilrettelagde en forsvarlig genåbning med stor fokus på myndighedernes anvisninger.

Den 27. maj genoptoges beboerservice og udvidet åbningstid i administrationen, og alle ejendomsfunktionærer kunne møde ind igen.

Århus Omegn har udarbejdet instruktioner til medarbejdere og håndværkere, der udfører arbejde i Århus Omegn:

- Instruktion til medarbejderne generelt
- Instruktion til medarbejderne i forbindelse med beboerservice
- Instruktion til håndværkerne i forbindelse med beboerservice
- Rengøringspunkter

Instruktionerne har udgangspunkt i forsamlingsforbuddet (der principielt ikke gælder på arbejdspladsen) og de generelle anbefalinger om afstand, håndhygiejne etc.

Afstandskravet kommer bl.a. til udtryk ved, at der ikke må være for mange personer på arbejde samtidigt. Der må maksimalt være 20 personer til stede i huset, og ind til videre har vi været mellem 12-15 personer på arbejde ad gangen.

Fysiske møder søges begrænset. Interne møder accepteres, hvis der holdes min. 2 meters afstand, dvs. vi bruger bestyrelseslokalet og kantinen, når der deltager flere personer. Eksterne møder afholdes kun, når det er nødvendigt, efter aftale med nærmeste leder.

Beboerservice gennemføres, hvis beboeren holder afstand og har rengjort.

De boligsocial medarbejdere kan holde møder en til en. Vi arbejder på at finde balancen og alternativer.

Ansatte er instrueret i at blive hjemme (og hjemmearbejde såfremt muligt), såfremt én i husstanden er smittet med covid-19. Dette er en difference i forhold til sundhedsmyndighederne.

Nu afventes planen for fase 2. En udvidelse af grænsen for forsamlingsforbuddet vil dog ikke nødvendigvis medføre at vi kan åbne i videre omfang end i dag. Det samme gælder for klubber. Genåbningen vil foregå i dialog med vores boligsociale medarbejdere for at sikre, at det er de vigtigste ting, der åbner først.

Fra 1. juni vil der være nye åbningstider:

Telefonisk:

Mandag – onsdag kl. 10-14

Torsdag kl. 10-17

Fredag kl. 10-11

Personligt:

Tirsdag: kl. 10-12

Torsdag kl. 14-17

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tog gennemgangen til efterretning.

Pkt. 2c. Regnskab 2019. V/OJ.

Regnskabet var udsendt til bestyrelsen inden mødet.

Ole gennemgik regnskabet for foreningen for 2019. Regnskabet udviste et overskud på 2,9 mio. kr.

Det var dog ikke alt i regnskabet der var lige godt. I 2019 har vi ikke realiseret den budgetterede renteindtægt. Det betyder derfor, at regnskabet 2019 for afdelingerne i stor udstrækning vil udvise et underskud. På de enkelte regnskabskonti i foreningen havde der været en række større eller mindre afvigelser i forhold til budgettet.

OJ fremhævede især merudgiften på kontorholdsudgifter 0,5 mio. kr. som stor og et forhold vi skal være opmærksom på i 2020. Det er især udgifter til it og juridisk assistance. Der har været en mindreudgift på personaleomkostninger på 0,7 mio. kr.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tog gennemgangen til efterretning.

Pkt. 2d. Budgetkontrol 2010. V/OJ.

Økonomirapport for 1. kvartal 2020 var udsendt til mødet.

Ole gennemgik økonomirapporten. Det fremgik af gennemgangen, at der forventes et årsresultat meget tæt på budgettet, svarende til et overskud på 0,5 mio. kr.

Der forventes en besparelse på kontorlokaleudgifter på 0,3 mio. kr. som følge af omlægning af lån i administrationsbygningen. Der forventes en merudgift på kontorholdsudgifter på 0,1 mio. kr.

På baggrund af 1. kvartals rapport ser regnskabet for foreningen således ud til at lande meget tæt på det budgetterede.

OJ orienterede om, at det samme ikke vil blive tilfældet i afdelingerne. Her vil man opleve et større underskud som følge af mindre renteindtægter end budgetteret.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tog gennemgangen til efterretning.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandsskabet.

JH orienterede om, at kredsvalgmødet i april var aflyst og vil blive gennemført i efteråret.

Ligeledes er almene bolig dage 2020 blevet flyttet.

Begge flytninger skyldes Covid 19.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ havde følgende emner til orientering.

- a. Gerda Sose i økonomi har sagt sin stilling op for at gå på pension. Gerda har sidste arbejdsdag den 4. maj 2020, men vi afholder afskedsreception den 28. maj.
- b. Vedrørende det kommende kontor- og medborgerhus orienterede LJ om at tre teams var prækvalificeret. Den 15. april er der modtaget indledende tilbud fra de tre teams. Der har været afholdt forhandlingsmøde med hver af de tre teams den 29. og 30. april samt den 5. maj.
Det endelige tilbud afleveres den 17. august 2017. Det forventes, at projektets styregruppe godkender bedømsesudvalgets indstilling den 14. september 2020.
Indgåelse af kontrakt forventes at ske den 30. september 2020.
Indflytning er planlagt til oktober/november 2023.
- c. Det går bedre med udlejning af ungdomsboligerne i afdeling 28, Buen. Der er nu kun 5 ledige boliger.
- d. Varmepriserne i Aarhus stiger markant til september 2020. I Lystrup Fjernvarme vil stigningen være fra 455 kr. til 620 kr. pr. MWH.
- e. Der er udsendt nye bekendtgørelser om krav om ladestandere og om maksimumsbeløb.
- f. Boligforliget, som tilsyneladende indebærer 30 mia. kr. til renovering af den almene sektor de kommende år, vil ikke få betydning for renoveringsprojekterne i afdeling 1, Præstevangen og afdeling 22, Borgmetser Jacob Jensens Gade.
- g. LJ orienterede om drøftelserne med OK.
- h. Der var til mødet udsendt kategoriseringsmodeller for afdelinger i Århus Kommune med mindre end 500 beboere. På denne liste var der to afdelinger i Århus Omegn, der var højt placeret. Bestyrelsen var enige i, at dette behandles i bestyrelsens møde i juni.

- i. Vi har fået foretaget en gennemgang af vore IT systemer. Vi afventer nu et økonomisk overslag på de ændringer der anbefales i rapporten. Vi har opretholdt vores ønske om hjælp hos ALBOA, men har ikke fået tilbagemelding endnu.

Pkt. 4 – Sager til behandling

Pkt. 4a. Udskiftning af tag og vinduer i afdeling 23.

Der var udsendt notat til mødet.

Udskiftning af tag og vinduer vil blive betydelig billigere end antaget tidligere. Afdelingen har oplyst, at man gerne vil have renoveret afdelingens oase. Oasen vil blive renoveret samtidig med taget og vinduerne.

Efter udskiftningen forventes der en større reduktion i huslejen på ca. 70 kr. pr. kvm. om året.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen tog gennemgang til efterretning.

Pkt. 4b. Udvalgte forretningsgange

Der var udsendt notat til mødet.

I bestyrelsesmødet nr. 01 2019, der blev afholdt den 31. januar 2019, besluttede bestyrelsen, at udvælge en række af vore forretningsgange til gennemgang og beslutning i bestyrelsen.

Det fremgår af referatet fra mødet, at:

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede følgende

Februar:

- Debitorer
- Vedligeholdelseskonto/rekvisitioner

Oktober/november (2 eller 3 af disse):

- Afdelingsmøde
- Syn
- Beboerservice

I møderne i 2019, fik vi aldrig fulgt op på denne beslutning. Det er en beklagelig fejl.

Revisionen har bemærket dette i revisionsprotokollatet for 2019.

Bestyrelsens beslutning:

Bestyrelsen besluttede at bestyrelsen inden sommerferien får forelagt forretningsgangene for debitor og vedligeholdelseskonto/rekvisitioner. I oktober/november 2020 gennemgås de tre øvrige forretningsgange.

Pkt. 4c. Byggemuligheder

Der var udsendt notat til mødet.

Af notatet fremgik det, at vi er i dialog med privat investor om byggeri af almene boliger på Arresøvej i Lystrup. Bestyrelsen drøftede kort notater der forud for mødet var sendt til bestyrelsen som løbende orientering herpå. Det var især vigtigt for bestyrelsen, at boligforeningen kunne opnå en rimelig kvalitet på de almene boliger.

Endvidere har vi i samarbejde med Brabrand Boligforening fremsat ønske om at bygge i Hasselager som erstatning for boliger der nedrives i udsatte boligområder. Vi ejer jorden i fællesskab med Brabrand Boligforening. Det er endnu usikkert, hvorledes Aarhus Kommune stiller sig til ønsket. Vi er i samarbejde med andre boligforeninger rundt om i landet om at bygge generationernes træhus.

I Solbjerg har der været afholdt prækvalifikation af entreprisen. Fem entreprenører er blevet prækvalificeret til at afgive tilbud.

Endelig arbejder vi videre med Saltholmsgade, hvor vi forventer at indsende skema A i begyndelsen af juni 2020.

Vedrørende renoveringer/helhedsplaner arbejder vi videre med afdeling 1, Præstevangen, hvor en prøveblok vil blive renoveret i efteråret.

Endvidere arbejder vi på igangsætning af renoveringen af afdeling 22, Borgmester Jacob Jensens Gade, der ligeledes vil blive igangsat i efteråret.

Endelig arbejder vi sammen med Fællesrådet i Lystrup og COOP om udviklingen af Lystrup Midte.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen understregede, at byggerierne skal gennemføres med en rimelig kvalitet.

Pkt. 4d. Repræsentantskabsmøde.

Der var udsendt notat til mødet.

Af notatet fremgik det bl.a., at der er indkaldt til ordinært repræsentantskabsmøde den 18. maj 2020.

Vi har arbejdet med regnskab, revisionsprotokol, beretning og forslag til vedtægter i henhold til denne dato. Det er gjort selv om det meget længe har været sandsynligt, at mødet ikke kan afholdes pga. Covid-19.

Det er nu sikkert, at mødet ikke kan afholdes, idet vi ikke kan overholde afstandskravene, ligesom vi vil blive mere end 10 personer i mødet (forsamlingsforbuddet).

Boligministeriet har taget højde for den situation. BL orienterer nr. 20/2020 beskriver dette forhold.

Regnskaber og protokol samt beretning skal godkendes på vanlig vis af bestyrelsen og de respektive afdelingsformænd. Det vil ske i bestyrelsesmødet den 27. maj 2020.

Forretningsudvalget indstillede derfor til bestyrelsen, at repræsentantskabsmødet den 18. maj aflyses/flyttes til et senere tidspunkt.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog forretningsudvalgets indstilling til efterretning. Afholdelse af ordinært repræsentantskab vil blive afholdt så snart det er muligt og vil blive indkaldt med de gældende frister.

Pkt. 4e. Revisionsprotokol.

Revisionsprotokol for regnskab 2019 samt notat var udsendt til mødet.

I revisionsprotokollen gennemgår revisionen årsregnskabet og dykker ned i de beslutninger der er truffet i bestyrelsesmøder i løbet af året. Endvidere skal revisionen foretage en række kontroller, anvist af boligministeriet, samt foretage en række kontroller anvist af Aarhus Kommune.

Indholdet i disse kontroller samt konklusionen herpå, beskrives i den årlige revisionsprotokol. Som anført under pkt. 4b. har revisionen bemærket, at bestyrelsen ikke har fået forelagt de aftalte forretningsgange.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog revisionsprotokollen med den anførte bemærkning til efterretning. Vi vil efterkomme bemærkningen med tiltag om gennemgang af forretningsgange i bestyrelsesmøder i juni og oktober/november.

Pkt. 4f. Ansøgning om hegn til afdeling 18.

Der var udsendt notat til mødet.

På grunden ved siden af afdeling 18, er der opført en del rækkehuse de seneste år. Nu ønsker naboafdelingen, at etablere en flisesti på deres grund, men langs vores grund. De er samtidig i gang med at opføre ramper op til stien, og således vil de teoretisk set lede deres beboere op på stien videre, uden om vores grund. Den korteste vej for naboafdelingens beboere vil herefter være gennem vores grund, altså ind blandt huse, haver osv. Det vil være meget u hensigtsmæssigt at få den ekstra trafik den vej, med cykler, barnevogne, scootere osv.

Der forelå derfor en indstilling til hovedbestyrelsen om en bevilling på 100.000 kr. til etablering af trådhegn og hæk i afdeling 18, der skal hindre den trafik gennem afdeling 18.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen besluttede at bevilge 100.000 kr. til hegn og hæk i afdeling 18.

Pkt. 5 – Nybyggeri/renovering**Pkt. 5a. Status afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 19, Elevparken.**

Der var intet nyt til referat.

Pkt. 5b. Status på nybyggeri.

Muligt nybyggeri var gennemgået under pkt. 4c.

Pkt. 6 - Økonomi

Intet til referat. Økonomi var gennemgået under pkt. 2d.

Pkt. 7 – Eventuelt

LJ skal undersøge hvorledes vi håndterer beboere der smider affald i området. Bliver de opkrævet en regning for oprydning.

Klager over hund og kat i afdeling 1, Præstevangen.

Hvilken aftale er der med Netto om varer uden for forretningen.

Blødgøringsanlæg i afdeling 6, Elstedhøj.

Pkt. 8 – Næste møde

Næste møde afholdes onsdag den 27-05-2020 Kl. 17.00. Revisionen deltager i mødet.



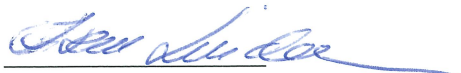
Jette Holgersen



Tom Weber-Hansen



Jytte Gissel



Irene Lindemann



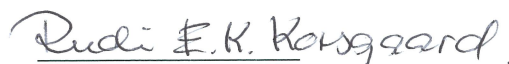
Søren Thing



Kim Baraviec



Lone Alstrup Jensen



Rudi Elise Kragh Korsgaard



Sussie Olafsson