



REFERAT

Bestyrelsesmøde

torsdag den 4. februar 2021 kl. 17.00

Referat nr.: 02/21

Referent: Leif Jensen

REFERAT

DEN 17-12-2020 KL. 17.00

I mødet deltog

Jette Holgersen (JH)
Jytte Gissel (JG)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Søren Thing (ST)
Dennis Jakobsen (DJ)
Irene Lindemann (IL)
Sussie Olafsson (SON)
Osman Öztoprak (OÖ)

AFBUD

Lone Alstrup Jensen (LAJ)

ADMINISTRATION

Lars Jørgen Madsen, Deloitte (LJM)
Peter Mølkjær, Deloitte (PM)
Marianne Brammer (MAB)
Leif Jensen (LJ)
Referent: Leif Jensen (LJ)

DAGSORDEN FOR MØDET

Mødet blev afholdt på Teams.

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 17. december 2020.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

2a. Oplæg fra revisionen. Notat vedlagt.

2b. Strategi 2021 – 2024. V/MAB. Notat

2c. Fusion. Notat.

2d. Kontor-medborgerhus. Notat

2e. Lystrup Midte.

2f. Aftale om salg af jord i Rosenhøj.

2g. Servicemål i Århus Omegn. Notat fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 23.

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn

3a. Orientering fra formandskabet

3b. Orientering fra direktøren

Pkt. 4. Nybyggeri

4a. Saltholmsgade

4b. Solbjerg

4c. Arresøvej

4d. Hasselager

Pkt. 5. Renoveringer.

5a. Præstevangen

5b. Borgmester Jacob Jensens Gade

5c. Markus Kirkeplads

Pkt. 6. Eventuelt

Pkt. 7. Næste møde -> 4. marts 2021 kl. 17.00

JH bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra sidste møde

Referat fra møde den 17-12-2020 blev godkendt. Referat fra ekstraordinært bestyrelsesmøde den 4. januar 2021 forelå ikke til bestyrelsesmødet.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

Pkt. 2a. Oplæg fra revisionen. Notat vedlagt.

Der var udsendt notat og Power Point fra revisionen til mødet. PM gennemgik oversigterne, der var en sammenligning mellem Århus Omegn og Østjysk Bolig på en række områder. Bestyrelsen drøftede kort gennemgangen.

Herefter orienterede LJ kort om en sag der var opstået vedrørende en tidligere ansat i Århus Omegn, der var blevet bortvist fra sin nuværende arbejdsplads. Sagen blev yderligere kompliceret af at den pågældendes ægtefælle er ansat i Århus Omegn.

Det er derfor besluttet, at revisionen gennemgår bilag fra den periode, hvor den tidligere medarbejder var ansat. Desuden foretages en gennemgang af kreditorer og lønbogholderiet.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog gennemgangen og orientering til efterretning.

Pkt. 2b. Strategi 2021 – 2024. V/MAB. Notat

Der var udsendt notat til mødet.

Strategien omfatter, at Århus Omegn skal arbejde med følgende:

- Miljømæssig bæredygtighed
- Social bæredygtighed
- Udvikling
- Økonomisk bæredygtighed
- Kommunikation

Samtidig med at arbejdet med strategi 2021-2024 igangsættes, er Århus Omegn påbegyndt arbejde med at undersøge mulighederne for en fusion med Østjysk Bolig. En mulig fusion med netop Østjysk Bolig er i god tråd med den vedtagne strategi og de anførte punkter kan genfindes i Østjysk Boligs målsætningsprogram. Østjysk Bolig har i målsætningsprogrammet blandt andet særlig fokus på bæredygtighed, miljø, boligsocial indsats, kommunikation og udvikling. De forhold Århus Omegn vil arbejde med afspejles således i Østjysk Boligs målsætninger.

I løbet af de kommende uger skal vi udbrede kendskabet til Strategi 2021-2024 og påbegynde arbejde med at udvælge konkrete handlinger i virkeliggørelse af strategien.

Vi ønsker at afholde et digitalt møde for alle medarbejdere og efterfølgende et digitalt møde for beboerdemokraterne, hvor vi orienterer om Strategi 2021-2024 og informerer om den videre proces.

I forbindelse med beboer- og medarbejderundersøgelserne fremkom mange forslag til opgaver, Århus Omegn kan arbejde med som en del af strategien. Forslagene skal samles og der skal udvælges opgaver inden for alle de ovenstående kategorier. Under hensyn til processen med Østjysk Bolig og Covid-19 situationen, vil vi forsøge at høste de lavest hængende frugter og de opgaver, der ikke er for ressourcetunge.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog gennemgangen og orientering til efterretning. Bestyrelsen tiltrådte herefter forslag om at påbegynde arbejde med at udvælge konkrete handlinger i virkeliggørelse af strategien.

2c. Fusion. Notat.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet.

I notatet blev orienteret om møder med afdelingsbestyrelserne i både Århus Omegn og Østjysk Bolig. Møderne er forløbet meget fint. Der er enkelte steder givet udtryk for bekymring om økonomi, dels en bekymring for, at afstandene til administrationen bliver for stor.

Der er enkelte afdelingsbestyrelser, der endnu ikke har været afholdt møder med. Det forventes at ske i de kommende uger.

Ifølge tidsplanen skal der afholdes repræsentantskabsmøder i maj/juni måned med henblik på beslutning om fusion.

På grund af den fortsatte nedlukning er det ikke realistisk med en beslutning på det tidspunkt. Det forventes, at beslutningen først kan træffes i august 2021.

Til bestyrelsesmødet var der desuden udsendt notat om ”Tanker ved en fusion mellem Østjysk Bolig og Århus Omegn”.

I notatet gennemgås den udvikling vi har gennemlevet de seneste 15 år. En udvikling der stiller stadig større krav til kompetencer i en boligorganisation. Desuden er der givet nogle klare bud på fordelene ved en fusion med Østjysk Bolig.

Bestyrelsens beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede samtidig, at repræsentantskabsmødet hvor en fusion skal afgøres, først afholdes i august 2021.

2d. Kontor-medborgerhus. Notat

Der var udsendt notat til mødet. Af notatet fremgik bl.a., at dispositionsforslag er afleveret den 12. januar 2021, i overensstemmelse med hovedtidsplanen. Forslaget er en nærmere bearbejdning af konkurrenceforslaget på baggrund af en række brugermøder samt drøftelser i bygherregruppen. Forslaget er blevet gransket og bemærkninger til dispositionsforslaget er samlet i en granskningsrapport.

Rapporten angiver en række konkrete projektemner, der skal bearbejdes i den kommende projekteringsfase. Anlægs kalkulationen viser en overskridelse af den økonomiske ramme på kr. 10.761.000, - ekskl. moms. De af totalrådgiver foreslåede besparelsesforslag er ikke tilstrækkelige til at sikre opfyldelse af den økonomiske ramme.

Anlægs kalkulationen rummer heller ikke den krævede detaljering af budgettet af de enkelte delprojekter og finansieringsparter.

På baggrund af ovennævnte har projektsekretariatet indstillet til styregruppen, at dispositionsforslaget ikke godkendes.

Styregruppen har på sit møde den 22. januar 2021 besluttet at følge indstillingen og anvende kravet om omprojektering iht. ABR 18 §11, stk. 5, ABR 18 §46, stk. 1. Det indebærer, at totalrådgiver skal omprojektere og tilvejebringe et dispositionsforslag, som kan opfylde projektets ramme. Omprojekteringen er uden omkostning for bygherrerne.

Det er af yderste vigtighed, at kontor- og medborgerhuset bliver opført. Det er et vigtigt element i udviklingen af det centrale Viby Syd og KPC's interesse i Viby Syd. Indtægten for salg af jord til KPC har desuden stor betydning for ÅO's fremtidige renoveringer og nybyggerier.

Det nuværende "projekt kontor- og medborgerhus" er tegnet og disponeret ud fra ÅO's nuværende administrations ønsker om funktioner og behov for plads. Det samme er gældende for Aarhus Kommune.

Måtte Huset blive den valgte lokation efter en fusion, skal der ske tilretninger.

På styregruppemødet den 22. januar 2021 tilkendegav Aarhus Kommune (Borgmesterens Afdeling og Ejendomme), at man ønsker projekteringen af Huset videreført ud fra dispositionsforslaget vel vidende, at der ved en fusion skal ske ændringer.

Kommunen stiller sig fleksibel, når der foreligger en beslutning fra ÅO på baggrund af repræsentantskabets beslutning i august. Det betyder, at Aarhus Kommune vil overtage Huset, ekskl. medborgerhuset, måtte den fusionerede boligorganisation ønske en anden lokation. Aarhus Kommune er også til sinds at afgive areal i Huset, måtte den fusionerede boligorganisation vælge at blive i Huset og have et øget pladsbehov.

På baggrund af ovennævnte aftale arbejder vi videre med kontor- og medborgerhuset efter den reviderede tidsplan og udarbejdelse/vedtagelse af lokalplan vil kunne gennemføres som forudsat i indenværende år. Vedtagelse af lokalplan har betydning for KPC's aftaler med Salling Group og igangsættelse af deres byggeri.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen drøftede indstillingen til mødet og godkendte, at der arbejdes videre med Kontor- og medborgerhuset. Bestyrelsen noterede med tilfredshed, at Aarhus Kommune stiller sig fleksibel med hensyn til husets anvendelse.

2e. Lystrup Midte.

Der var fremsendt notat

Aarhus Kommune har meddelt, at de ønsker at opsiges lejemålet Elstedhøj 22a og 22b, der indeholder den integrerede institution i området. Dermed står vi nu med ledige lejemål i ovennævnte adresser samt Elstedhøj 14a.

Med baggrund heri, blev det indstillet til bestyrelsen, at intensiverer arbejdet med udvikling af Lystrup Midte.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen drøftede indstillingen og godkendte, at vi nu intensiverer arbejdet med udviklingen af Lystrup Midte.

2f. Aftale om salg af jord i Rosenhøj.

LJ orienterede om den seneste udvikling i forhold til salg af jord i og omkring Rosenhøj.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2g. Servicemål i Århus Omegn. Notat fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 23.

Der forelå notat til fremsendt af afdelingsbestyrelsen i afdeling 23.

Af notatet fremgår det bl.a. at, "Vi har stor respekt for at man, i perioder, kan have mange opgaver og derfor travlt; men vi undrer os over at det ikke er en standard procedure at, en inspektør eller projektleder, sender en kort E-mail hvor man kvitterer for modtagelsen og forklarer at der kan gå lidt tid før man kan svare".

LJ forklarede, at det har været en travl periode, men at vi naturligvis skal svare tilbage på en henvendelse. Det har været drøftet i administrationen. LJ har anmodet om, at henvendelser der kan svares på indenfor en uge, bliver besvaret på det tidspunkt. Hvis en henvendelse kræver mere tid end uge, svarer vi på henvendelsen inden for 1 til 2 dage med teksten, "Tak for din henvendelse jeg vender til bage i løbet af xx dage". Der forekommer henvendelser der indebærer undersøgelser der kan tage op til 4 uger.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og var tilfreds med forslaget fra LJ.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandskabet.

Der var intet til orientering.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ havde følgende emner til orientering.

- a. I Rosenhøj har der været afholdt 5-års eftersyn på etape 2 af 3 etaper. Der er visse udfordringer med højstyrkebetonen. Advokat har inviteret til forligsmøde.
- b. Der er fremsendt nyhedsbrev til beboerne i afdelingerne 18 og 19, hvor tidsplan for den kommende renovering fremgår. Vi skal helt frem til foråret/sommeren 2024, inden boligerne er færdigrenoveret.
- c. I Solbjerg foregår pælefundering lige nu og 1 måned frem. Der er endnu ikke kommet klager fra de nærmste naboer. Vi har sendt orinenteringsskrivelse ud.
- d. På Arresøvej vil vi gerne etablere ladestandere, i overensstemmelse med foreningens strategi. Bestyrelsen er enig heri. Det kræver et mindre tilskud fra foreningen for at kunne gennemføre dette.

Pkt. 4 – Nybyggeri

Pkt. 4a. Saltholmsgade

Vi har fået et mindre afslag på grundprisen, som følge af yderligere omkostninger ved affaldshåndtering. Vi afventer nu byrådsbehandling af den nye grundpris.

Pkt. 4b. Solbjerg

Intet at tilføje siden sidst.

Pkt. 4c. Arresøvej

Se ovenfor om ladestandere.

Pkt. 4d. Hasselager

Intet nyt siden sidste møde.

Pkt. 5 - Renovering

Pkt. 5a. Præstevangen

Prøverenoveringen er færdig. Der afholdes møde i marts 2021, hvor der samles op på erfaringerne med prøverenoveringen. Der aftalt studietur for besigtigelse af udvendig belysning.

Pkt. 5b. Borgmester Jacob Jensens Gade

Stillads er opsat. Grundet Corona er tidsplanen vendt på hovedet. Det betyder, at vi først for alvor begynder i boligerne til sommer. Aflevering er udskudt til marts 2022. Vi er ved at undersøge mulighederne for en individuel altan på indgangssiden.

Pkt. 5c. Markus Kirkeplads

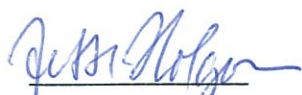
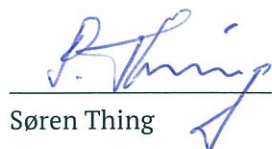
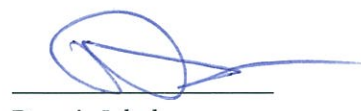
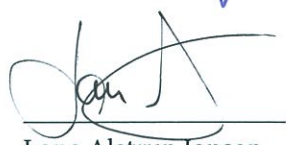
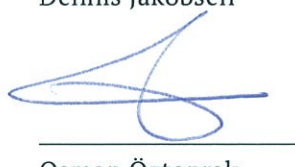
I afdeling 23, Markus Kirkeplads, følger vi tidsplanen. Pt. er der kommet 6 nye ønsker om en altan, fra beboer i afdelingen.

Pkt. 6 - Eventuelt

Intet til referat.

Pkt. 7 – Næste møde

Næste møde afholdes torsdag den 04-03-2021 Kl. 17.00.


Jette Holgersen
Tom Weber-Hansen
Jytte Gissel
Irene Lindemann
Søren Thing
Dennis Jakobsen
Lone Alstrup Jensen
Osman Öztoprak
Sussie Olafsson