



REFERAT

Bestyrelsesmøde

torsdag den 4. marts 2021 kl. 17.00

Referat nr.: 03/21

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)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)

AFBUD

Osman Öztoprak (OÖ)

ADMINISTRATION

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

DAGSORDEN FOR MØDET

Mødet blev afholdt på Teams. JH Bød velkommen til mødet.

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøder den 4. januar 2021 og den 4. februar.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

2a. Revisionens undersøgelser.

2b. Udbud af opgaver i Boligen. Notat vedlagt. V/JER

2c. Retningslinjer for køkken og bad. Notat vedlagt. V/JER.

2d. Afdeling 22. Beslutning om franske altaner. Notat vedlagt.

2e. Fusion. Fast punkt.

2f. Aktindsigt. JP.

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 -> 15. april 2021 kl. 17.00

JH bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra sidste møde

Referat fra ekstraordinært bestyrelsesmøde den 4. januar 2021 samt ordinært bestyrelsesmøde den 4. februar 2021 blev godkendt.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

Pkt. 2a. Revisionens undersøgelser

Revisionen gennemgik planen for den særlige undersøgelser de er blevet anmodet om at foretage vedrørende en tidligere medarbejder i Århus Omegn. Revisionen er påbegyndt undersøgelser, der forventes afsluttet ultimo april 2021.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog gennemgangen og orientering til efterretning.

Pkt. 2b. Udbud af opgaver i boligen. V/JER.

Der var udsendt notat til mødet.

JER gennemgik notatet, hvori det anføres, at der er opnået betydelige besparelser ved udbud af flyttelejligheder. Besparelsen vil opleves af den beboer der fraflytter boligen samt de respektive afdelinger i form af lavere udgifter i afdelingsregnskabet. Besparelsen i de to gennemførte udbud er på henholdsvis 26,9% og 29,6%.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog gennemgangen og orientering til efterretning. Bestyrelsen så med stor tilfredshed på de opnåede besparelser.

2c. Retningslinjer for køkken og bad. V/JER.

Der var udsendt notat til bestyrelsesmødet.

I de fleste afdelinger i Århus Omegn, er det muligt at tilkøbe nyt køkken og bad via den kollektive råderet.

Beboerne har mulighed for at vælge mellem fire forskellige køkkenleverandører, som har fået udleveret retningslinjer med krav til produkterne, fra Århus Omegn.

Teknisk afdeling har på baggrund af erfaringer med køkkenerne revurderet de retningslinjer med krav vi stiller til køkkenfirmaerne.

Baggrunden for de nye retningslinjer er dels at gøre processen omkring bestilling, levering og godkendelse så effektiv og klar som muligt. På den måde sikres den mest effektive arbejdsgang, samt sikres, at det leverede produkt lever op til det forventede.

Derudover har de opdaterede retningslinjer til formål at sikre den bedst mulige kvalitet af de køkkener som leveres til vores boliger, men samtidig give beboerne en række valgmuligheder.

Hovedpunkterne i de opdaterede retningslinjer er:

1. Generelt
 - Præcisering af køkkenfirmaernes ansvar herunder overholdelse af gældende lovgivning.
 - Processen om udbedring af mangler var førhen utilstrækkelig, det er nu beskrevet, at mangler skal være udbedret inden for 10 dage.
2. Specifikt
 - Højere krav til det udførte arbejde samt materialerne, herunder højtryksslaminat, LED spots og højdekrav til vådrumssikring.
 - Indbygningsovne og kogeplader er nu tilladt.
3. Specifikt for de enkelte afdelinger
 - Præcisering af hvad der er af særlige forhold i de enkelte afdelinger.
4. Forretningsgang
 - Præcisering af forretningsgangen ifm. køkkenudskiftning herunder krav om tidsplan for arbejdet samt afleveringsforretning.

Vi har fortsat svært ved at tilpasse køkkener fra Ikea til de eksisterende køkkenrum, hvorfor vi endnu ikke anbefaler køkkener fra Ikea.

Bestyrelsens beslutning

Bestyrelsen tog ændringerne og orienteringen til efterretning og godkendte dermed oplægget fra teknisk afdeling.

2d. Afdeling 22. Beslutning om franske altaner.

Der var udsendt notat til mødet.

I forbindelse med renoveringen er beboerne blevet spurgt om de er interesseret i en altan på indgangssiden. Kun 4 beboere har meldt tilbage, at de er interesseret heri. Der er således ikke blandt de nuværende beboere en stemning for at etablere en altan på indgangssiden. Altanen er sat til at vil koste 600 kr. pr. måned i 20 år.

I forbindelse med renoveringen, kan vi forberede for denne mulighed, ved at etablere en fransk altan i et værelse/stue, som så senere kan udvides til at der påsættes en altan.

Vi har indhentet omkostningerne ved denne ændring af projektet. Den samlede udgift vil blive på 650.000 kr.

Forretningsudvalget foreslår at yde et mindre tilskud på 220.000 kr. herefter finansieres det resterende beløb med realkreditlån, svarende til en huslejestigning på 8,00 kr. pr. kvm. om året. Idet der er en indfasning af huslejen over 8 år, vil det betyde 1 kr. pr. kvm. pr. år.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen drøftede indstillingen og godkendte, at der ydes tilskud til forberedelse af altan på 220.000 kr. Beløbet finansieres af dispositionsfonden.

PS til denne indstilling og beslutning: Afdelingens beboere har ved en efterfølgende urafstemning stemt nej til muligheden for at forberede for franske altaner. Tilsagnet om yderligere tilskud bortfalder herefter.

2e. Fusion. Fast punkt.

JH og LJ orienterede om det foreløbige forløb af drøftelserne om fusion mellem Østjysk Bolig og Århus Omegn.

LJ har afholdt møder med de fleste afdelingsbestyrelser i Århus Omegn og orienteret om mulighederne ved en fusion. Det er LJ's opfattelse at en fusion bl.a. vil medvirke til, at vi kan opfylde de nye krav om effektivisering i periode 2021 – 2026, uden at det vil indebære serviceforringelser for beboerne. Desuden vil en fusioneret boligorganisation få flere ressourcer til at gennemføre boligforeningens strategi for 2021 – 2024.

Det er dog ikke lykkedes at afholde møde med afdelingsbestyrelsen i afdeling 25. Det blev aftalt at JH prøver at få kontakt med afdelingsformanden.

JH orienterede om nedsættelse af politisk styregruppe og om de møder der har været afholdt indtil nu.

Lige nu arbejdes der med en tidsplan, hvor det besluttende repræsentantskabsmøde afholdes den 12. august 2021. Det er dog fortsat en udfordring at der lukket ned for muligheden for at indkalde repræsentantskabet til orienteringsmøder.

BL vil blive inviteret til at deltage i processen, herunder deltage i orienteringsmøderne for repræsentantskaberne.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og glædede sig over det positive forløb.

2f. Aktindsigt. JP.

JPAarhus har på ny ansøgt tilsynet om aktindsigt i aflønning af direktør i Århus Omegn.

Det er endnu uvist, hvor meget indsigten omfatter. Der er anmodet om at få tilsendt en kopi af det materiale der udleveres til JPAarhus.

Bestyrelsen har fået tilsendt det materiale som jeg formoder, der vil blive udleveret til JPAarhus.

Det vil muligvis give anledning til fornyet skrivi om løn, reception og fratrædelsesgodtgørelse.

Det har LJ forsøgt at redegøre for i notat af 13. december til Tilsynet.

Det fremgår heraf, bl.a. at der er skabt gode resultater i Viby Syd og at vi med det omfattende arbejde der er lagt, i opgaven vil tilføre Århus Omegn et beløb tæt på 25 mio. kr. Et beløb der

medvirker til at forening står økonomisk stærkt til at imødekomme morgendagens udfordringer.

Bestyrelsen har i møde af 17. december fået orientering om aflønning gældende pr. 1. januar 2021, samt besluttet, at efterkomme tilsynet anmodning om at tilrette de interne retningslinjer for receptioner.

Det har LJ orienteret tilsynet om i mail af 19. december 2020.

Desuden har bestyrelsen i møde den 4. januar 2021 besluttet at knytte revisionen tættere på arbejdet i administrationen og tættere på bestyrelsens arbejde i bestyrelsesmøder.

Med disse beslutninger i bestyrelsen er der udvist rettidig omhu fra bestyrelsens side. LJ gennemgik det udsendte notat, der redegjorde for artiklerne i JPAarhus.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen var enig i det til bestyrelsen fremsendte notat og havde ingen bemærkninger hertil.

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. Vi er blevet opmærksomme på, at der problemer med kvistene i det gamle afdeling 15 i den nuværende afdeling 14.
Vi vil derfor foretage en række destruktive indgreb for at konstatere omfanget af problemet. Undersøgelsen vil også omfatte kvistene i det oprindelige afdeling 14.
- b. Låneoptagelse i afdeling 22 er blevet godkendt af Aarhus kommune.

Pkt. 4 – Nybyggeri

Pkt. 4a. Saltholmsgade

Intet nyt.

Pkt. 4b. Solbjerg

Intet at tilføje siden sidst.

Pkt. 4c. Arresøvej

Der arbejdes fortsat med etablering af ladestandere for el-biler.

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.

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.

Pkt. 5c. Markus Kirkeplads

I afdeling 23, Markus Kirkeplads, følger vi tidsplanen. Den første blok er nu færdig og står med nyt tag, nye vinduer og nye kviste. Resultatet er blevet meget flot.

Pkt. 6 - Eventuelt

LJ forespurgte om muligheden for en mindre påskepakke til alle ansatte i Århus Omegn. Bestyrelsen godkendte ønsket.

Pkt. 7 – Næste møde

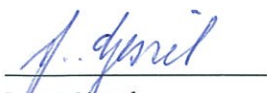
Næste møde afholdes torsdag den 15-04-2021 Kl. 17.00.



Jette Holgersen



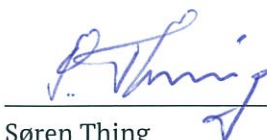
Tom Weber-Hansen



Jytte Gissel



Irene Lindemann



Søren Thing



Dennis Jakobsen



Lone Alstrup-Jensen



Osman Öztoprak



Sussie Olafsson