

REFERAT

Bestyrelsesmøde
mandag den 19. august 2021 kl. 17.00
Referat nr.: 08/21
Referent: Leif Jensen

REFERAT

DEN 19-08-2021 KL. 17.00

I mødet deltog

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

AFBUD

ADMINISTRATION

Jacob Engholm Rahbek (JER)
Nicolaj Johansen (NJ)
Leif Jensen (LJ)
Referent: Leif Jensen (LJ)

REVISIONEN

Peter Mølkjær, Deloitte (PM)

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøder den 24. juni 2021

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

- 2a. Retningslinjer vedrørende GDPR. Opdatering.
- 2b. Strategi 2021 – 2024. Pesticidfri fremtid.
- 2c. Strategi 2021 – 2024. Ladestandere.
- 2d. Forretningsgang for vedligeholdelseskonto og brug af rekvisitioner.
- 2e. Ansøgning om tilskud til etablering af videoovervågning i afdeling 1, Præstevangen.
- 2f. Ansøgning om tilskud til forøgelse af henlæggelse til planlagt vedligeholdelse i afdeling 28, Buen.
- 2g. Forebyggelse af udsættelser. For perioden 2022 – 2024.
- 2h. Pensionistudflugt. Indstilling fra Turudvalget.

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 -> 30. september 2021 kl. 17.00

Mødet blev afholdt fysisk i bestyrelseslokalet. JH Bød velkommen til mødet. JH orienterede om, at det var planlagt at bestyrelsen skulle være mødt med revisionen alene inden bestyrelsesmødet. Det vil blive planlagt til det kommende bestyrelsesmøde den 30. september 2021.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra bestyrelsesmøde den 24. juni 2021 blev godkendt og underskrevet.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Indstilling vedrørende GDPR. Opdatering.

Der var fremsendt notat til bestyrelsesmødet. NJ gennemgik notaterne og uddybede indstillingen vedrørende GDPR. General Data Protection Regulation (GDPR) er EU's persondataforordning og gælder for hele EU. Det primære mål med GDPR er at sikre borgerne kontrol over deres persondata. GDPR betyder, at vi som boligorganisation er ansvarlig for at beskytte oplysninger om beboere og ansatte. Som den øverste myndighed bærer Hovedbestyrelsen det overordnede ansvar for korrekt og lovlige behandling af personoplysninger. For at sikre korrekt behandling, opbevaring og sletning af personoplysninger har vi en række GDPR-retningslinjer. Disse skal revideres jævnligt, så de er tidssvarende. Indeværende revision har fokus på personoplysninger om beboere. I en senere indstilling vil blive fremlagt retningslinjer for ansatte.

De enkelte, opdaterede dokumenter:

Behandling af personoplysninger om beboere

Der er foretaget enkelte redaktionelle ændringer af tidligere tekst og desuden tilføjet information om behandling af personnummer ved tilmelding til elforsyning. Endvidere er teksten vedrørende overførsel til tredjelande opdateret, da to af vores databehandlere anvender underleverandører beliggende uden for EU.

Behandling af personoplysninger ved husordensklager

Omhandler de særlige forhold, der gør sig gældende i forbindelse med håndtering af klagesager. Dokumentet indeholder kun få redaktionelle ændringer.

Behandling af personoplysninger i forbindelse med tv-overvågning

Tv-overvågning er en særlig form for personoplysning, som tillige er omfattet af en særskilt lovgivning. Udover redaktionelle ændringer er tilføjet tv-overvågning i Finsensgade.

Retningslinjer for sletning af personoplysninger mv.

I daglig tale slettepolitikken, som beskriver, hvornår og hvordan personoplysninger skal slettes. Vi har også tidligere haft en slettepolitik, som fremgik af den interne IT-politik. Slettepolitikken er nu tilføjet hjemmesiden som et selvstændigt dokument, da det er væsentligt, at beboere og andre kan finde informationerne

Fortegnelse over behandlingsaktiviteter ved boligadministration

Er et pligtigt dokument, som indeholder en oversigt over de behandlingsaktiviteter, vi har ansvar for. Der er foretaget få redaktionelle ændringer samt opdateret tekst omkring overførsel

til tredjelande, jf. ovenfor. Endvidere er tekst vedrørende kryptering fjernet, da dette ikke finder sted.

Alle 5 dokumenter er tilgængelige på hjemmesiden under emnet "Persondata".

Herudover er udarbejdet en forretningsgang for GDPR-hændelser, som omhandler den interne procedure ved sikkerhedsbrud.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog gennemgangen og orientering til efterretning og godkendte de ajourførte dokumenter.

2b. Strategi 2021 – 2024. Pesticidfri fremtid.

Der var fremsendt indstilling til bestyrelsesmødet.

(JER) gennemgik indstilling, der omhandlede ukrudtsbekæmpelse i vore afdelinger. I dag bruger vi pesticider til denne ukrudtsbekæmpelse. Der er et stigende ønske fra flere af vore beboere om ikke at anvende pesticider til ukrudtsbekæmpelse.

Ukrudtsbekæmpelse uden pesticider kan f.eks. bestå af gasbrænding eller varmt vand/skum. Uanset hvilken form der vælges, vil prisen stige i forhold til i dag. I indstillingen anmodedes bestyrelsen om, at drøfte hvorledes foreningen bedst muligt kan styrke udviklingen henimod en pesticidfri ukrudtsbekæmpelse.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen drøftede indstillingen. Der var enighed om, at bestyrelsen ønsker at fremme en mere miljøvenlig ukrudtsbekæmpelse. En beslutning af den karakter ligger i den enkelte afdeling. Bestyrelsen besluttede derfor at der udarbejdes en indstilling til de kommende afdelingsmøder, hvor beboerne skal tage stilling til om de ønsker en pesticidfri ukrudtsbekæmpelse som samtidig vil indebære en huslejestigning.

2c. Strategi 2021 – 2024. Ladestandere.

Der var fremsendt indstilling til bestyrelsesmødet.

Området med ladestandere er komplekst, og der er mange forhold at undersøge og tage højde for. Senest er der opstået mulighed for at ansøge en statslig pulje om 50% medfinansiering ved opsætning af ladestandere i almene boligafdelinger.

På den baggrund er der behov for ekstern rådgivning for at sikre, at vi vælger de rigtige løsninger.

Det var derfor indstillet til hovedbestyrelsen at der blev afsat en ramme på 150.000 kr til konsulentbistand/rådgivning i forbindelse med projekt ladestandere.

Bestyrelsens beslutning

Bestyrelsen drøftede den fremsendte indstillingen. Der var enighed om at bevilge 150.000 kr. til den nødvendige rådgivning.

2d. Forretningsgang for vedligeholdelseskonto og brug af rekvisitioner.

Der forelå indstilling til bestyrelsen vedrørende opfølgning på bestyrelsens beslutning i juni 2020, vedrørende brug af vedligeholdelseskonto og rekvisitioner. Ved drøftelsen i juni 2020 Vedrørende brug af vedligeholdelseskonto/rekvisitioner, ønskede bestyrelsen, at der indførtes en kontrol ved forbrug over 3.000 kr., hvor det forud for mødet i juni 2020 var 5.000 kr.

Den ændrede forretningsgang indførtes fra den 1. august 2020. Ændringen skulle evalueres efter 1 år, altså august 2021.

Som følge af Covid19 har vi ikke afholdt så mange kontrolbesøg i boligerne, som vi skulle i henhold til bestyrelsens beslutning. I perioder har der kun været foretaget besøg hvor der er anvendt over 5.000 kr. fra vedligeholdelseskontoen.

Vi har derfor på nuværende tidspunkt et sparsomt datagrundlag.

Det var derfor indstillet til bestyrelsen, at forlænge forsøgsperioden med 6 måneder frem til januar 2022.

Bestyrelsens beslutning

Bestyrelsen drøftede indstillingen. Bestyrelsen var indstillet på at forlænge forsøgsperioden med 6 måneder frem til januar 2022.

2e. Ansøgning om tilskud til etablering af videoovervågning i afdeling 1, præstevangen.

Der var fremsendt indstilling til bestyrelsesmødet.

I Præstevangen blev der i 2018 afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på omkring hvilke tiltag, der kunne foretages for at skabe mere tryghed i Præstevangen. Mange af de forslag til forbedring af tryghed i afdelingen er gennemført:

- Løbende udtynding af træer og buske
- Nye kælderdøre i gavle
- ADK på kælderdøre
- Fjernelse af nicher på gavle i kælder

I mødet blev der fra flere sider udtrykt ønske om etablering af videoovervågning.

Det er derfor naturligt, at videoovervågning indarbejdes i renoveringen.

Det er forventningen, at udgiften ved etablering af videoovervågning kan indeholdes i den økonomi der er gældende for renoveringen, således at videoovervågning ikke indebærer yderligere huslejestigning.

Bestyrelsen ansøges dog om sikring heraf, ved at give tilsagn om, at hovedforeningen vil dække udgiften, hvis etablering af videoovervågning mod forventning, vil indebære en yderligere huslejestigning.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

2f. Ansøgning om tilskud til forøgelse af henlæggelse til planlagt vedligeholdelse i afdeling 28, Buen.

Der var fremsendt indstilling til bestyrelsesmødet.

I de senere år har vi oplevet problemer med, at opnå tilstrækkelige henlæggelser til planlagt vedligeholdelse i nye afdelinger.

De samme udfordringer havde vi i afdelingerne 18, 19 og 20, da de i sin tid blev ibrugtaget.

I forbindelse med budgetlægningen for 2022, kan vi nu se at vi kommer i en lignende situation med afdeling 28, Buen. Buen er en ungdomsboligafdeling.

Her er der et behov for yderligere henlæggelser til planlagt vedligeholdelse på 80 kr. pr. kvm. svarende til ca. 275.000 kr. om året.

I budgettet for 2021 er den årlige husleje på 1.012 kr. pr. kvm.

Huslejestigningen på 80 kr. pr. kvm. er relativ stor. Det foreslås derfor at stigningen indfases over 4 år, med 20 kr. pr. år, startende med 2022, hvor stigningen vil være på 20 kr. pr. kvm.

Herefter 40 kr. i 2023, 60 kr. i 2024 og endelig fuld indfases med 80 kr. i 2025.

For foreningen vil støtten indebære en samlet udgift frem til 2025 på i alt 412.000 kr.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

2g. indstilling vedr. forlængelse af Projekt forebyggelse af udsættelser.

Der var fremsendt indstilling til bestyrelsesmødet.

Århus Omegn og ALBOA har siden 2016 haft et samarbejde om forebyggelse af udsættelser.

Samarbejdet blev indledningsvist finansieret af en treårig bevilling fra Trafik, Bygge- og Boligstyrelsen, der udløb i efteråret 2019. Fra d. 1. oktober 2019 overgik samarbejdet til en ny finansieringsmodel, hvor de to boligorganisationer og Aarhus kommune finansierede indsatsen med 1/3 hver indtil udgangen af 2021.

Før sommerferien drøftede de to boligorganisationer og Aarhus Kommune det generelle samarbejde og evt. projektforslængelse. Alle parter tilkendegav tilfredshed med projektet og aftalte at arbejde henimod en fortsættelse efter 2021.

Der ønskes en fortsættelse af den nuværende indsats i perioden 2022-2024, hvor der aflønnes en projektmedarbejder 37 t/uge til at varetage opgaverne i projektet.

Formålet med projektet er forsat igennem en koordineret indsats at forebygge udsættelser i ALBOA og Århus Omegn. Dette skal ske igennem tilbud om social- og økonomisk rådgivning til beboere med økonomiske problemer synliggjort ved manglende eller gentagne huslejebetalinger i tæt samarbejde med boligorganisationernes udlejning og økonomiafdelinger, boligsociale indsatser og kommunen.

Indsatsen løber fra 01.01.22 til 31.12.24 og den budgetterede årlige udgift udgør 200.000 kr. for hver af de tre parter, som finansierer projektet ligeværdigt. Det er en mindre stigning i forhold til den nuværende projektperiode, hvor budgettet har måtte tilrettes for at få alle nødvendige udgiftsposter med.

Århus Omegn varetager fortsat administrationen af projektet. Udbetalingen af tilskud sker på baggrund af opgørelse over faktiske afholdte udgifter.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte indstillingen og bevilligede 200.000 kr. i hvert af de 3 år for perioden 2022 til 2024.

2h. Pensionistudflugt. Indstilling fra turudvalget.

Der var fremsendt indstilling til bestyrelsesmødet. Turudvalget ansøgte om en bevilling på 53.000 kr. til afholdelse af en pensionistudflugt. Den samlede udgift pr. deltager vil være på 550 kr. Egenbetalingen er fastsat til 200 kr.

JG orienterede om, at der var en ændring i programmet, således at den samlede pris ville ligge på ca. 500 kr. pr deltager. Egenbetalingen vil fortsat være 200 kr., svarende til en egenbetaling på 40%.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte indstillingen og bevilligede et tilskud på 53.000 kr. Endvidere drøftede bestyrelsen størrelsen på egenbetaling i almindelighed, specielt fordi en for høj egenbetaling til arrangementer rettet mod familier med børn kan blive for høj, så mange familier ikke har mulighed for at deltage.

Bestyrelsen ønskede at drøfte emnet egenbetaling i det kommende bestyrelsesmøde.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandskabet.

JH orienterede om weekendkonference den 4 og 5. september 2021. Der var flere bestyrelsesmedlemmer der havde haft problemer med tilmeldingen. LJ lovede at sørge for tilmelding.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ orienterede om følgende:

- Reglerne i forbindelse med covid19 og karentæne vil indebære, at der vil være medarbejdere der vil få problemer i løbet af efteråret og vinteren, hvis deres børn ikke må komme i institution eller skole. Der er i de situationer givet mulighed for, at der kan arbejdes hjemmefra.
- LJ havde været på boligpolitisk konference der blev afholdt af Aarhus kommune.
- Der er en del udfordringer med køkkenudskiftning. Det er svært at få rammebeløbet til at dække udgifterne og ofte er kvaliteten af det udførte arbejde meget ringe. Det betyder ofte, at beboeren der har fået nyt køkken står tilbage med en ringe oplevelse. Vi vil i løbet af de kommende uger drøfte om vi kan finde en løsning på de mange problemer. Der udskiftes omkring 100 køkkener om året.
- Der er begyndende udlejningsproblemer i 3, 4 og 5-rums boligerne i Rosenhøj.
- Det er ved at være tid for julegaver til personale Bestyrelsen tiltrådte kataloget.

- Vi vil udarbejde et katalog til afdelingsmøderne for FAQ.

Pkt. 4 – Nybyggeri

Pkt. 4a. Saltholmsgade

Intet nyt. Sagen afventer fortsat byrådsmøde. Det er nu over 6 måneder siden, at vi fik meddelelse om, at købet af jorden, herunder prisen, skal godkendes i byrådet. Det er nu sandsynligt, at aftalen først bliver endelig godkendt efter sommerferien.

Pkt. 4b. Solbjerg

For alle punkterne 4b, 5b og 5c er der udsendt bygherrenotat omhandlende projekterne. For alle tre projekter holder vi tidsplanen. Økonomien er ligeledes tilfredsstillende, men i renoveringen i afdeling 23 er der grund til at være særlig opmærksom på en eventuel overskridelse af budgettet.

LJ orienterede om hendes og beboernes oplevelse af renoveringen i afdeling 22. LJ lovede at indkalde rådgiver og Morten til et møde med LJ med henblik på at sikre et bedre forløb af renoveringen i de efterfølgende opgange (opgang 3, 5 og 7)

Der er i alle tre projekter varslet prisstigninger på materialer.

JH mente at det nu måtte være muligt at indkalde til bygherremøder idet der ikke længere var restriktioner imod dette. LJ ville sikre, at der fremadrettet ville blive indkaldt til bygherremøder vedrørende renovering af afdelingerne 22 og 23 samt nybyggeri i Solbjerg. Der vil ikke umiddelbart blive afholdt bygherremøder vedrørende Arresøvej, idet denne afdeling opføres i henhold til delegeret bygherre model

Pkt. 4c. Arresøvej

Vi oplever et rigtig godt samarbejde med Raundahl & Moesby.

Pkt. 4d. Hasselager

Intet nyt siden sidste møde.

Pkt. 5 - Renovering

Pkt. 5a. Præstevangen

Vi afventer fortsat byrådsbeslutning.

Det blev i mødet aftalt, at LJ henvender sig til Teknik & Miljø med henblik på at få fremskyndet sagsbehandlingen. Der nu gået over et år siden vi ansøgte om byrådets godkendelse af renoveringen.

Pkt. 5b. Borgmester Jacob Jensens Gade

Se pkt. 4b.

Pkt. 5c. Markus Kirkeplads

Se pkt. 4b.

Pkt. 6 - Eventuelt**Pkt. 7 – Næste møde**

Kommende møde afholdes torsdag den 30-09-2021 kl. 17.00.

Formandsmøde i september flyttes til et tidspunkt i oktober.

Jette Holgersen

Tom Weber-Hansen

Jytte Gissel

Irene Lindemann

Søren Thing

Dennis Jakobsen

Lone Alstrup Jensen

Osman Öztoprak

Sussie Olafsson

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jette Hanne Martha Holgersen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-517876230922

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-03-18 13:00:11 UTC

NEM ID 

Dennis Jørgen Jakobsen (CPR valideret)

Medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-943774066225

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-03-18 17:16:28 UTC

NEM ID 

Jytte Ragnhild Greve Gissel (CPR valideret)

Medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-212156246542

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-03-19 07:04:28 UTC

NEM ID 

Irene Lindemann (CPR valideret)

Medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-928110451876

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-03-19 14:09:28 UTC

NEM ID 

Tom Weber-Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-990577434279

IP: 5.33.xxx.xxx

2022-03-20 18:08:37 UTC

NEM ID 

Søren Thing (CPR valideret)

Medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-528184710727

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-03-21 13:56:44 UTC

NEM ID 

Sussie Olafsson (CPR valideret)

Medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-778567114447

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-03-21 15:17:24 UTC

NEM ID 

Lone Alstrup Jensen (CPR valideret)

Medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-448594961751

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-03-21 21:58:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UBW1E-G7CUF-02K06-FHYW2-86AXL-JLP88

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Osman Öztoprak (CPR valideret)

Medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-599657762505

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-03-22 19:59:34 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UBW7E-G7CUF-02K06-FHYW2-86AXL-JLP88

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>