

REFERAT

Bestyrelsesmøde

mandag den 30. september 2021 kl. 17.00

Referat nr.: 09/21

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

Marianne Brammer (MAB)
Ole Juel (OJ)
Nicolaj Johansen (NJ)
Leif Jensen (LJ)
Referent: Leif Jensen (LJ)

REVISIONEN

Peter Mølkjær, Deloitte (PM)
Lars Jørgen Madsen

DAGSORDEN FOR MØDET

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

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

- 2a. Forretningsgange og politikker. V/Nicolaj Johansen.
- 2b. Orientering om sikkerhedsbrud. V/Nicolaj Johansen
- 2c. Budgetkontrol afdelinger og hovedforening. V/Ole Juel.
- 2d. Renovering af kviste i afdeling 14. Notat
- 2e. Tilskud til arrangementer. Notat.
- 2f. Afdeling 11 og 16. Godkendelse af budget 2022. Notat
- 2g. Kurser for beboerdemokrater efterår 2021. V/Marianne Brammer
- 2h. Konstituering af bestyrelsen. Notat
- 2i. Klubber. Medlemskab. Notat
- 2j. Kontor- og Medborgerhus i Viby Syd. Notat.
- 2k. Ansøgning fra afdeling 22.

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 -> 11. november 2021 kl. 17.00

Forud for bestyrelsesmødet havde bestyrelsen afholdt aftalt møde med revisionen fra kl. 16.45.

JH Bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra bestyrelsesmøde den 19. august 2021 blev godkendt og underskrevet.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Forretningsgange og politikker.

Der var fremsendt notat til bestyrelsesmødet. NJ gennemgik notaterne og uddybede indstillingen vedrørende forretningsgange og politikker.

De enkelte dokumenter der var omfattet af forretningsgange, er følgende:

- Hærværkssager. Forretningsgangen gælder de sager, hvor der er begået hærværk, som ikke kan dækkes af forsikringen
- Brugerrettigheder til pengeinstitut. Forretningsgangen omhandler oprettelse og ændring af medarbejderes rettigheder ved Århus Omegns pengeinstitut
- MasterCard. Forretningsgangen beskriver processen for oprettelse og kontrol af MasterCard til udvalgte medarbejdere.

Endvidere er der udarbejdet en politik i forlængelse af GDPR:

- Bortskaffelse af brugt IT-udstyr. Politikken beskriver, hvad der skal stilles op med brugt IT-udstyr, som ikke længere skal anvendes.

Bestyrelsesmødet den 10. juni 2021 blev endvidere nævnt at vi ville udarbejde en forretningsgang for budgetkontrol. Der arbejdes imidlertid videre med dette emne, men ved at budgetkontrollen inkluderes i en kommende periodisk ledelsesinformation.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog gennemgangen og orientering til efterretning og godkendte de ajourførte forretningsgange og politikker.

2b. Orientering om sikkerhedsbrud.

Der var fremsendt indstilling til bestyrelsesmødet.

(NJ) gennemgik indstilling, der omhandlede brud på Århus Omegns sikkerhedsdatapolitik. Sådanne brud kan gå fra at være en enkelt mindre betydende oplysning, som tilgår en offentlig myndighed, til store mængder følsomme oplysninger om mange beboere, der falder en uvedkommende i hænde. I alle tilfælde er det vigtigt at Århus Omegn handler korrekt og hurtigt som beskrevet i forretningsgangen for GDPR-hændelser (senest godkendt af

Hovedbestyrelsen 19.08.21). Den 15. september 2021 indtraf en hændelse, som indebar en vis sikkerhedsrisiko. Vi har vurderet sikkerhedsbruddet og vurderingen er, at der er en mindre sikkerhed ved nedbruddet, men ikke af en sådan karakter, at det skal indberettes til Datatilsynet.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning og tilkendegav, at det skal sikres, at sikkerhedsbrud undgås.

2c. Budgetkontrol afdelinger og forening.

Der var fremsendt indstilling til bestyrelsesmødet.

(OJ) gennemgik notatet, der omfattede budgetkontrol for afdelingerne og hovedforeningen pr. 31. august 2021.

Budgetkontrollen afdækker, at det største problem i både afdelingerne og hovedforeningen er manglende indtægter i forhold til det budgetterede. Vi kan ikke realisere det budgetterede afkast på midler i fællesforvaltning, hvilket, pr. 31. august 2021, ser ud til at medføre et betydeligt underskud i hovedforeningen og i afdelingerne.

I hovedforeningen er der endvidere et merforbrug på løn som følge af afregning af indefrosne feriepenge.

I afdelingerne er der enkelte afdelinger med et merforbrug på konto 115, almindelig vedligeholdelse.

Det blev i mødet tilkendegivet, at administrationen snarest ville mødes med foreningens porteføljemanager med henblik på at drøfte hvilke initiativer de anbefaler for at begrænse underskuddet.

Bestyrelsens beslutning

Bestyrelsen drøftede budgetkontrollen og tog denne til efterretning.

2d. Renovering af kviste i afdeling 14, Majsmarken.

Der forelå indstilling til bestyrelsen vedrørende renovering af kviste i afdeling 14, majsmarken. I foråret 2021 blev det konstateret, at der ved flere kviste i Majsmarken var vandindtrængning, som i flere tilfælde førte til dannelse af skimmel.

På den baggrund iværksatte vi en undersøgelse som konkluderede konstruktionsfejl på alle kviste i afdelingen. Det er derfor helt nødvendigt at renovere disse snarest.

I Majsmarken er der 19 kviste. De har alle behov for en renovering for at sikre, at der ikke fremadrettet indtrænger vand.

Der er gennemført destruktive indgreb og årsagen til vandindtrængning er fundet. Desuden har rådgivere anvist, hvordan kvistene bør renoveres.

Der er afholdt licitation for arbejdet, og den samlede udgift til renoveringen er 1.62 mio. kr.

Der er ansøgt og bevilget 800.000 kr. fra trækningssretten. De resterende 820.000 foreslås finansieret ligeligt mellem afdelingen og hovedforeningen.

Bestyrelsens beslutning

Bestyrelsen drøftede indstillingen og besluttede at yde et tilskud til renoveringen på 410.000 kr. Afdelingen afholder ligeledes en udgift på 410.000 kr. og endelig ydes et tilskud fra Trækningsretten på 800.000 kr.

2e. Tilskud til arrangementer.

Der var fremsendt indstilling til bestyrelsesmødet.

Forretningsudvalget havde indstillet til drøftelse i bestyrelsen hvor meget beboerbetalingen skulle være i forbindelse med arrangementer som blev afholdt af organisationsbestyrelsen eller af en afdelingsbestyrelse. Forretningsudvalget havde indstillet en egenbetaling på 50%.

Bestyrelsen drøftede indstillingen. Osman var af den opfattelse, at en egenbetaling på 50% var meget høj for mange beboere og anbefalede en egenbetaling på 33%.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte en egenbetaling på 33%. Det gælder kun for arrangementer uden for afdelingerne og ikke interne arrangementer.

Afdelingernes udgifter til arrangementer skal synliggøres i afdelingernes budgetter.

2f. Afdeling 11 og 16. Godkendelse af budget 2022.

Der var fremsendt indstilling til bestyrelsesmødet.

I afdeling 11, Egevangen og afdeling 16, ungdomsboligerne på Matildelundsvej, blev de to afdelingers driftsbudget for 2022 ikke godkendt på afdelingsmødet. Årsagen til den manglende godkendelse i de to afdelinger var forskellig, hvilket indebærer, at konsekvensen af den manglende godkendelse er forskellig.

I afdeling 16, mødte der ingen beboere op, hvorfor der ikke kunne afholdes afdelingsmøde, hvor driftsbudgettet kunne vedtages. Driftsbudgettet for 2022 for afdeling 16 indebærer ikke en huslejestigning for beboerne. Godkender bestyrelsen budgetudkastet for afdelingen, vil det således være godkendt.

I afdeling 11, Egevangen blev afdelingsmødet afholdt. For afdeling 11, indebærer driftsbudgettet for 2022, en huslejestigning på 8,05%, svarende til gennemsnitlig 78 kr. pr. kvm. om året.

Efter en debat om driftsbudgettet nedstemte afdelingsmødet budgetudkastet.

Driftsbudgettet 2022, for afdeling 11, Egevangen skal derfor behandles i hovedbestyrelsen.

Godkender hovedbestyrelsen budgetudkastet for 2022, skal driftsbudgettet efterfølgende godkendes af Tilsynet med støttet byggeri i Aarhus kommune.

Som anført ovenfor indebar budgetudkastet for 2022, en huslejestigning på 8,05%, svarende til 681.700 kr.

Der er to væsentlige årsager hertil. Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse stiger med ca. 130.000 kr., mens udgifter til ejendomsskatter stiger med 454.000 kr. I alt, udgør de to poster tilsammen 584.000 kr. af budgetstigningen på 681.700 kr.

Specielt ejendomsskatten var genstand for debat i afdelingsmødet.

Afdelingen har i siden ibrugtagningen i 1990, haft et meget stort fradrag for forbedringer, på 11,67 mio. kr. ud af en grundværdi på 22 mio. kr.

Fradrag for forbedringer bortfalder efter 30 år. Reelt burde det derfor være sket med virkning for budgetåret 2021, hvilket dog ikke var tilfældet. Fra vor rådgiver Taxera, der er et selskab under Rafn&Søn, fik vi først meddelelse herom den 27. juli 2021. Sammen med oplysningen fik vi yderligere oplyst, at Taxera ville undersøge om der ville være den fulde effekt i 2020 eller et senere år. Vi skulle afvente vurderingsmyndighedens afgørelse.

Den 4. august vælger vi selv at kontakte Vurderingsmyndigheden med henblik på en afklaring om vi kan opnå en dispensation. Vi kan ikke få et endeligt svar på det tidspunkt men skal afvente en senere afklaring i forvaltningen. Først dagen efter budgetmødet med afdelingsbestyrelsen får vi et endeligt bindende svar fra Vurderingsenheden, der desværre for os og afdelingen er negativt.

Herefter udarbejder vi et revideret budget som overdrages afdelingens formand den 2. september 2022.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte budgettet for afdeling 16, Matildelundsvej enstemmigt. Endvidere godkendte bestyrelsen budgettet for afdeling 11, Egevangen. Her undlod Sussie at stemme. Budgettet for afdeling 11, Egevangen skal fremsendes til Tilsynet med henblik på endelig godkendelse.

2g. Kurser for beboerdemokrater efterår 2021.

Der var fremsendt indstilling til bestyrelsesmødet.

De planlagte kurser for beboerdemokrater i efteråret 2021 blev gennemgået. Det første kursus er for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der afholdes den 12. oktober 2021.

Organisationsbestyrelsen er automatisk tilmeldt.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte den foreslåede kursusrække for beboerdemokrater.

2h. Konstituering af bestyrelsen.

Der var fremsendt notat til bestyrelsesmødet. Bestyrelsen drøftede notatet og var enige om at ændre på konstitueringen fra bestyrelsesmødet den 24. juni 2021.

Ændringen indebærer, at Søren Thing udgår af strategiudvalget i stedet, indtræder Sussie Olafsson.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen var enige om følgende konstituering:

Formand for bestyrelsen: Jette Holgersen. (JH er valgt direkte i repræsentantskabsmødet)

Næstformand i bestyrelsen: Tom Weber Hansen

Forretningsudvalg: Jette Holgersen, Tom Weber Hansen og Jytte Gissel
Byggeudvalg, nybyggeri: Forretningsudvalget
Byggeudvalg, renovering: Formand, næstformand samt et medlem fra den berørte afdeling.
Strategiudvalg 2021 – 2024: Jette Holgersen, Lone Jensen, Sussie Olafsson og Irene Lindemann
Boligsociale udvalg: Jytte Gissel, Søren Thing og Osman Öztoprak
Udflugtsudvalg: Jette Holgersen, Jytte Gissel, Sussie Olafsson, Søren Thing og Osman Öztoprak
Kredsrepræsentant: Jette Holgersen.
Suppleant for kredsrepræsentant: Tom Weber Hansen.
Kredsrepræsentanter (14 medlemmer): Bestyrelsen, direktør, Mette Gjødvad (afd. 28), Merete Mathiesen Csirinyi (afd.14).
Suppleant til kredsrepræsentantskabet: Silas Scheele-Simonsen.
Bestyrelsesmedlem i Lystrup Fjernvarme: Direktør Leif Jensen.

2i. Klubber. Medlemskab.

Der var udsendt notat til mødet.

I forbindelse med behandlingen i 2019, besluttede bestyrelsen bl.a. følgende:

- Der må højst være 10% deltagere i en forening/klub der ikke er beboer i afdelingen.
- Foreninger og klubber skal have vedtægter der er godkendt af afdelingsbestyrelsen.
- Formand og kasserer skal være beboere i afdelingen.
- Referater fra møder og generalforsamling skal fremsendes til afdelingsbestyrelsen, med kopi til administration.
- Årsregnskab skal senest 2 måneder efter udløb af forenings/klubbens årsregnskab, fremsendes til afdelingsbestyrelsen.

Beslutningen om, at der højst må være 10% deltagere i en forening/klub der ikke er beboer i afdelingen, volder store udfordringer i mange klubber.

Forretningsudvalget har drøftet dette forhold og indstiller til bestyrelsen, at der fremadrettet må være op til 50% deltager i en forening/klub, der ikke er bohavende i den pågældende afdeling.

I forbindelse med denne beslutning i bestyrelsesmødet (september 2021) kan der være enkelte klubber hvor andelen på 50% overskrides. (Dog højst 60%)

I disse tilfælde kan der ikke optages nye medlemmer, der ikke er bohavende i afdelingen, før andelen er bragt ned under 50%. Kontrollen heraf forestås af afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsens beslutning

Bestyrelsen vedtog indstillingen.

Det indebærer følgende:

- Foreninger og klubber skal have vedtægter der er godkendt af afdelingsbestyrelsen.
- Formand og kasserer skal være beboere i afdelingen.
- Referater fra møder og generalforsamling skal fremsendes til afdelingsbestyrelsen, med kopi til administration.
- Årsregnskab skal senest 3 måneder efter udløb af forenings/klubbens årsregnskab, fremsendes til afdelingsbestyrelsen.
- En gang årligt fremsendes medlemsliste til afdelingsbestyrelsen.

- Inventarliste skal fremsendes til afdelingsbestyrelsen en gang årligt.
- I de klubber, hvor andelen af medlemmer der ikke er bohavende i afdelingen, er over 50 % kan der ikke optages medlemmer udefra før end andelen er bragt ned under 50 %.

2j. Kontor- og medborgerhus i Viby Syd.

Der var fremsendt notat til bestyrelsesmødet.

Det fremgår af notatet, at der er store udfordringer med at få økonomien til at hænge sammen i projektet, idet projektet ser ud til at blive ramt af store prisstigninger.

Det giver anledning til overvejelser om projektets videre skæbne, herunder, at projektet fuldstændig opgives.

I tilfælde af, at det nuværende projekt opgives, skal der retænkes alternative løsninger med arealet.

Det kan ligeledes komme på tale at udskyde projektet i op til 1½ år med henblik på at nuværende situation med høje prisstigninger på materialer vil normaliseres.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at projektet kunne udskyde i op til 1½ år.

Pkt. 2k. Ansøgning fra afdeling 22.

Der var fremsendt ansøgning fra afdeling 22 om tilskud til udarbejdelse af en haveplan i afdelingen. Afdelingen ansøger om et tilskud på 25.000 kr. til udarbejdelse af en haveplan for afdelingen, der forventes at koste 50.000 kr. at få udarbejdet.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelse besluttede at yde et tilskud på 25.000 kr. til udarbejdelse af en haveplan.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandskabet.

JH orienterede om, at der havde været kredsrepræsentantskabsmøde den 28. september 2021.

BL skal have ny formand i stedet for Palle Adamsen. Skal den kommende formand være beboerdemokrat eller ansat?

Den 1. november afholdes der møde mellem Aarhus kommune og BL's 5. kreds.

Der er kredsvalgmøde den 31. marts 2022.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ orienterede om følgende:

- En medarbejder i sekretariatet er blevet fristillet.
- LJ ville gerne rose alle for det store bidrag i de netop gennemførte afdelingsmøder. Det har været et stort arbejde for alle medarbejdere.
- I alle afdelinger, hvor der i dag ikke er pesticidfri ukrudtsbekæmpelse var der stillet forslag herom. I alle de afdelinger hvor forslaget var stillet var det blevet vedtaget,

undtagen i afdeling 18. De samlede merudgifter ved vedtagelsen af forslaget i afdelingsmøderne var på 500.000 kr. Vedtagelsen af forslaget i indebærrer at der nu skal findes yderligere effektivisering for det samme beløb. Det virker grotesk. Det er et valg mellem miljømæssig bæredygtighed og effektivisering.

- Mika Jacobsen er ansat som ny inspektør i driftsafdelingen.
- Afdeling 10, Skovhøj skal have nyt tag.
- Personalejulefrokost. Der ydes et tilskud pr. ansat på 250 kr.
- 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

Århus Omegns køb af arealet vil blive behandlet i byrådet den 13. oktober 2021. (byrådet godkendte salg af arealet til Århus Omegn).

Pkt. 4b. Solbjerg

Byggeriet fastholder planen, men der kan komme 3 – 4 ugers forsinkelse på endelig aflevering.

Pkt. 4c. Arresøvej

Vi oplever et rigtig godt samarbejde med Raundahl & Moesby.

Pkt. 4d. Hasselager

Området er på kvoteplanen og vi er tildelt kvoter til byggeriet. Vi er med i et træhusprojekt, men afdelingen skal ikke opføres som træhus.

Pkt. 5 - Renovering

Pkt. 5a. Præstevangen

Vi afventer fortsat byrådsbeslutning.

JG anmodede LJ om at kontakte tilsynet med henblik på en afklaring af hvornår en godkendelse af renoveringen i præstevangen vil blive behandlet i byrådet.

Pkt. 5b. Borgmester Jacob Jensens Gade

Bygherremøder genoptages og er lagt i kalender.

Pkt. 5c. Markus Kirkeplads

Bygherremøder genoptages og er lagt i kalender.

Pkt. 6 - Eventuelt

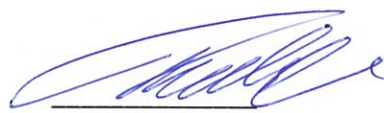
Spørgsmål om overgang til a-ordning står korrekt i vores system.

LAI foreslår studietur til Nørreskoven for at høre om opgangsambassadører.
Besparelse ved overgang fra B- til A-ordning fremgår ikke klart af budgetterne.
Afdelingsbestyrelsen i afdeling 2 savner forklaring.

Pkt. 7 – Næste møde

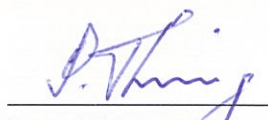
Kommende møde afholdes torsdag den 11-11-2021 kl. 17.00.
Formandsmøde i september flyttes til 28. oktober.

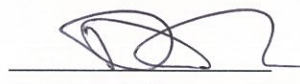

Jette Holgersen

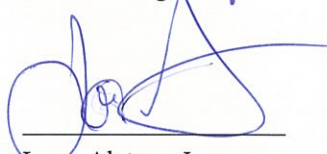

Tom Weber-Hansen

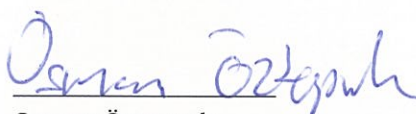

Jytte Gissel

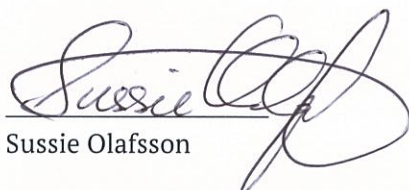

Irene Lindemann


Søren Thing


Dennis Jakobsen


Lone Alstrup Jensen


Osman Öztoprak


Sussie Olafsson