

REFERAT

Bestyrelsesmøde

mandag den 11. november 2021 kl. 17.00

Referat nr.: 10/21

Referent : Leif Jensen

REFERAT

DEN 30-09-2021 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)
Jacob Rahbek (JAR)
Leif Jensen (LJ)
Referent: Leif Jensen (LJ)

REVISIONEN

Lars Jørgen Madsen (LJM)

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøder den 30. september 2021

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

2a. Udvendig råderet. V/MAB

2b. Orientering vedrørende Østjysk Boligselskab. Notat.

2c. Evaluering af afdelingsmøder.

2d. Gaver til afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.

2e. Afkast af midler i fællesforvaltning.

2f. Klubber.

2g. Renovering af køkken og bad. V/JAR

2h. Ansøgning fra

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

JH Bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra bestyrelsesmøde den 30. september 2021 blev godkendt og underskrevet.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Udvendig råderet

Der var udsendt notat til mødet.

MAB gennemgik notatet.

Afdeling 1, Præstevangen

Afdelingsbestyrelsen har sammen med administrationen udarbejdet et udvendigt råderetskatalog med beskrivelse af de arbejder, beboerne kan udføre. Præstevangen står foran en større renovering, og det er hensigten, at de beskrevne arbejder, er de arbejder, der kan vedtages, når renoveringen er afsluttet.

Afdeling 6, Elstedhøj

Afdelingsbestyrelsen har sammen med administrationen udarbejdet et udvendigt råderetskatalog med beskrivelse af de arbejder, beboerne kan udføre. Det udvendige råderetskatalog indeholder nu blandt andet mulighed for at opsætte et drivhus på maksimalt 9,9 m². Årsagen til størrelsen på 9,9 m² er, at bygning dermed er et "småhus". Efter vedtagelsen i afdelingsmødet er vi i administrationen imidlertid blevet opmærksomme på, at det kun er tilladt at opsætte ét småhus pr. matrikel. Elstedhøj består af 1 matrikel. Det betyder, at der kun kan opsættes ét drivhus i hele Elstedhøj. Administrationen er ved at undersøge, om det vil være muligt at opnå dispensation til opførelse af flere drivhuse på hele matriklen samt omkostningerne herfor.

Afdeling 10, Skovhøj

Fliser i have

Afdelingsmødet har vedtaget, at der må etableres fliser i haven.

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen godkender dette.

Højde på bevoksning

Afdelingsmødet har besluttet at ændre teksten fra:

"Der skal være tale om en åben prydhave (blomster og buske med en maksimal højde på 150 cm.)."

Ligusterhæk må have en maksimal størrelse på: Højde 150 cm. Bredde 40 cm. Længde 300 cm."

Til:

"Der skal være tale om en åben prydhave, hvor beplantningen ikke må genere eller f.eks. stjæle sollyset fra naboen og hvor beplantningen skal være holdt i forsvarlig stand."

Ligusterhæk må have en maksimal størrelse på: Højde 180 cm. Bredde 40 cm. Længde 300 cm."

Kriteriet ”*hvor beplantningen ikke må genere eller f.eks. stjæle sollyset fra naboen og hvor beplantningen skal være holdt i forsvarlig stand*” er ikke et objektivi kriterie og vil derfor være svært at administrere og svært at vurdere for beboerklagenævnet. Administrationen anbefaler alligevel, at organisationsbestyrelsen godkender ændringen.

Afdeling 18, Kildeagervej

Trådhegn i baghave

Afdelingsmødet har vedtaget, at det er tilladt at sætte et sort/grønt trådhegn på maksimalt 60 cm i højden op i baghaven.

I afdeling 19 er opsætning af trådhegn betinget at, at der plantes levende hegn med trådhegnet under. Det levende hegn skal bestå af buske fra områdets beplantningsliste.

Administrationen har ingen øvrige bemærkninger og indstiller, at forslaget godkendes. Afdelingen har tidligere ønsket at opsætte hegn i baghaven.

Afdeling 25, Finsensgade

Afdelingsmødet har vedtaget, at beboerne kan udskifte indvendige døre over den kollektive råderet.

Århus Omegn vurderer, at det koster 2.500,00 - 3.000,00 kr. at udskifte en dør. Alle døre bør udskiftes samtidigt. Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen godkender, at døre kan udskiftes over råderetten, såfremt alle lejemålets indvendige døre udskiftes samtidigt.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen drøftede indstillingen fra administrationen og besluttede følgende:

Afdeling 1, 10 og 18 godkendes.

Afdeling 6 og 14 afventer behandling ved Århus Kommune.

Afdeling 25 afventer næste bestyrelsesmøde.

2b. Orientering vedrørende Østjysk Boligselskab. Notat.

Der var fremsendt notat til bestyrelsesmødet.

(LJ) gennemgik notatet, der bl.a. indeholdt de planer Aarhus kommune har for den videre drift af Østjysk Boligadministration. Aarhus kommune agter at lade Lejerbo administrere Østjysk boligadministration indtil udgangen af 2026.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog notatet og orienteringen til efterretning og tilkendegav, at man tager Aarhus kommunes agterskrivelse til efterretning og at agter at rette fokus på Århus Omegns mange planer.

2c. Evaluering af afdelingsmøder.

Bestyrelsen drøftede emnet.

Bestyrelsens beslutning

På formandsmødet blev afdelingsmøderne evalueret.

Der skal tages hensyn til hørehæmmede

Nogle afdelingsmøder i de mindre afdelinger ville kunne afholdes i juni.

Der er behov for en grundigere gennemgang af forslagene inden udsendelse af dagsorden. Der vil være bedre mulighed for at gennemgå forslag, hvis afdelingsmøderne spredes.

Der er behov for forberedelse af enkelte møder. Dirigent skal have mulighed for at mødes med administrationen til gennemgang af dagsorden.

Tilmelding til mad genindføres.

2d. Gaver til afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.

Det er tidligere besluttet at der kun kan ydes en mindre julegave til afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Der var fra en afdelingsbestyrelse rejst ønske om mulighed for tillige at yde en mindre julegave til suppleanter til afdelingsbestyrelsen i en afdeling, hvor suppleanter deltager aktivt i bestyrelsesmøderne.

Bespisning på afdelingsbestyrelsesmødet blev drøftet. Afdelingsbestyrelsen må gerne indkøbe mad til afdelingsbestyrelsesmøder der afholdes i afdelingen.

Bestyrelsens beslutning

Afdelingsbestyrelsen må gerne indkøbe mad til afdelingsbestyrelsesmøder der afholdes i afdelingen.

Spisning i byen med fælles middag: 1 gang om året med max. udgift 500 kr.

Ægtefæller/samlever kan deltage men skal selv betale.

Afdelingsbestyrelsen må ikke invitere ansatte ud at spise

Gaver til frivillige: en symbolsk gave er tilladt

Organisationsbestyrelsen behandler emnet igen i 2022.

Revisionen undersøger retningslinjer hos andre boligforeninger.

Arrangementer for frivillige: beslutning træffes næste år, idet arrangementer allerede er arrangeret. Der er i øvrigt forhold, der skal behandles i afdelingernes budgetter.

2e. Afkast af midler i fællesforvaltning

LJ orienterede om de udfordringer der har været i år med afkast i fællesforvaltning.

Ole Juel har tidligere orienteret herom i forbindelse med rapportering af budgetkontrollen. Vi forventer et tab i nærheden af 10,0 mio. kr., hvoraf mellem 75 og 80% vil være i afdelingerne.

Der har været afholdt en række møder med vore forvaltere. Vi har valgt at sælge nogle af papirerne og dermed realisere det indtil nu urealiserede tab. Vor bankforbindelse har tillige adviseret en renteforhøjelse for de midler vi har placeret i pengeinstitut.

I 2022 vil vi derfor anvende de likvide midler til at mellemfinansiere renoveringer og nybyggeri.

Udfordringerne som de opleves i Århus Omegn, er generelt i alle boligorganisationer.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2f. Klubber.

I bestyrelsesmøde nr. 9 afholdt den 30. september 2021, drøftede bestyrelsen klubber i foreningen samt brug af kælderrum og kælderlokaler.

Det har efterfølgende vist sig, at der fra enkelte klubber er et ønske om en præcisering af at bestyrelsen i klub/forening skal have et flertal af medlemmer fra den afdeling, hvor klubben er hjemhørende. Endvidere er der klubber/foreninger, der ikke vil udlevere medlemsoversigter samt regnskab til afdelingsbestyrelserne. Det uagtet at de har fået stillet lokaler til rådighed afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen vil arbejde med, at de gældende regler udmeldes på skrift til alle afdelingsbestyrelser og klubber/foreninger.

Det blev endvidere besluttet at flertallet af bestyrelsen i en klub/forening skal være beboer i afdelingen, hvor aktiviteten foregår.

2g. Renovering af køkken og bad. V/JAR

Der var fremsendt notat med indstilling til bestyrelsesmødet.

JAR gennemgik notatet og indstillingen for bestyrelsen.

Køkken

Driftsafdelingen har arbejdet med at sikre god kvalitet af køkkener, der købes over den kollektive råderet

Administrationen foreslår at hæve beløbsrammen og forkorte afdragsperioden

I dag afdrages køkken over 20 år, men køkkenerne er udtjent før.

En tilbagebetaling over 10 år vil medføre for højt månedligt afdrag.

I dag samarbejder vi med Kreum, Svane og Invita. Der har været store problemer med Invita. Derfor indstilles at samarbejdet med Invita indstilles.

Tabellerne herunder viser de nuværende beløbsgrænser, og det månedlige afdrag.

Dernæst vises det månedlige afdrag ved en hævet beløbsgrænse, samt en afdragshorisont på henholdsvis 10, 15 og 20 år.

Nuværende rådighedsbeløb	Ydelse pr. md. 20 år
35.000,00	171
55.000,00	276
65.000,00	329
80.000,00	410

Nyt rådighedsbeløb	Ydelse pr. md. 20 år	Ydelse pr. md.15 år	Ydelse pr. md.10 år
45.000,00	222	270	380
65.000,00	329	400	563
75.000,00	383	465	654
90.000,00	463	562	792

Badeværelse

I dag har lejerne mulighed for at tilvælge en komplet badeværelserenovering via den kollektive råderet. Det er de samme firmaer som leverer køkkener, som også leverer badeværelser til vore lejere. Det er dog ikke nødvendigvis særlig oplagt, at det er et køkkenfirma, som skal levere et badeværelse, da der er meget få elementer i de badeværelser, vore lejere kan tilvælge. Langt hovedparten af udgiften går til håndværkere, primært murer og VVS'er. Derfor er de køkkenfirmaer vi samarbejder med ikke så begejstrede for, at vi i dag stiller krav om, at de skal levere badeværelser, hvis de skal levere køkkener til os.

Da langt hovedparten af udgiften til badeværelsesrenovering går til håndværkerlønninger er situationen desuden den, at køkkenfirmaerne ikke længere kan levere en badeværelsesrenovering inden for den beløbsgrænse, vi har vedtaget. Derfor er badeværelsesrenoveringer pt. sat på hold, indtil vi finder en holdbar løsning.

Vi har undersøgt andre muligheder for badeværelsesudskiftning. Den umiddelbart bedste løsning er at lade et vvs-firma varetage opgaven. Vi har derfor en god dialog med Frederiksen VVS, om en model, hvor de tilbyder en mindre badeværelsesrenovering. Renoveringen indeholder ikke flise- og rørarbejde, men primært udskiftning af inventar, og evt. opsætning af glasplade mellem bad og håndvask. En sådan renovering vil formentlig kunne udføres for ca. 40.000 kr., og vil kunne afdrages over 10 år.

Til gengæld foreslås det, at den enkelte afdeling kollektivt foretager badeværelsesrenoveringer i forbindelse med andre renoveringsopgaver i afdelingen, som det f.eks. er planlagt i den forestående renovering i Præstevangen.

Det indstilles til Hovedbestyrelsen, at køkkener fremadrettet afdrages over 15 år, og at beløbsgrænserne hæves som det fremgår af ovenstående tabeller.

Derudover foreslås det, at beløbsgrænserne årligt reguleres med nettoprisindexet.

I forhold til badeværelsesrenoveringer indstilles det, at det fremadrettet ikke er muligt at foretage en komplet badeværelsesrenovering over den kollektive råderet. I stedet gøres det muligt at foretage en mindre renovering – en opfriskning – med nye elementer på badeværelserne. En sådan renovering afdrages over 10 år. Fremadrettet vil komplette badeværelsesrenoveringer, med flisearbejde mm., kun blive udført i forbindelse med andre større renoveringsopgaver i en afdeling.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen drøftede oplægget og godkendte indstillingerne vedrørende køkken og badeværelser.

Ansøgningen sendes herefter til Tilsynet for endelig godkendelse.

2h. Ansøgning om tilskud til afdeling 10, Skovhøj.

Afdelingen havde søgt om underskudsdekning til et påtænkt julearrangement for afdelingens beboere.

Underskudsdekningen vil være på maksimalt 4.399 kr.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte ansøgningen.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn**Pkt. 3a. Orientering fra formandskabet.**

JH havde intet til orientering.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ orienterede om følgende:

- Der har i dag været rejsegilde på de nye boliger i Solbjerg. Den 13. december vil der være rejsegilde på boligerne på Arresøvej i Risskov/Lystrup.
- Den 9. november havde vi styingsdialog med Tilsynet. JH deltog fra bestyrelsen.
- Der er en stigende smitte med Corona. Hvis arbejdsgiver får mulighed for at anmode om coronapas vil LJ stille det som et krav for at komme i administrationsbygningen. Når vi yder service i boligerne skal beboerne holde afstand/være i et andet rum. Vedrørende vore sociale medarbejdere skal vi forsøge at finde en balance mellem at skabe tryghed for alle samtidig med at man er sammen. For håndværkere vil vi forlange det samme.
- Der er oprydningsdag i administrationen den 10. december, med efterfølgende hygge.
- Vi har vundet en retssag mod en beboer. Sagen har været 2 til 3 år undervejs.
- Ole Juel har meddelt at han stopper den 31. marts 2022.
- LJ orienterede bestyrelsen om, at han ønsker at stoppe som direktør i Århus Omegn ultimo juni 2022, når han bliver 67 år.

Pkt. 4 – Nybyggeri**Pkt. 4a. Saltholmsgade**

Århus Omegns køb af arealet er godkendt i byrådet den 13. oktober 2021. Det bliver en vanskelig byggesag at holde indenfor rammebeløbet.

Pkt. 4b. Solbjerg

Byggeriet fastholder planen, men der kan komme 3 – 4 ugers forsinkelse på endelig aflevering. Der er pælefunderet i alt 6,4 km.

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

Byrådsbeslutning den 10. november 2021. Sagen sendt i Teknisk udvalg, hvor den formentlig skal behandles den 29. november 2021. Sagen har været 1½ år undervejs.

Pkt. 5b. Borgmester Jacob Jensens Gade

Der har været gennemgang den 11. november af del-aflevering. Del-afleveringen var meget mangelfuld. LJ har anmodet om et møde med entreprenøren.

Der er aftalt bygherremøde den 2. december 2021.

Pkt. 5c. Markus Kirkeplads

Bygherremøde er fastlagt til den 25. november. Det går godt med renoveringen.

Pkt. 6 - Eventuelt

LJ anførte at det kunne være spændende at købe Kolt Skole og omdanne den til ældreboliger. LJ var meget tvivlende over der er mulighed for yderligere almene boliger i Kolt/Hasselager ud over de boliger der allerede er på kvoteplanen.

TWH oplyste at der er en udfordring med MinSide når der er to beboerdemokrater i samme bolig.

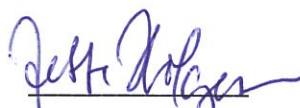
SOL oplyste at der manglede en pc'er i afdelingen.

ST var bekymret for bemanding i enkelte områder. LJ var i det konkrete eksempel ikke helt enig og understregede, at sagen havde mere end en side.

Vi skal dog være opmærksomme på mandskabspleje. Hækklipning foregår nu senere i afdeling 11, Egevangen.

Pkt. 7 – Næste møde

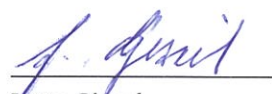
Kommende møde afholdes torsdag den 09-12-2021 kl. 17.00.



Jette Holgersen



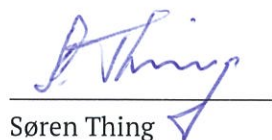
Tom Weber-Hansen



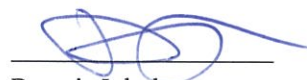
Jytte Gissel



Irene Lindemann



Søren Thing



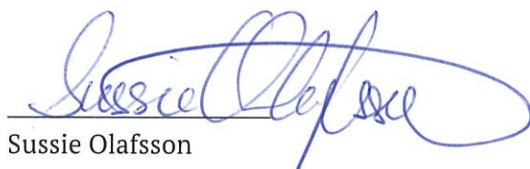
Dennis Jakobsen



Lone Alstrup Jensen



Osman Öztoprak



Sussie Olafsson