

REFERAT

Bestyrelsesmøde
torsdag den 03. marts 2022 kl. 17.00
Referat nr.: 02/22
Referent: Marianne Brammer

REFERAT

DEN 03-03-2021 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 (OÔ)

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MAB)
Jacob Rahbek (JAR). Forlod mødet efter pkt. 2b
Nicolaj Johansen (NJ). Forlod mødet efter pkt. 2a.
Referent: Marianne Brammer (MAB)

REVISIONEN

Peter Mølkjær (PM)
Revisionen forlod mødet efter pkt. 3.

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 3. februar 2022.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

- 2a. Revision af forretningsgange. Notat
- 2b. Ladestandere i afdelinger. Notat
- 2c. Forslag til ændring af vedtægter. Notat.
- 2d. Indstilling vedrørende indretning af bestyrelseslokalet.

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn (Orienteringssager)

- 3a. Orientering fra formandsskabet
- 3b. Orientering fra direktøren

Pkt. 4. Nybyggeri

- 4a. Saltholmsgade.
- 4b. Solbjerg.
- 4c. Arresøvej

Pkt. 5. Renoveringer.

- 5a. Præstevangen
- 5b. Borgmester Jacob Jensens Gade.
- 5c. Markus Kirkeplads.

Pkt. 6. Eventuelt

Pkt. 7. Næste møde -> 7. april 2022 kl. 17.00

JH Bød velkommen til bestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra bestyrelsesmøde den 3. februar 2022 blev godkendt og underskrevet.

Årshjul vil blive opdateret og udsendt.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Revision af forretningsgang

De reviderede forretningsgange blev præsenteret af NJ, og revisionen anerkendte, at der vedr. kreditorstyring er tale om en styrkelse af forretningsgangen fra en opklarende til en forebyggende kontrolmekanisme. Forretningsgangen vedr. indkøb af varer og tjenesteydelser blev ikke forelagt OB, idet administrationen ønsker at belyse beløbsgrænsen for indhentning af kontrolbud yderligere i samråd med Revisionen. Organisationsbestyrelsen godkendte de øvrige forretningsgange.

PM bemærkede, at løbende standardopgaver kræver mindre kontrol end særordrer. Administrationen mødes med revisionen mandag.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

2b. Landestandere i afdelinger

Etablering af ladestandere til el-biler, indgår som en naturlig del af vores strategi.

Driftsafdelingen har lavet en grundig undersøgelse af emnet, og har defineret følgende punkter, som en ladestanderløsning skal leve op til:

- ÅO skal kunne beslutte, om ladestanderen skal være åbent for offentligheden, eller låses til afdelingens beboere - og det skal kunne ændres på et afdelingsmøde
- ÅO vil kunne have et overskud på standen, hvis der er et rimeligt forbrug
- Der skal kunne gives en afgift, hvis en bil er færdigopladet men ikke bliver flyttet
- ÅO vil selv eje infrastrukturen, og indgå en aftale med en leverandør på maks. tre år, hvorefter man kan skifte leverandør

Driftsafdelingen har lavet en grundig undersøgelse af de tekniske forhold i afdelingerne, muligheder og udfordringer. Undersøgelsens resultat er beskrevet i bilag. Det handler bl.a. om, at der skal være ampere nok i en afdeling. Det betyder grundlæggende, hvor meget strøm der kan leveres til en afdeling – hvor meget nettet er dimensioneret til. Derudover er der set på hensigtsmæssige placeringer, og indhentet overslagspriser fra elektrikere på, hvad det vil koste at etablere strøm til ladestanderne på de udvalgte placeringer.

Den samlede etableringsudgift til infrastrukturen til ladestandere i afdeling 2, 6, 10, 14, 17, 18, 19, 20 og 25 udgør ca. 762.750 kr. Prisen kan gå lidt op eller ned, alt efter de endelige aftaler der kan indgås med elektrikere.

LAI spurgte til, om beboere med private boliger kan komme med på ordningen. Det vil de kunne.

PM oplyste, at det som følge af udvikling og vedligeholdelsesomkostninger kan være en fordel af leje. JR oplyste, at driftsafdelingen finder den mest fordelagtige løsning.

JH mindede om, at ladestanderne vil skulle forsikres.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen besluttede, at foreningen betaler hele beløbet til etablering af den anførte infrastruktur til ladestandere. Udgiften til etablering i afdeling 1 er indeholdt i renoveringen.

2c. Forslag til ændring af vedtægter

ÅO kan med fordel ændre vedtægter på to punkter:

- Anføre at vi er en non-profit organisation
- Fremrykke frist for indkaldelse og forslag ved ordinære afdelingsmøder

ÅO er en non-profit organisation. ÅO kan spare udgifter til IT licenser, hvis det fremgår tydeligt at vedtægterne, at ÅO er en non-profit organisation. Vi anslår en besparelse på ca. 100.000,00 kr. om året.

Derfor bør vedtægterne ændres, således at det fremgår tydeligt, at ÅO er en non-profit organisation.

ÅO ønsker den bedst mulige afvikling af de ordinære afdelingsmøder. I dag kan forslag indsendes frem til 14 dage før afdelingsmødet, mens dagsorden udsendes senest 1 uge før afdelingsmødet. Det betyder, at administrationen har meget kort tid til at belyse de stillede forslag. Hvis denne frist forlænges, vil administrationen have muligt for at belyse forslagene bedre. Der vil fortsat kunne være forslag, der ikke kan belyses ordentligt, men det forventes, at være færre forslag.

Derfor foreslås det, at ændre vedtægterne således, at

- Indkaldelse udsendes senest fem uger før mødet
- Forslag skal være administrationen i hænde senest tre uger før mødet

Dagsorden bekendtgøres fortsat for beboerne senest én uge før mødet

Bestyrelsens beslutning

Bestyrelsen godkendte indstillingen. På det kommende repræsentantskabsmøde vil det blive stillet som forslag.

2d. Indstilling vedrørende indretning af bestyrelseslokalet.

Bestyrelseslokalet i Århus Omegns administrationsbygning Skanderborgvej 168, 8260 Viby har siden indretningen i 2013 stået uændret hen. Lokalet er netop blevet gennemgået med fokus på om lokalet er repræsentativt og funktionelt. Gennemgangen viste, at der er behov for en opdatering af lokalet.

Bestyrelseslokalet skal være:

- Repræsentativt – herunder fremvisning af priser, udstilling af plancher og modeller. Der er lagt vægt på let udskiftning af plancher og modeller.
- Fungere til afholdelse af bestyrelsesmøder – herunder aflåst opbevaring af bestyrelsesreferater og dokumenter.
- Fungere til at afholde møder med eksterne samarbejdspartnere.
- Brug af it i forbindelse med smartboard skal være nem og overskuelig.
- Brug af flip-over på stander skal være nem og overskuelig.

Der skal indkøbes bl.a. lampe og reol og males. Overslag på det samlede beløb er 175.000 kr., inkl. moms.

Bestyrelsens beslutning

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Pkt. 3 – Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandskabet.

Der er kredsvalgmøde den 31. marts 2022. Man kan tilmelde sig gennem Hanne i sekretariatet

Sussie og Jette deltager ikke.

Jytte bliver stillet op fra ÅO.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

MB orienterede på vegne LJ om følgende:

- Lokalplan 1152, Viby Syd. Leif og Tina havde foretræde for Teknisk Udvalg den 21. februar. Sagen blev ikke behandlet i mødet. I stedet er KPC indkaldt til foretræde for udvalget den 2. marts. Sagen behandles i byrådet den 9. marts. Vaskehal og tank lukker 1. maj. Herefter ligger området øde hen indtil nedrivning. Det er derfor vigtigt at lokalplanen bliver vedtaget i byrådet snarest.
- Vi får ekstern hjælp til forespørgsel i Ministeriet om nedrivning af to opgange i Elstedhøj, svarende til 2% af boligerne i afdelinger. Vi ser det som rettidig omhu.
- Forretning til afdelingerne er godkendt af revisionen. Forretningen bliver i 2021 på – 2,05. Det er nogenlunde på niveau med øvrige boligorganisationer.
- Ungdomsboligbidrag. Ministeriet kræver mere dokumentation. Vi indhenter kun stikprøvevis dokumentation. Revisionen er tilfreds hermed, så det fortsætter vi med. Dog altid skriftlig dokumentation for opfyldelse af studiekrav.
- Vedrørende fællesarealer forlænger vi nuværende aftale på fællesarealer. Vi har aftalt en pris på 0,45 kr. pr. kWh, hvor prisen i dag alternativt ville være på 1,2 kr. pr. kWh.
- Driftsafdelingen udarbejder driftsbudget for administrationsafdelingen, herunder PPV.
- Der omstruktureres i serviceafdelingen, der gør afdelingen mindre sårbar og fleksibel i forhold til opgavernes omfang hen over året. To nye medarbejdere Sabrina og Henriette tiltræder henholdsvis 1. marts og 1. april. Hans flyttes til afdeling 1, hvor han skal bistå Martin i dennes udvikling og senere i den forestående renovering.

- Tilsagn om at ombygge 4 værelser til 2 almene familieboliger i afd. 23, Markus Kirkeplads. Der gives dog ikke kvoter til ombygningen der skal finansieres af boligforeningen. Projektafdelingen vil udarbejde oplæg til økonomi.
- Der ansættes en jurist pr. 1. juni

Pkt. 4 – Nybyggeri

Pkt. 4a. Saltholmsgade

Vi har deponeret købesummen for grunden til Aarhus kommune. Det forventes, at der kan afholdes licitation før sommerferien med efterfølgende forhandling. Vi har frist til udgangen af august med indsendelse af Skema B.

Pkt. 4b. Solbjerg

Byggeriet forløber efter tidsplanen. Som følge af de meget store prisstigninger på byggematerialer forventes der nu en overskridelse af Skema B på ca. 1,5 mio. kr.

Pkt. 4c. Arresøvej

Byggeriet forløber efter tidsplanen. Der er påregnet boligudstilling af 3 boliger i Pinsen. De første boliger kan udlejes fra den 1. september 2022 og sidste etape kan udlejes den 1. november 2022. Som følge af de meget store prisstigninger på byggematerialer forventes der nu en overskridelse af Skema B. Der aftalt møde med Raundahl & Moesby, hvor byggeregnskabet vil blive gennemgået. Forventet overskridelse vil meddelt i bestyrelsesmødet hurtigst derefter.

Pkt. 4d. Hasselager

Der er aftalt møde med Brabrand Boligforening, hvor vi skal drøfte en mulig igangsætning af en fællesprojekt på den grund i Hasselager, som vi ejer i fællesskab med Brabrand Boligforening.

Begge boligforeninger er blevet tildelt kvote til byggeriet.

Pkt. 4e. Grøfthøjparken

Tilsynet har i referat fra styringsdialog afholdt i november/december 2021 medtaget afdelingen i oversigten over nybyggeri. Der kan således bygges på det ledige areal i Grøfthøj. Projektet om slag af jorden er tidligere nedstemt i afdelingsmøde i afdeling 9.

Bestyrelsen besluttede, at spørgsmålet skal forelægges repræsentantskabet.

Pkt. 5 - Renovering

Pkt. 5a. Præstevangen

Der er i den forgangne uge underskrevet kontrakt med rådgiver Frost Larsen om renoveringen af Præstevangen. Budgettet for renoveringen ligger under det budget som afdelingsmødet vedtog i februar 2020. Der skal dog afsættes midler til genhusning der må forventes at være af et vist omfang. Der vil dog være plads i budgettet til at etablere videoovervågning og ladestandere i forbindelse med bearbejdning af udearealer. Videoovervågning kan med fordel aftales i et samarbejde med Østjyllands Politi, der gerne indgår i et samarbejde herom. Endvidere må der forventes prisstigninger på byggematerialer. Som budgettet er nu i forhold til det af beoerne vedtagne budget forventes alle ovenstående omkostninger at kunne holdes indenfor denne ramme. Renoveringen vil indebære en huslejestigning på 91. kr. pr. kvm.

Huslejestigningen indfases over 7 år med støtte fra foreningen.

Pkt. 5b. Borgmester Jacob Jensens Gade

Renoveringen er ved at være overstået og at renoveringens udgifter holder sig indenfor budgettet. Renoveringen vil indebære en huslejestigning på 105 kr. pr. kvm. Huslejestigningen indfases over 7 år med støtte fra foreningen.

Pkt. 5c. Markus Kirkeplads

Renoveringen forløber efter tidsplanen med en mindre forsinkelse som følge af Corona på byggepladsen. Der forventes ikke merudgifter ved renoveringen. Renoveringen, vil ikke indebære merudgifter for afdelingens beboere.

Pkt. 6 - Eventuelt

OØ forespurgte til modtagelse af kontanter. Administrationen ønsker ikke, at modtage kontanter og henstiller til, at vi i videst muligt omfang hjælper beboerne med elektroniske betalinger.

OØ havde et spørgsmål til en beboers varmeregning. OØ sender sagen til Marianne.

SON spurgte til huslejestøtte til forbindelse med overgang fra B til A-ordning. MAB oplyste, at JR har talt med Udbetaling Danmark.

Bestyrelsen ønsker at der indgås aftale om husning af flygtninge fra Ukraine.

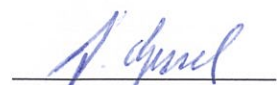
Der indkøbes et ukrainsk flag til brug for flagning i den tilladte periode.

Pkt. 7 – Næste møde

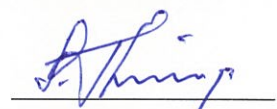
Kommende møde afholdes torsdag den 07-04-2022 kl. 17.00.


Jette Holgersen

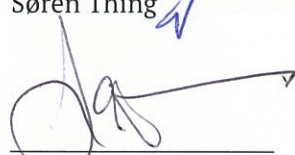

Tom Weber-Hansen


Jytte Gissel

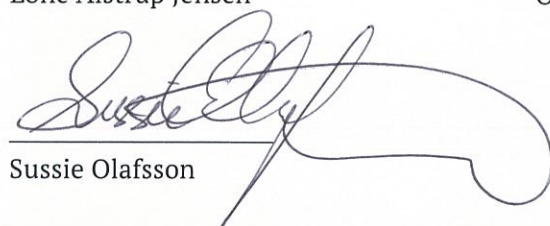

Irene Lindemann


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.”

Osman Öztoprak

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-599657762505

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-23 19:52:14 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V6YEN-Q80TD-MFAFJ-WEMBD-ZJMG1-DHMLB

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 tidsstemplet 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>