



REFERAT

Bestyrelsesmøde
torsdag den 17. maj kl. 17.00
Referat nr.: 04/22
Referent: Leif Jensen

REFERAT

DEN 17-05-2022 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)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)
Sussie Olafsson (SON)

AFBUD

Osman Öztoprak (OÖ)

ADMINISTRATION

Leif Jensen (LJ)
Marianne Brammer (MAB)
Uffe Vithen (UV)
Referent: Leif Jensen (LJ)

REVISIONEN

Lars Jørgen Madsen (LJM)
Peter Mølkjær (PM)
Fennella Møller Nielsen (FMN)

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøder den 7. april 2022

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

2a. Konstituering af bestyrelsen

2b. Godkendelse af regnskab for hovedforening samt godkendelse af revisionsprotokollat for 2021.

2c. Godkendelse af beretning for 2021

2d. Forslag til vedtægtsændringer til repræsentantskabsmødet.

2e. Godkendelse af budget 2023 for hovedforening

2f. Kollektiv råderet i afd. 10, Skovhøj.

2g. Udvendig råderet i afd. 6, Elstedhøj.

2h. Nybyggeri i Grøfthøj.

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn

3a. Orientering fra formandskabet

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 -> 2. juni 2022 kl. 17.00

JH bød velkommen til organisationsbestyrelsesmødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra bestyrelsesmøde den 7. april 2022 blev godkendt og underskrevet af de tilstedeværende medlemmer.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Konstituering af bestyrelsen.

JH fremlagde følgende forslag til konstituering af bestyrelsen m.v.:

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

Næstformand i bestyrelsen: Jytte Gissel

Forretningsudvalg: Jette Holgersen, Jytte Gissel og Irene Lindemann

Byggeudvalg, nybyggeri: Forretningsudvalget

Byggeudvalg, renovering: Forretningsudvalget samt et medlem fra den berørte afdeling.

Strategiudvalg 2021 – 2024: Jette Holgersen, Lone Jensen, Søren Thing 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: Jytte Gissel

Suppleant for kredsrepræsentant: Irene Lindemann

Kredsrepræsentanter (14 medlemmer): Bestyrelsen, direktør, Mette Gjødvad (afd. 28), Merete Mathiesen Csirinyi (afd. 14), Rudi Korsgaard (afd. 17), Pernille Sylvest (afd. 9)

Suppleant til kredsrepræsentantskabet: Silas Scheele-Simonsen.

Bestyrelsesmedlem i Lystrup Fjernvarme: Økonomichef Uffe Vithen.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen tog indstillingen til efterretning.

2b. Godkendelse af regnskab for hovedforening samt godkendelse af revisionsprotokollat for 2021.

UV gennemgik regnskabet for 2021. Regnskabet udviste et underskud på 2,8 mio. kr., hvor der var budgetlagt med et overskud på 1,3 mio. kr.

Afgivelsen i foreningens årsregnskab skyldes hovedsageligt et meget usikkert finansiel marked. De seneste år har Corona'en haft stor indflydelse på verdensøkonomien, og senest har krigen i Ukraine i særdeleshed været årsagen til usikkerheden på de økonomiske forventninger.

Vi har derfor ved året udgang i driftsresultatet måtte udgiftsføre et ikke uvæsentligt urealiseret kurstab på foreningens obligationsbeholdning på godt 3,5 mio. kr.

Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde 19.032 mio. kr. – mod forventet 18.445 mio. kr. en afvigelse på 587 tkr. som følge af en række færre-/merudgifter.

Herefter gennemgik revisionen regnskabsprotokollatet for 2021.

Revisionen roste det gode samarbejde der i året havde været med organisationsbestyrelsen og med administrationen. Specielt i forbindelse med organisationsbestyrelsesmøder havde der været en god dialog mellem organisationsbestyrelsen og revisionen.

Herefter gennemgik revisionen indholdet i protokollatet.

Revisionen afgav et anmærkningsfri protokollat.

Revisionen anført under gennemgangen at aktieselskabets egenkapital var 0 kr. Det betyder at værdien heraf i hovedforeningen skal nedskrives til 0 kr.

Brug af MasterCard skal forelægges OB 2 gange om året.

Bestyrelsen roste revisionen for samarbejdet i 2021.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen godkendte årsregnskabet for hovedforeningen og afdelingerne samt godkendte revisionsprotokollatet.

2c. Godkendelse af beretning for 2021.

Beretningen var udsendt til mødet. Der var stor ros til beretningen fra OB.

Bestyrelsen beslutning.

Organisationsbestyrelsen godkendte beretningen.

2d. Forslag til vedtægtsændringer til repræsentantskabsmødet.

MB gennemgik de tre forslag til vedtægtsændringer der skal forelægges repræsentantskabsmødet til beslutning:

- Boligforeningsandele
- Århus Omegn som non-profit organisation
- Ændring af tidsrammer vedrørende afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder. Her ændres der fra 4, 2, 1 til 5, 3, 1, hvilket giver bedre tid til sagsbehandling af forslag til specielt afdelingsmøder.

Bestyrelsens beslutning.

Bestyrelsen fulgte indstillingen. Forslagene vil blive stillet af bestyrelsen til repræsentantskabsmødet.

2e. Godkendelse af budget 2023 for hovedforeningen.

Der var fremsendt notat til bestyrelsesmødet.

Administrationen har i forlængelse af de udarbejdede regnskaber for 2021 arbejdet med hovedforeningens budget for 2023.

Vi har som tidligere år skelet til budgettet for indeværende år 2022, de faktiske udgifter i regnskabsåret 2021, samt kigget ind i allerede afholdte udgifter på kontoniveau i 2022.

Med udgangspunkt i ovenstående var der budgetforslag til endelig godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Af væsentlige bemærkninger til budgettet kan fremhæves, at:

Kto 511 – Personaleudgifter stiger med 13%, hvoraf løn og pensionsudgifter absolut vægter højest. Årsagen til den forholdsvis store stigning begrundes ved ændringen i at flytte en medarbejder fra driften til at være inspektør, og som følge heraf fremadrettet aflønnes i administrationen. Herudover er det besluttet, at der fra 1. august 2022 ansættes en elev i administrationen.

Kto 516 – Særlige aktiviteter nedsættes med 63% svarende til 100 tkr. - idet det tidligere er besluttet, at pensionistudflugten dækkes af dispositionsfondens midler (kto 541/611)

Kto 532 – Renteudgifter / 603 Renteindtægter. Som en konsekvens af det pt. overophedede finansielle marked, og den pt. høje inflation vil et bedste skøn være, at minusrenterne fortsætter en rum tid endnu. Der budgetteres derfor med -0,5% af mellemregningen på afdelingsniveau, og med -0,5% på Andele og arbejdskapitalen.

Kto 601 – Administrationsbidrag afdelinger. Med baggrund i de ovennævnte beskrevne stigninger i de administrative omkostninger indstilles det at hæve administrationsbidraget med 438,- kr. pr. lejemålsenhed svarende til en stigning på 11%. Herudover indstilles det at det faste bidrag pr. afdeling hæves fra 25. tkr. til 27. tkr. årligt.

Bestyrelsen beslutning.

Organisationsbestyrelsen godkendte det fremlagte budget for 2023 med en forhøjelse af administrationsbidraget fra 3.977 kr. i 2022 til 4.415 kr. i 2023, svarende til en stigning på 11%.

2f. Kollektiv råderet afd.10, Skovhøj.

Afdeling 10 har tidligere vedtaget en række arbejder, der skal finansieres gennem den kollektive råderet.

Afdeling 10 har tidligere vedtaget, at følgende arbejder kan finansieres som kollektiv råderet:

- Garderobeskabe/klædeskabe
- Sikkerhedsdøre til lejligheder

Administrationen har været i dialog med tilsynet, der oplyser, at de nævnte arbejder, ikke kan udføres som kollektiv råderet. I afdeling 10 kan alene udskiftning af køkken og bad udføres som kollektiv råderet.

Det var indstillet til bestyrelsen at vedtage, at garderobeskabe/klædeskabe og sikkerhedsdøre til lejligheder ikke kan udføres som kollektiv råderet.

Bestyrelsens beslutning

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

2g. Udvendig råderet i afd. 6, Elstedhøj.

Ved afdelingsmødet har afdeling 6 truffet beslutninger om udvendig råderet. Denne beslutning blev behandlet af organisationsbestyrelsen på mødet den 11. november 2021.

Organisationsbestyrelsen besluttede at afvente behandling ved Aarhus Kommune. Aarhus Kommune har nu svaret for så vidt angår stuelejemål beliggende med adresse Elstedhøj. Samtidigt er der opstået en udfordring for så vidt angår hegn. Afdelingsmødet har derfor vedtaget en ændring af højden på hegn.

Afdelingsbestyrelsen har sammen med administrationen udarbejdet et udvendigt råderetskatalog med beskrivelse af de arbejder, beboerne kan udføre.

Det udvendige råderetskatalog indeholder 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. Administrationen har været i dialog med Aarhus Kommune og nu fået oplyst, at der i stuelejlighederne med Elstedhøj-adresse vil blive givet tilladelse til opførelse af drivhuse, men der skal søges byggetilladelse først.

For så vidt angår hegn har et ekstraordinært afdelingsmøde den 28. april 2022 besluttet følgende ordlyd:

"Boligerne i stueetagen har mulighed for at afskærme haven ud mod fællesarealerne med enten hæk eller hegn. Der skal benyttes hegnstypen: "Newline" eller "Bergen"-model fra PLUS, trykimprægneret fyr/grantræ. Hegnstypen forhandles blandt andet hos Silvan. Højden på hegnet må ikke overstige sidehegnet i naboskel, dvs. at det ikke må være højere end den laveste del af sidehegnet.

Farven på hegnet skal være imprægneringsgrøn på begge sider. Servicecenteret kan oplyse dig om, hvor du kan afhente maling."

Administrationen har ingen bemærkninger til ændringen.

Derfor var det indstillet at organisationsbestyrelsen godkender det udvendige råderetskatalog med den nye tilføjelse, at for så vidt angår hegn. For stuelejlighederne med Elstedhøj-adresse kun for så vidt angår drivhuse.

Farven på hegnet skal være imprægneringsgrøn på begge sider. Servicecenteret kan oplyse dig om, hvor du kan afhente maling."

Administrationen har ingen bemærkninger til ændringen.

Derfor bør organisationsbestyrelsen godkende det udvendige råderetskatalog med den nye tilføjelse for så vidt angår hegn og alene for stuelejlighederne med Elstedhøj-adresse for så vidt angår drivhuse.

Gebyr

Opførsel af drivhuse kræver byggetilladelse. Det betyder, at vi hver gang skal søge kommunen om tilladelse. Gebyret til kommunen er for nuværende en timepris på 821,00 kr. Prisen afhænger således af timeantallet. Administrationen foreslår, at der hertil kommer et gebyr på 750,00 kr. til administrationen for sagsbehandling.

Bestyrelsens beslutning.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

2h. Nybyggeri i Grøfthøj.

I bestyrelsesmødet den 7. april 2022, besluttede bestyrelsen, at der skal arbejdes for et nybyggeri i Grøfthøj, på et areal, der i dag henhører under afdeling 9.

Bestyrelsen besluttede samtidig, at den endelige beslutning skulle træffes af repræsentantskabsmødet, den 9. juni 2022.

Det indebærer, at den endelige beslutning om udstykning af arealet i en særskilt afdeling, vil blive behandlet og afgjort af repræsentantskabet.

Der var her fremlagt forslag til tekst til indstilling til repræsentantskabsmødet den 9. juni 2022.

Bestyrelsen beslutning.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn

Pkt. 3a. Orientering fra formandskabet.

Organisationsbestyrelsen havde udarbejdet et oplæg til arbejdet i boligorganisationen.

Oplægget var tænkt som en "appetitvækker" for beboerrepræsentanter der kunne tænkes at overveje at arbejde i bestyrelsen.

Bestyrelsen havde afholdt et miniseminar om boligforeningens fremtid.

Det blev mellem deltagerne drøftet hvad de enkelte medlemmer kunne bidrage med for at opnå den ønskede udvikling på 3 til 5 års sigt.

Uddannelse af beboerdemokrater er vigtigt.

Tabt arbejdsfortjeneste ved deltagelse i bestyrelsesmøder blev drøftet. LJ lovede at undersøge reglerne.

Jytte tilbyder sig som dirigent til repræsentantskabsmødet.

Repræsentation i de afdelingsmøder der afholdes i juni, blev drøftet.

Pkt. 3b. Orientering fra direktøren

LJ orienterede om følgende:

1. Stab.

- Aftale om salg af arealer ved Rosenhøj er i dag godkendt af Tilsynet. KPC vil snarest gå i gang med nedrivning. Der skal dog adviseres forinden, herunder af beboerne i Rosenhøj.
- Der er indgået aftale med AART om kompensation for det stoppede kontor- og medborgerhus.
- Udlejningsaftaler for Rosenhøj og Elstedhøj er godkendt og underskrevet af Aarhus Kommune.
- Ekstraordinære afdelingsmøder er forløbet godt.
- Artikel i dag i Lystrup Liv om Lystrup Midte, der hænger i en tynd tråd. Det er korrekt. Det afhænger af en godkendelse af boligministeriet, om at vi får lov til at nedrive to opgange.

2. Drift.

- Den eksterne granskning der skal foregå i efteråret, kommer til at kræve rigtig mange ressourcer af teknisk afdeling.

Pkt. 4 – Nybyggeri

1. Saltholmsgade.

Der har været afholdt møde med Tilsynet om en forlængelse af frist for indsendelse af Skema C. Baggrunden er forhandlinger i Folketinget om en midlertidig forhøjelse af rammebeløbet. Det ser dog ud til at der ikke vil blive vedtaget et midlertidigt løft af rammebeløbet på denne side af et valg.

Der er udpeget ny boligminister, hvorfor denne ikke kender sagen og må forventes, at skulle mere tid herpå.

Problemstillingen og økonomi skal drøftes når resultatet af licitation kendes.

2. 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.

3. 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. Skema B vil dog blive reguleret efter retningslinjer for byggeprisindekset.

Herefter forventes ikke en overskridelse af Skema C, men dog en højere husleje.

4. Hasselager.

BÅO og BBBO ejer begge to byggefelter i Hasselager, hvorpå der i henhold til lokalplan nr. 831 kan opføres almene boliger.

Grunden er på 8.612 m² der forventes at der ca. kan etableres 110 boliger.

Byggeriet skal opføres i energivenlige materialer.
Byggeriet udbydes i totalentreprise.

Foreløbig tidsplan:

Udbud af bygherrerådgivning	juni 2022 – oktober 2022
Udarbejdelse af udbudsmateriale til brug for totalentreprise	november 2022 – juni 2023
Udbud af totalentreprise	juni 2023 – Februar 2024
Projektering	marts 2024 – Juli
2024Udførelse	August 2024 (og så et par år frem)

5. Grøfthøjparken.

Projektet om salg af jorden skal til afstemning i repræsentantskabet den 9. juni. Her vil en medarbejder fra arkitektfirmaet Frost Larsen deltage og gennemgå projektet.

Pkt. 5 - Renovering

Afd. 1, Præstevangen.

Intet nyt siden organisationsbestyrelsesmøde den 7. april 2022.

Afd. 22, Borgmester Jacob Jensens Gade.

Energirenoveringen af afdelingen er færdig og værelsesgangen er ombygget til fire nye boliger, der er klar til udlejning. Vi afventer dog ibrugtagningstilladelse fra Aarhus Kommune, før boligerne kan udlejes.

De nye opgangsdøre er monteret.

Renovering af varmeinstallationerne hos revisoren er desværre mere omfattende end forudset og er derfor endnu ikke gennemført.

LAJ ønskede oplyst om man kunne gøre entreprenøren ansvarlig for den meget omfattende forsinkelse.

LJ undersøger, men var af den opfattelse, at der i øjeblikket er "særlige forhold" der kan begrunde forsinkelse.

Afd. 23, Markus Kirkeplads

Alle renoveringsarbejder i afdelingen er gennemført. Det samme gælder den fornødne brandsikring af kælderen.

Bebyggelsen fremstår nu med sit oprindelige udtryk – bl.a. sprossering af vinduer og zinkinddækning af kviste.

Pkt. 6 - Eventuelt

Organisationsbestyrelsen drøftede et oplæg til fremtidig dagsorden for organisationsbestyrelsesmøder. Der var enighed om at afprøve oplægget.

Pkt. 7 – Næste møde

Kommende møde afholdes torsdag den 02-06-2022 kl. 17.00.

Jette Holgersen

Jytte Gissel

Tom Weber-Hansen

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Irene Lindemann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 45860e30-6726-420f-b6c7-4209c882d099

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-05-30 10:25:23 UTC



Dennis Jørgen Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-943774066225

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-05-30 11:55:57 UTC



Jette Hanne Martha Holgersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 13ffd4ea-f7da-4cd8-940b-34747bee255d

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-05-30 12:28:36 UTC



Lone Alstrup Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 79c8ec52-359a-4a78-b82d-205dfa1ec455

IP: 85.129.xxx.xxx

2022-05-30 12:38:11 UTC



Sussie Olafsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-778567114447

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-30 14:14:37 UTC



Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-528184710727

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-05-30 15:33:36 UTC



Tom Weber-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-990577434279

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-05-30 16:50:01 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-212156246542

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-05-30 19:25:28 UTC



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
Bestyrelsesmedlem

Afventer
underskrift



Osman har ikke underskrevet dette dokument, pga. sygdom i perioden.

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>**