

REFERAT

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 29. september kl. 17.00

Referat nr.: 08/22

Referent: Hanne Beyer

I MØDET DELTOG

Jette Holgersen (JH)
Jytte Gissel (JG)
Søren Thing (ST)
Dennis Jakobsen (DJ)
Ayan Ibrahim Ahmed (AIA)
Rudi Elise Kragh Korsgaard (RK)
Tom Weber-Hansen (TWH)

AFBUD

Irene Lindemann (IL)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MB)
Karina Quorning (KQ) (gik efter punkt 2a)
Nicolaj Johansen (NJ) (gik efter punkt 2d)
Uffe Vithen (UV) (gik efter punkt 2p)
Referent: Hanne Beyer (HB)

REVISION

Lars Jørgen Madsen (LJM) (gik efter punkt 2k)

FORKORTELSER

Organisationsbestyrelsen (OB)
Organisationsbestyrelsesmøde (OB-møde)
Århus Omegn (ÅO)
Århus Kommune (ÅK)

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1 Godkendelse af referat fra ordinært møde den 18. august 2022.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

- 2a Ny boligsocial helhedsplan i Viby Syd (bilag)
- 2b Leverandøroversigt (bilag)
- 2c Fraflytningstal (bilag)
- 2d Fornyelse af IT-udstyr for OB og afdelingsbestyrelser (bilag)
- 2e Nye regler for regnskabsindberetning – ændringer i kontoplan (kursreguleringer)
- 2f Orientering om rykkere, inkasso og udsættelser
- 2g Ændring i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger m.v. (Midlertidig forhøjelse af maksimumsbeløb for alment byggeri)
- 2h Salholmegade/Hjortensgade
- 2i Kategoriseringsmodellen (bilag)
- 2j Tillæg til aftaler om udsatte boligområder (bilag)
- 2k Evaluering af afdelingsmøder
- 2l Julefrokost og julegaver
- 2m Godkendelse af budget for afd. 28 – Buen (bilag)
- 2n Ansøgning om støtte til julearrangement – afd. 10 (bilag)
- 2o Nødvendig renovering af Nabohuset (bilag)
- 2p Orientering om kvadratmeterpriser i ungdomsboliger i Aarhus
- 2q Lystrup Midte

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn (Orienteringssager)

- 3a Orientering fra formandskabet
- 3b Orientering fra det boligsociale udvalg
- 3c Orientering fra strategiudvalget
- 3d Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri
- 3e Orientering fra udvalg vedrørende renovering
- 3f Orientering fra udflugtsudvalget
- 3g Orientering fra direktøren

Pkt. 4. Eventuelt

Pkt. 5 . Næste møde -> 10. november 2022 kl. 17.00.

JH byder velkommen til OB-mødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra OB-mødet den 18. august 2022 er godkendt og underskrevet i Penneo.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a Ny boligsocial helhedsplan i Viby Syd (bilag)

KQ orienterer om, at den nuværende boligsociale helhedsplan udløber ved udgangen af 2023 og at processen mod en ny boligsocial helhedsplan blev igangsat i foråret 2022. KQ præsenterer prækvalifikationsansøgningen til Landsbyggefonden og den økonomiske projektramme på 15,1 mio. kr. Prækvalifikationsansøgningen består af et samlet problemkompleks for området, retning for mulige indsatser og hensigtserklæringer om samarbejde. Ansøgningen er kommet i stand ved bred inddragelse af kommunale samarbejdspartnere, medarbejdere og beboerdemokrater for at afdække udfordringer.

Efter aftale fortsætter ALBOA med at administrere indsatsen i den kommende periode, da der med den nuværende administration er oparbejdet stor knowhow i forhold til forretningsgange og systemer.

Helhedsplanen skal også vedtages på afdelingsmøde i de respektive afdelinger.

OB godkender og anbefaler prækvalifikationsansøgning for Viby Syd 2024-2027 og den økonomiske ramme. OB tager aftalen om administration til efterretning.

2b Leverandøroversigt (bilag)

Præsentation af leverandøroversigt er en tilbagevendende begivenhed til OB-møder. Det giver OB og administrationen en pejling på opmærksomhedspunkter. NJ gennemgår bilag med leverandøroversigten for de seneste 6 måneder. Af bilaget fremgår leverandører, hvor ÅO anvendte for mere en 1 mio. kr.. Det drejer sig om 15 forskellige leverandører, hvor der i alt er købt for ca. 39 mio. kr.

NJ orienterer om Frederiksen VVS ApS, hvor det gælder, at 4 fakturaer vedrører afdeling 50 – Ravnsbjerg Centeret og beløber sig til i alt 301.884 kr. De resterende fakturaer holder sig dermed under udbudsgrænsen (1.496.904) og dækker i øvrigt et bredt udsnit af afdelinger, inkl. 32 vagtudkald. JG gør opmærksom på, at udbud af vvs opgaver blev drøftet i FU. NJ svarer, at vvs opgaverne ikke er kommet i udbud, da det er fordelt på mange forskellige afdelinger, inkl. nedrivningen af afdeling 50.

NJ foreslår, at leverandøroversigterne fremover kan præsenteres skævt for OB, således at man præsenterer halvårsoversigten for OB med udgangen af 5. måned. NJ understreger, at OB er velkommen med spørgsmål til bilag, men at det kan tage tid for administrationen at finde alle bilag.

LJM spørger til aftaler med køkkenfirmaer. NJ forklarer, at ÅO p.t. har 2 køkkenleverandører og at aftalerne ikke skal i udbud.

NJ konkluderer, at ÅO har overholdt udbudsforpligtelser.

OB tager leverandøroversigten til efterretning.

2c Fraflytningstal (bilag)

NJ gør opmærksom på 2 rettelser i det uddelte bilag. Statistikken dækker over perioden 1. september til 31. august og ikke til 31. september som anført. Herudover skal *Afdeling 20* rettes til *afdeling 19* sidst i næstsidste afsnit i pkt. 2.

NJ gennemgår bilag og forklarer, at det af datamæssige hensyn er tal, der opgøres på fraflytninger. I fraflytninger indgår også dødsbo og udsættelser. Der har været 9 dødsboer det seneste år. ÅO mener statistikken giver mening og den er nem at trække ud uden efterbehandling. I tabellen i bilaget fremgik antal fraflytninger, fraflytningsprocent for perioden 1. september 2021 til 31. august 2022.

Afdelingerne 1, 11, 16 og 28 ligger over gennemsnittet. Dog er der sket et markant fald i afdeling 1, som bestyrkes yderligere af, at der generelt lader til at have været en væsentlig stigning i fraflytningsprocenten i ungdomsboliger fra 2020-21 til 2021-22. I afdeling 1 er der 652 lejligheder og 72 ungdomsboliger. Fraflytningsprocenten i afdeling 11 har ligget nogenlunde konstant. 16 og 28 er ungdomsboliger og har naturligt en høj fraflytningsprocent.

10 og 19 er opmærksomhedspunkter, da fraflytningsprocenter er på hhv. 31% og 24% og ligger således over gennemsnittet.

NJ mener, at det rent statistisk vil give mere mening at se på kvartalsoversigter i stedet for månedsoversigter.

TWH spørger om man kan fortryde sin opsigelse, hvortil NJ svarer, at det kan tillades indtil lejemålet er genlejet.

LJM finder det overraskende, at antal fraflytninger er faldende. Tallet var i tidligere periode på 12 måneder 21% og er i nuværende periode på 12 måneder faldet til 20%. Hvordan ser det ud med restancer?

UV fortæller, at antal restancer er i stigning. ÅO forventer også flere opsigelser og udsættelser i forbindelse med varsling af huslejestigninger.

OB tager fraflytningstal til efterretning.

2d Fornyelse af IT-udstyr for OB og afdelingsbestyrelser (bilag)

NJ gennemgik baggrund, beskrivelse og indstilling. ÅO anbefaler en differentieret tilgang, så OB får en professionel computer, mens afdelingsbestyrelserne får en god hjemmecomputer. ÅO har prioriteret lav vægt på computeren og med en opsætning i et Windows PRO miljø. ÅO anbefaler også, at Office programmer bliver lokalt installeret på computerne.

Man kan vælge en gradvis finansiering, hvor computere udskiftes efter behov.

Afdelingsbestyrelserne kan også vælge at benytte egen computer. Som svar på RK's spørgsmål om, hvorvidt man kan få installeret en Office pakke fra ÅO på egen computer er svaret at det kan man. NJ fortæller, at man let kan fjerne licensen igen uden at computeren fysisk skal ind til ÅO.

ÅO har ikke overblik over beboerdemokraternes printere. Afdelingsbestyrelserne har selv købt ind løbende. Større printeropgaver kan bestilles ved administrationen.

JG spørger til afdelingsbestyrelsernes nuværende iPads eller computere – findes der en liste? Afdelingsbestyrelserne har for år tilbage besluttet om de ville have en iPad eller en bærbar stillet til rådighed af ÅO. MB og NJ får lavet en liste over iPads, computere og printere, der er udleveret til afdelingsbestyrelserne og OB-medlemmer.

OB godkender beløbsrammen på ca. 210.000 kr. OB godkender, at der foretages udskiftning efter behov og at afdelingsbestyrelserne kan benytte egen computer.

2e Nye regler for regnskabsindberetning – ændringer i kontoplan (kursreguleringer)

Bolig- og Planstyrelsen har offentliggjort en ændret regnskabsmæssig behandling af tab og gevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger for at undgå huslejeudsving. UV forklarer, at kurstab og kursgevinster videreføres – sædvanligvis via mellemregningerne - fra boligorganisationen ud i afdelingerne jf. de gældende regler. Ændringen medfører at kursreguleringsandelen henføres til *henlæggelseskonto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser*.

Hvis der ikke er tilstrækkelige midler til stede, når planlagte arbejder skal udføres, forøges henlæggelserne og manko afvikles.

JG spørger til afvikling over 6 eller 8 år. UV svarer at det er en anden konto, nemlig konto 407.

OB tager reglerne for regnskabsindberetning til efterretning.

2f Orientering om rykkere, inkasso og udsættelser

UV orienterer om rykkere. Der er en stigning på 35,2% fra august 2022 til september 2022. Antal skrivelser er øget fra 74 til 100. Af de 100 er der 20 lejere, som ikke tidligere har fået rykkere. Det er bekymrende. D.d. er der 31 lejere, der ikke har betalt. UV viser en grafisk fremstilling, hvoraf fremgår, at ÅO sender det højeste antal rykkere nogensinde. I næste måned forventer vi mange, der ikke betaler husleje. Da børnepengene kommer omkring den 20. håber vi på, at huslejen bliver betalt der.

MB gør opmærksom på, at økonomiafdelingen sammen med den økonomiske rådgiver i den boligsociale afdeling kontakter de beboere, der bliver sendt rykkere til og tilbyder at hjælpe. UV fortæller, at man statistisk kan vise, at hjælpen har effekt. Det betyder noget, at ÅO giver henstand, tror på beboerne og tilbyder hjælp. Det kan aflæses i antallet af inkassosager, som ligger mellem 2 og 8 i år. Her er der sket et fald. I andre boligforeninger i 5. kreds sendes manglende huslejebetaling til inkasso med det samme.

LJM pointerer, at ÅO's samarbejdsvilje betyder, at tabet bliver mindre, hvis sagen ender med en udsættelse.

JG konkluderer, at den økonomiske rådgiver må have meget travlt p.t. og at fremtidsudsigterne ikke ser lyse ud. Man kan frygte, at den forebyggende indsats går tabt.

MB responderer, at der p.t. udelukkende er fokus på akutte sager og beboere, der selv giver udtryk for at ønske hjælp. Der er dog plads til at hjælpe med ansøgninger om julehjælp. MB forklarer, at den økonomiske rådgiver er betalt af ÅO, ALBOA og ÅK med en tredjedel hver og at arbejdstiden deles 50/50 mellem ÅO og ALBOA.

JG foreslår, at flere medarbejdere i den boligsociale indsats hjælper beboere med ansøgninger til julehjælp. JH tilslutter sig dette. MB noterer sig dette.

UV understreger, at ÅO's indsats har effekt. Inkassooversigten sammenlignet med udsættelser viser, at ÅO ender med kun 1-2 udsættelser ud af de omkring 70, der ikke betaler husleje.

OB tager orientering om rykkere, inkasso og udsættelser til efterretning.

2g Ændring i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger m.v. (Midlertidig forhøjelse af maksimumsbeløb for alment byggeri)

UV orienterer om ændringer i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger mv.

Bekendtgørelsen er udarbejdet efter lovændring vedtaget i Folketinget i sommeren 2022. I bekendtgørelsen fremgår, at kommunalbestyrelser og Landsbyggefonden med de nye regler har fået mulighed for at godkende skema B, selvom anskaffelsessum overskrider maksimumbeløbet med op til 20 %. Ordningen kan anvendes på op til 1.400 boliger og gælder frem til og med 30. juni 2024. ÅO's planer om byggeri på Hjortensgade er muligvis realiserbare, hvis maksimumbeløbet kan overskrides med 20% og fristerne i forbindelse med diverse skemaer opfylder kravene i bekendtgørelsen.

Retningslinjer for ansøgningsprocedure udformes af Landsbyggefonden og er undervejs. ÅO har haft kontakt til BL's jurister og følger nøje med.

OB tager ændring i bekendtgørelsen om støtte til almene boliger m.v. til efterretning.

2h Saltholmsgade/Hjortensgade

MB forklarer, at ÅO har en grund på hjørnet af Saltholmsgade og Hjortensgade. Planen er at opføre 44 boliger plus parkeringskælder. ÅO har på nuværende tidspunkt brugt 3,1 mio. på rådgivning. ÅO er dog i tvivl om byggeriet kan lade sig gøre. Især parkeringskælder vejer tungt økonomisk. Der kan ikke dispenseres fra parkeringskælder, da det er eneste mulighed for at etablere parkeringspladser. Projektet er optimeret så meget, at vi kan ikke gøre mere, da boligerne ellers ikke vil blive attraktive. Økonomisk er vi allerede på en overskridelse på 15%. Rådgiverne tror ikke, at vi kan gennemføre nu og anbefaler, at vi undlader at sende i udbud. Der er dog kommet en ny mulighed, hvis vi kan øge maksimumbeløbet med 20%.

ÅO skal samtidig være opmærksomme på, at hvis ikke vi sender den i udbud snart, så skal grunden gå retur til kommunen. Dette er vi nødt til, for at fremstå som seriøse i forhold til Aarhus Kommune.

Der var enighed i OB om, at alt belyses og ÅO fortsat ønsker byggeriet gennemført, såfremt det er muligt. Hvis dette viser sig umuligt kan vi lukke sagen på et ordentligt grundlag.

2i Kategoriseringsmodellen (bilag)

MB fortæller, at ÅK måler på kriterier, der er forskellige fra de kriterier, der måles på landspolitisk. Derfor er modellerne svære at sammenligne. MB fremhæver følgende fra kategoriseringsmodellen:

- Det fremgår, at Elstedhøj er steget til 19 point, hvilket er samme score som Bispehaven. Elstedhøj gør sig absolut fortjent til en boligsocial indsats.
- Skovhøj (afdeling 10 og afdeling 17) stikker ud med 17 point og er et opmærksomhedspunkt.
- Præstevangen 12 point, som skyldes at antallet af kriminalitetssigtede er faldet.
- Viby Syd 11 point – der er mange ting, der går godt. Vi skal dog stadig være opmærksomme på, at hvis man kigger på den landspolitiske statistik – ja så går det ikke så godt. Viby Syd er tæt på listen over nationale forebyggelsesområder.
- Grøfthøjparken og Majsmarken ligger ikke så højt mere. ÅO finder fortsat beboersammensætningen bekymrende i Grøfthøjparken.
- Egevangen ligger med 10 point.

LJM spørger, hvad listen benyttes til. MB svarer, at ÅK benytter listen til at vurdere behov for boligsociale indsatser og udlejningsaftaler. Pt. har ÅO udlejningsaftaler på Rosenhøj og Elstedhøj. Præstevangen er faldet ud. Listen benyttes også vurderingen af, hvor man skal genhuse beboere fra Bispehaven og Gellerup. Ifølge listen kan fx Præstevangen og Majsmarken bruges til genhusning. JG udtrykker bekymring for, at Præstevangen igen kommer op i det røde felt, da det er et skrøbeligt område. MB fortæller, at kommunen har forespurgt i forhold til genhusning, at ÅO har oplyst, at Præstevangen står overfor en renovering, men at det er ÅK, der tager den endelige beslutning.

OB tager kategoriseringsmodellen til efterretning.

2j Tillæg til aftaler om udsatte boligområder (bilag)

ÅK har i byrådet vedtaget et tillæg til aftale om udsatte boligområder. MB finder aftalen som helhed positiv og en aftale, der varsler samarbejde og åbne områder. MB havde følgende nedslag i aftalen:

- *Afsnittet Sammen om de gode løsninger* på side 2. Meget positivt med samarbejde og at der tænkes i tværmagistralt samarbejde og helhedsløsninger.

- *Afsnittet Renoveringer på side 3.* ÅK vil inddrages tidligere i processen. Det er spændende, hvad det betyder i praksis. Positivt at se på hensynet til udlejning og at der skal skabes sammenhæng med naboområder.
- *Afsnittet Renoveringer på side 4.* Positivt med fokus på fælles mødesteder og aktiviteter.
- *Afsnittet Helhedsorienterede beskæftigelses- og sundhedstilbud med lokal tilstedeværelse på side 6.* ÅK har mange tanker om det kommende hus i Viby Syd, fx pop-up bibliotek, sundhedsindsats, partnerskaber med aktører som fx gymnasiet. ÅO skal holde fokus på, hvad vores beboere og området får i det kommende hus. ÅO skal være klare i vores krav og opmærksomme på, at erhverv stiller andre krav til huset, hvilket kan betyde, at der er modsatrettede hensyn.

MB konkluderer, at ÅO har en strategisk interesse i et multifunktionshus. ÅO skal være skarpe på at have beboernes interesse for øje. JG giver udtryk for, at beboernes hus skal være for beboerne og at hvis den boligsociale indsats forsvinder, skal beboerne kunne fortsætte i huset.

OB tager tillæg til aftaler om udsatte boligområder til efterretning.

2k Evaluering af afdelingsmøder

De fleste afdelingsmøder var godt forberedte og de ansatte fra ÅO gjorde det godt på møderne. Der var dog forslag, der kunne belyses bedre. Særligt hegn og hæk i afdeling 6, Elstedhøj, skulle have været håndteret anderledes. MB anerkendte, at dette forslag ikke var håndteret godt nok fra administrationen og MB vil forsøge at sikre en bedre håndtering i fremtiden. Særligt forslag, der udarbejdes af administrationen skal være færdige medio juni, således der sikres et ordentligt samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Nogle medlemmer af OB trækker et meget stort læs i forbindelse med afdelingsmøderne.

2l Julefrokost og julegaver

I 2021 gav ÅO julegaver til alle ansatte og OB til 560 kr. Piccolinerne fik gave for 300 kr.

Tilskud til julefrokost til medarbejder var tidligere 250 kr. pr. ansat. Dette blev ændret til 250 kr. pr. deltager. Der var enighed om, at det er svært at få 250 kr. til at slå til.

OB beslutter at give julegaver til alle ansatte og OB på 560 kr., julegave til piccoliner for 300 kr. samt at tilskud til julefrokost er 500 kr. pr. deltager. Tilskud til OB's julefrokost er ligeledes 500 kr. pr. deltagende OB-medlem.

2m Godkendelse af budget for afd. 28 – Buen (bilag)

Punktet blev taget mellem punkt 2g og 2h

Der mødte ingen op til afdelingsmødet i Afdeling 28. Derfor skal driftsbudgettet godkendes af OB. Huslejestigning på 3,89% svarende til en stigning fra 1012 til 1052 gns.leje/m².

OB godkender budgettet for afdeling 28.

2n Ansøgning om støtte til julearrangement – afd. 10 (bilag)

Afdeling 10 har afleveret en ansøgning om støtte til julearrangement. Egenbetaling har afdeling 10 sat til 20 kr. og afdelingen kan selv finansiere 4.200 kr. Afdelingen søger et beløb mellem 781 kr. og 1281 kr..

OB diskuterer retningslinjer for at bevilge tilskud til arrangementer i afdelingerne. MaB oplyser, at OB tidligere har besluttet, at man enten gav tilskud til arrangementer i afdelingerne eller at OB arrangerede et fællesarrangement med tilskud, som fx Djurs Sommerland turen. OB skal tage stilling til om man nu vil give tilskud til begge dele.

OB bevilliger en underskudsgaranti op til 1381 kr., hvor OB betinger sig, at der vil blive salg af drikkevarer.

2o Nødvendig renovering af Nabohuset (bilag)

Udskudt til et senere møde.

2p Orientering om kvadratmeterpriser i ungdomsboliger i Århus.

Punktet blev taget mellem punkt 2g og 2h

UV fremviser statistikker fra Landsbyggefonden med kvadratmeterpriser for ungdomsboliger i Århus. UV gør opmærksom på, at Landsbyggefondens statistikker er svære at differentiere for de områder, hvor der både er familieboliger og ungdomsboliger.

Hvis vi ser på deciderede ungdomsboliger, som ÅO har i afdeling 16 og afdeling 28, viser statistikken at kvadratmeterprisen i afdeling 16 er 991 kr. og at kvadratmeterprisen i afdeling 28 er 922 kr. Sammenlignet med øvrige ungdomsboliger i Århus, så ligger vi midt i statistikken, da 1005 kr. er medianen. Spændet i kvadratmeterpriser er 800 kr. – 1400 kr..

OB tager orientering om kvadratmeterpriser i ungdomsboliger i Århus til efterretning.

2q Lystrup Midte

MB gav en orientering om det projekt, der arbejdes med. I det projekt indgår nedrivning af Elstedhøj 1 og 2. ÅK har tilsluttet sig en nedrivning, og der skal nu sendes en ansøgning til ministeriet, da det kræver en særlig tilladelse at rive boliger ned. Nedrivningen skal ske, da der skal bygges et punkthus. Ansøgningen skal godkendes i organisationsbestyrelsen.

På afdelingsmøde i afdeling 6 Elstedhøj blev der udtrykt utilfredshed med informationen fra ÅO. JH fortæller, at der til et tidligere informationsmøde kom én person.

OB diskuterer hensynet til beboerne, der skal afvejes mod projektet. Beboerne oplever lige nu, at de mister deres bolig til fordel for fællesskabet. Tidshorisonten på projektet er omkring 6 år. MB nævner, at det kan overvejes at skrive det ind i tilbuddet til nye lejere.

Generelt oplever OB, at projektet er en gevinst for Lystrup og også for områder omkring Lystrup, som fx Hjortshøj og Elev. Det er fællesrådet, der står bag projektet, og for vores vedkommende er det OB, der skal tage beslutningen. ÅO skal være opmærksomme på, at Elstedhøj 22A og 22B også er en del af projektet og at Nøglen måske ikke flytter til 22B alligevel.

OB beslutter, at ansøgningen om tilladelse til nedrivning af lejlighederne sendes til ministeriet
JG nævnte, at OB kan overveje, at beslutningen om nedrivning i stedet tages af
repræsentantskabet.

Pkt. 3 Boligforeningen Århus Omegn

3a Orientering fra formandskabet

LAJ har meldt fra kursus ved BL i morgen.

Der er foreløbig 7 tilmeldte til årligt fællesmøde mellem ÅK og BL's 5. kreds. ST, IL, RK, LAJ, JH, JG og AIA. DJ, TWH og MB tilmelder sig ligeledes.

3b Orientering fra det boligsociale udvalg

JG oplyser, at det boligsociale udvalg har været på besøg i Nabohuset og fået den orientering, som er delt her i dag. AIA og ST har ikke mere at tilføje. Som en konsekvens af den ændrede finansiering af den boligsociale indsats, kan den boligsociale indsats være mere fleksibel og sættes ind i andre afdelinger. Det kan gøres fra den 1. januar 2023.

JG spørger om medarbejdere må komme med på Djurs Sommerlands turen. MB afklarer dette.

3c Orientering fra strategiudvalget

Der er intet nyt, men MB oplyser, at ÅO tænker strategi ind i alt, hvad vi gør.

3d Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri

MB fortæller om byggeriet på afdeling 30, Arresøvej. Økonomien er god og projektet er forløbet godt og det er endt ud i et godt byggeri. Udlejningen går ikke så godt – der er på nuværende tidspunkt udlejet ca. halvdelen af lejlighederne. Der er rigtig meget byggeri i området. En idé kan være at få skiltet med ÅO. ÅO fortsætter med åbent hus arrangementer, da erfaringerne viser, at det er fremvisninger, der virker bedst.

ÅO får lavet videoer med møbleret lejlighed. Det har ÅO haft gode erfaringer med i Rosenhøj.

MB orienterer om kontakt til ejeren af et ikke-bebygget areal på størrelse med ca. 25 parkeringspladser i nærheden af Arresøvej. Ejeren vil vende tilbage til MB om ÅO har mulighed for at indgå en aftale.

JH mener, at projektchef i ÅO har nævnt en mulighed for parkering i ikke-udlejede bygninger. Dette er MB ikke bekendt med.

MB fortæller, at der er indflytning førstkommande mandag i afdeling 8, Solbjerghaven. Lejlighederne bliver klar. Depotrummene er desværre ikke klar.. 12 ud af 44 lejligheder er udlejet.

ÅO har modtaget de første opsigelser fra begge afdelinger. Altså opsigelser, hvor lejligheden bliver opsagt uden at lejeren har boet i lejemålet.

I Grøfthøjparken er ÅO udfordret af en servitut. Landinspektør er i dialog med ÅK. MB anbefaler at køre videre med projektet. ÅO vil opføre boliger på grunden, såfremt det er muligt.

3e Orientering fra udvalg vedrørende renovering

MB gav status på igangværende renoveringer:

Afdeling 1 – Arkitekter og ingeniører arbejder videre med projekteringen ind til faseafslutning. Herefter anvendes de timer, der ikke kan anvendes til andet formål, til at projektere eksempelvis rørudskiftningen færdig. MB forventer, at der kommer nyt om renoveringen i november måned. JG foreslår, at genhusning kan ske ved Skæring Strand i bofællesskab. MaB svarer, at der måske ikke bliver tale om genhusning, det afhænger af renoveringens størrelse. ÅO arbejder intenst med at skære projektet til, så det kan hænge sammen økonomisk.

Afdeling 22 - Afventer de sidste mangeludbedringer. ÅO har modtaget mail med kritik af renoveringen fra én beboer.

Afdeling 23 -Der skal etableres to lejligheder i den tidligere værelsesgang. Der blev udtrykt utilfredshed med renoveringen på afdelingsmødet. Driftsafdelingen kan ikke genkende de anførte mangler, men går en tur i området sammen med medlemmer af afdelingsbestyrelsen

Afdeling 18 og 19 - Vandskader ifm. renoveringen, da afdækningen ikke har været tilstrækkelig. Byggeskadefonden har beskrevet afdækningen. Forsikring og Byggeskadefonden er nu uenige om, hvem der har ansvaret og peger på hinanden. ÅO har brugt mange timer på at udrede sagerne. Det er yderst beklageligt.

3f Orientering fra udflugtsudvalget

Pensionistudflugten bliver drøftet. Datoen for udflugten foreslås til at ligge i december, da det bliver svært at nå at få alt klar til en udflugtsdato i november. Sekretariatet sørger for print i oktober måned. OB finder ud af, hvem der skal omdele.

OB beslutter sig for mandag den 5. december 2022. JG laver opslagene klar til sekretariatet og frister skal lægges, når beboerne har penge på kontoen. Det skal lægges på Min Side til alle afdelingerne. Koordineringen sker på mail.

Djurs Sommerland billetsalget er gået ganske godt.

3g Orientering fra direktøren

Direktøren orienterede om personalesager. Punktet er fortroligt. Punktet blev behandlet efter 2K, mens LJM var til stede.

MB informerer om opsætning af røgalarmer. Røgalarmer opsættes senest 31. december 2022. Dermed opfylder ÅO forsikringsbetingelserne.

MB orienterer om, at der er ekstraordinære afdelingsmøder i afdelingerne 6 og 11. Der var fin stemning på afdelingsmøde i afdeling 11. Førstkommende tirsdag afholdes et internt budgetmøde, hvor økonomien i renovering klarlægges. Hvis økonomien er anderledes end forventet, kontakter MB OB.

MB fortæller, at stiftende afdelingsmøder i afdeling 8 og afdeling 30 er planlagt til at afholdes i januar 2023. Stiftende afdelingsmøder skal afholdes senest 6 måneder efter indflytning.

MB orienterer om datoer på kurser for beboerdemokrater.

- Introduktionskursus: 13. oktober 2022.
- Økonomikursus: 24. november 2022
- Almen ledelse: 19. januar 2022. Henrik Strand fra Holst Advokater afholder kurset.
- Klagekursus: 2. februar 2023
- Bæredygtighed: 6. februar 2023
- Socialt engagement: 21. februar 2023
- Professionelt bestyrelsesarbejde: marts måned 2023

MB fortæller, at Lystrup Fjernvarme varsler stigning på 3-500 kr. om året pr. 1. januar 2023. Kredsløb har vi endnu ikke hørt fra. Kredsløb forventes at lade priserne stige pr. 1. januar 2023.

Pkt. 4 Eventuelt

RK spørger, hvordan råderetskatalog fungerer. MB svarer, at indvendig kollektiv råderet kun kan benyttes til køkken og bad, da det er de eneste arbejder, som tilsynet tillader som kollektiv råderet. Hvis man skal have lavet noget over individuel råderet, så skal man kontakte driftsafdelingen.

RK spørger til opsætning af ladestanderne i Rosenhøj og om ladestanderne er fremtidssikrede. MB svarer, at ladestanderne opsættes i løbet af næste uge og der ikke kan gives garantier langt frem i tiden. JH understreger, at det giver beboerne mulighed for at købe en elbil.

DJ spørger til tur til afdelingerne. MB svarer, at det lægges ind i årshjulet.

AIA ser en idé i også at besøge afdelingerne i andre boligforeninger – gerne med samme problematikker som vores afdelinger. JH bakker op.

AAB har fået ny direktør pr. 1. januar 2022: Morten Homann, der også er formand for BL's 5. kreds.

Vederlag til afdelingsbestyrelser skal udbetales 1. december 2022. OB skal have i løbet af december. Sekretariatet sørger for indberetning til økonomi. Befordringsgodtgørelsen er hævet til 3,70 pr. 1. maj 2022.

Der er styringsdialogmøde den 10. november 2022.

Pkt. 5 Næste møde

Kommende møde afholdes torsdag den 10. november 2022 kl. 17.00.

Jette Holgersen

Jytte Gissel

Irene Lindemann

Tom Weber-Hansen

Søren Thing

Dennis Jakobsen

Lone Alstrup Jensen

Rudi Elise Kragh Korsgaard

Ayan Ibrahim Ahmed

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: 84.238.xxx.xxx

2022-10-25 13:49:09 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-212156246542

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-10-25 15:13:46 UTC



Lone Alstrup Jensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 85.129.xxx.xxx

2022-10-25 21:05:12 UTC



Rudi Elise Kragh Korsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8d75cc4e-9beb-45df-962e-2a9008c81c5c

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-10-26 08:48:32 UTC



Jette Hanne Martha Holgersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-517876230922

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-10-26 14:33:46 UTC



Ayan Ibrahim Ahmed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-244043117250

IP: 85.83.xxx.xxx

2022-10-27 03:43:12 UTC



Dennis Jørgen Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-943774066225

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-10-27 11:59:44 UTC



Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 440b58c1-c39d-462a-908a-063c25340e96

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-10-28 15:37:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: QB2IZ-YX3H1-1FM5N-1KEMU-1QHFE-SDTAT

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Tom Weber-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-990577434279

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-10-28 15:44:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QB2IZ-YX3H1-1FM5N-1KEMU-1QHFE-SDTAT

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>