



REFERAT

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 27. april 2023 kl. 17.45

Referat nr. 4/23

Referent: Lotte Eskesen

I MØDET DELTOG

Jette Holgersen (JH)
Jytte Gissel (JG)
Søren Thing (ST)
Rudi Elise Kragh Korsgaard (RKK)
Irene Lindemann (IL)
Camilla Kristina Wemhoff (CKW)
Ayan Ibrahim Ahmed (AIA)
Lone Alstrup Jensen (LAJ)
Anne Mette Vinding Elsborg (AVE)

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MB)
Ann Stilling Rugdal (ASR) – forlod mødet efter pkt. 2a
Uffe Vithen (UV) - forlod mødet efter pkt. 2f
Lotte Eskesen, referent – forlod mødet efter pkt. 3e

EKSTERNE

Lars Jørgen Madsen (LJM) – forlod mødet efter pkt. 2f

FORKORTELSER

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

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1 Godkendelse af referat fra ordinært møde den 30. marts 2023

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

- 2a Huslejer i afd. 2, Rosenøj
- 2b Udflugter med ÅO
- 2c Medborgerhus i Viby Syd
- 2d Forberedelse af repræsentantskabsmøde
- 2e Besisning i organisationsbestyrelsen
- 2f Nedlæggelse af boliger i afd. 1, Præstevangen

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn (Orienteringssager)

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

Pkt. 4. Eventuelt

Pkt. 5. Næste møde – torsdag den 25. maj 2023 kl. 17.15

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra OB-mødet den 30. marts 2023 er godkendt og underskrevet i Penneo.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a Huslejer i afd. 2, Rosenhøj

ASR fra økonomiafdelingen uddybede den indstilling, OB havde fået tilsendt inden mødet omhandlende regulering af huslejerne i afd. 2, Rosenhøj.

I forbindelse med renoveringen i Rosenhøj blev Boliglejen reguleret etape/blokvis i takt med de blev færdiggjort. Boliglejen blev reguleret på flere forskellige lejearter, bl.a. for at holde styr på indfasning og økonomien i etaperne.

- Generel stigning (foretaget på én gang ved færdigmelding)
- Planlagt vedligeholdelse (indfaset over 5 år)
- Elevator (foretaget på én gang ved færdigmelding – kun lejemål med elevator)
- Ekstra m² (lejemål tilført ekstra værelse - indfaset over 5 år)
- Færre m² (lejemål reduceret værelse – foretaget på én gang ved færdigmelding).

Baggrund

Tidligere bestod afdeling 2, Rosenhøj, af 6 lejemålstyper, hver med samme størrelse. Dette er siden blevet ændret, da der i forbindelse med renoveringen har været Landinspektør ude og gennemgå og tilrette arealerne, og det betød store ændringer i størrelserne på boligerne. Ikke fordi boligerne blev større, men fordi der blev nedlagt boliger, betød det, at der var færre lejemål til at fordele fællesarealerne (trappe og gangarealer) på.

I forbindelse med denne gennemgang blev det dengang konkluderet:

Lejemål i Rosenhøj af samme indvendig størrelse som udgangspunkt vurderes at have samme indbyrdes brugsværdi, hvorfor lejen vurderes ens for lejemål af samme indvendig størrelse.

(Notat af 9. november 2018) - der blev derfor ikke foretaget genberegning af lejen eller ændret lejekontrakter dengang.

Det nåede dog at få betydning for en del af renoveringssatserne, da indfasningerne blev beregnet på baggrund af lejemålets m². De første indfasninger er foretaget på baggrund af de oprindelige m², og de efterfølgende indfasninger er foretaget på baggrund af de nye m².

Økonomiafdelingen har også fundet uoverensstemmelse på 4-rums boligerne, da der var boliger, som blev ombygget fra 3 -> 4-rums boliger og ligeledes 5 -> 4-rums boliger. Disse ombyggede lejemål fik hhv. tillæg og fradrag i forhold til ekstra eller fjernet værelse. Ens for dem var dog, at begge typer blev til 4-rums boliger. Tillæg og fradrag skulle sammen med boliglejen afspejle boliglejen på en 4-rums bolig, men dette tillæg/fradrag er ikke løbende reguleret sammen med de øvrige budgetmæssige varslinger, og der er opstået en difference mellem disse lejemål.

Konklusion:

Økonomiafdelingen ønsker at få lejearterne vedr. renovering, planlagt vedligeholdelse, elevator (kun Matildelundsvej), tillæg/fradrag m² lagt ind i boliglejen, og dermed nedlægge 15 lejearter, så der fremadrettet kun er 1 lejeart pr. lejemål, da dette bliver mere overskueligt, både for lejer og administrativt.

Derudover ønsker man at fastholde tidligere beslutning om, at lejemål med samme indvendig størrelse vurderes at have samme indbyrdes brugsværdi, og man genskaber tidligere fordeling med 6 lejemålstyper (1-rums, 1-rums, 2-rums, 3-rums, 4-rums og 5-rums) og lejen indenfor samme lejemålstype er ens.

Ovenstående betyder, at 718 lejemål vil blive sat ned i boligleje, 68 lejemål vil blive hævet i boligleje og 22 lejemål vil være uændret (de nye rækkehuse).

Indstilling:

Det indstilles til organisationsbestyrelsen, at man regulerer boliglejen, som anført ovenfor, og at huslejeregulering varsles senest den 30. juni 2023 med ikrafttrædelse pr. 1. oktober 2023.

Dette er for at varslingen får en ensartethed og for at holde den uden for den budgetmæssige varsling, som træder i kraft pr. 1. januar 2024.

Et par OB-medlemmer ytrede bekymring for, at nogle lejere vil få en relativ høj huslejestigning, men erkendte nødvendigheden af en regulering for at nå frem til en ensartethed i lejearterne.

ASR kunne dertil oplyse, at sidste huslejeændring også medførte boligstøtte til de, der allerede fik det, og at vi derfor forventer, at denne stigning også vil udløse boligstøtte til de berettigede, og at en af de højeste huslejestigning er et erhvervslejemål.

Det var en enig bestyrelse som godkendte huslejereguleringen i afd. 2, Rosenhøj. Økonomiafdelingen varsler ændringerne senest den 30. juni 2023 til ikrafttræden pr. 1. oktober 2023.

2b Udflugter med ÅO (fortroligt)

2c Medborgerhus i Viby Syd (fortroligt)

2d Forberedelse af repræsentantskabsmøde

Der afholdes repræsentantskabsmøde, torsdag den 8. juni 2023 kl. 19.00 i Præstevangens beboerhus.

I ÅO har man hvert andet år (i lige år) haft et dagsordenspunkt som hedder valg af fire medlemmer til BLs repræsentantskab.

Man er nu blevet gjort opmærksom på, at det i stedet er kredsdelegerede, som skal vælges, hvoraf ÅO har i alt 14, for ud over de fire, som vælges på repræsentantskabsmødet, er OBs ni medlemmer og direktøren ligeledes kredsdelegerede.

De 14 indkaldes hvert år til kredsvalgmøde i BL, hvor der vælges medlemmer til BLs kredsrepræsentantskab. ÅO har ét valgt medlem i BLs kredsrepræsentantskab, og det er JG fra OB.

Da BLs kredsvalgmøder afholdes tidligt forår, inden ÅOs ordinære repræsentantskabsmøde, vil punktet valg af kredsdelegerede fremadrettet komme på dagsordenen i ulige år, så det passer med, at man indkaldes til BLs kredsvalgmøde det efterfølgende forår.

AVE forespurgte, om man på mødet, kan give en generel info om, hvad det vil sige at være OB-medlem, da det kan være en stor beslutning at opstille til en bestyrelsespost, hvis man ikke ved, hvad der forventes.

2e Bespisning i organisationsbestyrelsen

På OB-mødet den 30. marts 2023 blev der truffet beslutning om, at der gælder samme

regler for OB-medlemmer ved bespisning, som det er tilfældet for afdelingsbestyrelser, jf. beslutning truffet på OB møde den 10. november 2021.

Tidligere har det været praksis at invitere udtrådte OB-medlemmer med ledsager én gang.

FU foreslår, at ændre praksis, således at middage er alene for de til enhver tid siddende OB-medlemmer med ledsager. Foreningen betaler maksimalt 500 kr. pr. OB-medlem, mens en eventuel ledsager selv skal betale.

Afgående organisationsbestyrelsesmedlemmer og disses eventuelle ledsager inviteres ikke.

Det blev vedtaget, at der fremadrettet ikke arrangeres afskedsmiddag, når man udtræder af OB, men at de stående invitationer af de to afgående OB-medlemmer Tom Weber Hansen med ledsager og Dennis Jacobsen står ved magt, da de var inviteret, inden beslutningen blev truffet på OB-mødet den 30. marts 2023.

2f Nedlæggelse af boliger i afd. 1, Præstevangen

Punktet blev gennemgået på OB-mødet den 30. marts 2023, men da der på dette møde kun var tre stemmeberettigede OB-medlemmer til stede, blev det besluttet at sende det ud til digital afstemning blandt de øvrige OB-medlemmer.

Efterfølgende blev det dog konkluderet, at en digital afstemning om en så vigtig beslutning ikke er hensigtsmæssig, derfor genbehandles punktet.

I forbindelse med den kommende renovering bliver der etableret tilgængelighedsboliger i ca. 20% af boligerne, hvilket betyder, der skal nedlægges i alt 15 boliger i afdelingen.

Etablering af tilgængelighedsboliger er en forudsætning for, at afdelingen kan modtage støtte fra Landsbyggefonden.

Tilgængelighedsboligerne etableres i tre blokke på Kaj Munks Vej 30-36, 38-44 og 46-52.

Fakta:

Kaj Munks Vej 36, 44 og 52 indeholder hver fem 1-rums boliger på 40 m², fem 2-rums boliger på 52 m² og fem 3-rums boliger på 77 m².

Det kan ikke lade sig gøre at skabe tilgængelighedsboliger i disse 1- og 2-rums boliger, hvorfor de i alt 30 boliger slås sammen til 15 stk. 4-rums boliger.

Beslutningen træffes i medfør af vedtægternes § 5, stk. 5. Kompetencen er delegeret til organisationsbestyrelsen jf. beslutning på repræsentantskabsmødet den 17. november 2020.

Det blev derfor indstillet til OB at beslutte, at der, i forbindelse med etablering af tilgængelighedsboliger ved renoveringen af Præstevangen, nedlægges 15 boliger.

JG var inhabil, da hun er afdelingsformand i afd. 1, Præstevangen, men de øvrige otte OB-medlemmer stemte for, at der nedlægges 15 boliger i forbindelse med renoveringen af afd. 1, Præstevangen.

Pkt. 3 Boligforeningen Århus Omegn

3a Orientering fra formandskabet

Intet nyt.

3b Orientering fra det boligsociale udvalg

MB orienterede de to nye OB-medlemmer om de boligsociale medarbejderes indsats og

ÅOs formål med at have en styrket boligsocial indsats i hele organisationen.

Det blev foreslået, at det boligsociale udvalg laver et generelt skriv til alle ÅOs afdelinger, om hvad afdelingerne kan bruge udvalget til. Dette blev taget til efterretning.

3c Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri (fortroligt)

3d Orientering fra udvalg vedrørende renovering

Afd. 1, Præstevangen

Renoveringen vil blive gennemført via støtte fra LBF, og en forudsætning for dette er, at ca. 20% af boligerne bliver tilgængelighedsboliger.

Der skal ansættes tre medarbejdere. En projektleder, en informationsmedarbejder og en genhusningskonsulent; alle tre vil målrettet have fokus på renoveringen og afdelingens lejere.

RKK spurgte, om der kan laves tidsbegrænsede lejekontrakter, nu hvor ÅK har udmeldt, at de ikke vil give tilladelse til, at man allerede nu stopper for udlejningen i afdelingen.

MB svarede, at tidsbegrænsede lejekontrakter ligeledes kræver en kommunal godkendelse, men når der foreligger en konkret tidsplan for projektet, kan tidsbegrænsede lejekontrakter være en mulighed.

Afd. 10, 22 og 23

Byggerierne er opført i en tid med stigende priser og ikke mindst høje finansieringsomkostninger. Der kommer indstillinger til OB-mødet i juni.

Afd. 11

Tirsdag den 25. april 2023 var beboerne indkaldt til et orienteringsmøde om den kommende renovering.

Der vil i forlængelse af dette møde blive indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde ultimo maj 2023, hvor beboerne skal tage endelig beslutning om renoveringen.

3e Orientering fra udflugtsudvalget

Punktet tages af dagsordenen og genoptages i januar 2024.

3f Orientering fra direktøren (fortroligt)

Pkt. 4 Eventuelt

Intet til dette punkt.

Pkt. 5 Næste møde

Næste OB-møde afholdes torsdag den 25. maj 2023 kl. 17.15.

Jette Holgersen

Jytte Gissel

Rudi Elise Kragh Korsgaard

Irene Lindemann

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Lone Alstrup Jensen

Ayan Ibrahim Ahmed

Camilla Kristina Wemhoff

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.”

Rudi Elise Kragh Korsgaard

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-05-10 12:01:35 UTC



Jette Hanne Martha Holgersen

Bestyrelsesformand

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-05-10 12:11:10 UTC



Camilla Kristina Wemhoff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 176cc1ab-8e28-4883-8a56-a3f60fd01a2f

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-10 14:17:51 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: 41d26b41-1390-4472-84ed-33d33defb882

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-05-10 17:03:38 UTC



Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-05-10 17:09:47 UTC



Anne Mette Vinding Elsborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 73ade2d9-56b9-4889-9048-3c2893752918

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-05-11 08:20:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: HGJL5-UFENW-PE283-MYUSC-VW2EH-E65U7

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 tidsstempet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**

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

2023-05-12 08:28:59 UTC



Ayan Ibrahim Ahmed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 405c4188-06ad-4768-b7c6-b9b73389e94e

IP: 85.83.xxx.xxx

2023-05-12 15:27:49 UTC



Lone Alstrup Jensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-05-16 15:10:16 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>