



REFERAT

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 22. juni 2023 kl. 17.15

Referat nr. 6/23

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)
Anne Mette Vinding Elsborg (AVE)
Brian Moos Lindberg (BML)

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MB)
Lotte Eskesen, referent – forlod mødet efter pkt. 3d

EKSTERNE

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

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 25. maj 2023

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

- 2a Konstituering
- 2b Huset i Viby Syd
- 2c Opdatering af politik for differentieret administrationsbidrag (bilag)
- 2d Husleje i rækkehusene i Rosenhøj (bilag)

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 direktøren

Pkt. 4. Eventuelt

Pkt. 5. Næste møde – tirsdag den 15. august 2023 kl. 17.15

JH bød velkommen og særligt til det nye bestyrelsesmedlem Brian Moos Lindberg.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra OB-mødet den 25. maj 2023 er godkendt og underskrevet i Penneo.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a Konstituering

JH forelagde et udkast til konstituering af organisationsbestyrelsen.

Formand: JH

Næstformand: JG

Forretningsudvalg: JH, JG og IL

Byggeudvalg (nybyggeri): FU

Byggeudvalg (renoveringssager): FU samt et medlem fra den berørte afdeling (Såfremt der i Skema A er budgetteret med bestyrelsesudgifter, tildeles FU-medlemmer forlods 15%. De resterende 85% fordeles efter afslutningen af projektet ligeligt mellem alle OB-medlemmer)

Boligsocialt udvalg: JG, ST, AIA, RKK og boligsocial leder Karina Quorning

Udflugtsudvalg: ST, AIA, RKK, CKW, AVE og BML

Kredsrepræsentant: IL (suppleant JG)

Kredsdelegerede (i alt 14 medlemmer):

OB, direktør, Jytte Wissendorf, afd. 23, Susanna Christensen, afd. 20, Ingerlise

Klingenberg, afd. 25 og Osman Öztoprak, afd. 2

Suppleanter for kredsdelegerede: Anita Holm Nielsen, afd. 1 og Thorleif Sørensen, afd. 2

Bestyrelsesmedlem i Lystrup Fjernvarme: Økonomichef Uffe H. Vithen

Ovennævnte blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

2b Huset i Viby Syd – orientering og organisering

Som tidligere omtalt på et OB-møde skal der opføres et medborger-/sundhedshus i Rosenhøj. Huset finansieres med 25 mio. kr. fra ÅK, og ÅOs andel bliver på ca. 23 mio. kr.

Projektet er ændret, fra det som oprindeligt var tilsigtet, hvilket var kontorarbejdspladser til ÅK og til ÅOs administrative medarbejdere.

Bygningen skulle ligeledes huse medborgerhus til afd. 2, Rosenhøj.

Da forudsætningerne er ændret, udbad MB endnu engang OB om at bekræfte, at ÅOs andel på 23 mio. kr. til medfinansieringen af det nye hus stadig står ved magt.

RKK spurgte, om der kan være en risiko for, at ÅK får større indflydelse på husets indretning end ÅO?

MB svarede, kommunen flere gange har udtrykt stor forståelse for ÅOs rolle og interesser.

ÅO har en fornemmelse af, hvilket behov der er blandt beboerne, men de vil selvfølgelig blive inddraget i processen.

RKK spurgte, om projektet skal sendes i udbud igen?

MB svarede, at det er man nødsaget til.

Næste step bliver at få lavet en skitse, men sikkert er det, at huset skal indrettes med nogle fleksible lokaler, som kan tilgodese mange forskellige anvendelsesmuligheder.

Der igangsættes nu flere processer, før det færdige projekt kan præsenteres. Beboere og afdelingsbestyrelse skal inddrages. Derudover er det besluttet, at JG fra OB tages med på råd, da hun har erfaringer med en sådan proces, fra da huset i Præstevangen blev opført.

OB stemte for at fortsætte med planerne om opførelse af et medborger-/sundhedshus i Viby Syd.

Landsbyggefonden har bekræftet, at der afventer optagelse af et lån på 23,2 mio. kr. til et medborgerhus. Beløbet er tildelt helhedsplanen i afd. 2, Rosenhøj og fordelt med et støttet lån på 9,9 mio. kr. og et ustyttet lån på 13,3 mio. kr.

2c Opdatering af politik for differentieret administrationsbidrag (bilag)

I januar 2023 vedtog OB regler for differentieret administrationsbidrag.

De er nu tilpasset, idet administrationen er blevet opmærksomme på et par forhold, der ligeledes bør opkræves særskilt administrationsgebyr for.

Der er tale om en tilføjelse om fremlæggelse/gennemgang af regnskab og/eller budget på afdelingsmøder.

Ønsker afdelingsbestyrelsen ikke selv at stå for dette, men i stedet ønsker administrationens assistance hertil, opkræves afdelingen 500 kr. pr. fremlæggelse (regnskab og/eller budget).

Gebyret dækker over, at en medarbejder skal forberede gennemgangen, mens medarbejderens tid på selve mødet er en del af grundydelsen.

Derudover er der lavet en tilføjelse vedr. råderetssager, idet den oprindelige formulering kun rummede råderetssager, der betales over huslejen, dvs. køkken og bad.

Fremlæggelse af regnskab og budget vil fremadrettet honorere en merudgift for afdelingen på 500 kr. pr. regnskab og/eller budget.

OB drøftede dette, og der var flere argumenter for og imod dette:

Argumenter **FOR**, at afdelingerne skal betale administrationen for assistance til fremlæggelse:

- Afdelingsbestyrelserne får i god tid inden afdelingsmødet udleveret noget materiale fra administrationen med oversigt over de væsentligste poster, som kan benyttes til fremlæggelsen. Derudover inviteres afdelingsbestyrelsen til en gennemgang af regnskab/budget med økonomiafdelingen.
 - Det bliver mere nærværende, hvis afdelingsbestyrelserne selv fremlægger, hvilket også er et fint signal at sende til de øvrige lejere i afdelingen.
- Forståeligt, hvis der er bestyrelser, som ikke selv ønsker at fremlægge, men så bør de afdelinger selv betale for ydelsen, kontra de afdelinger der vælger selv at fremlægge.

For udgiften fordeles ud på alle afdelinger i ÅO, og derudover vil denne opgave tage tid fra andre opgaver, som skal løses i økonomiafdelingen.

Argumenter **IMOD**, at afdelingerne skal betale administrationen for assistance til fremlæggelse:

- Der kan være flere, som ikke har mod på/forudsætningerne for at fremlægge regnskab/budget på mødet.
- Der kan komme spørgsmål på mødet, som kan være problematiske at give det korrekte svar på, det har administrationens medarbejdere langt bedre forudsætninger for.
- Det kan være noget, som fremadrettet kan gøre det vanskeligere at rekruttere nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Beslutning

Fremadrettet bliver det en fast del af administrationsbidraget, at administrationen fremlægger regnskab og budget på afdelingsmøder, hvis afdelingsbestyrelsen senest 14 dage inden mødet tilkendegiver ønske om dette.

Procedure

Når sekretariatet i god tid inden afdelingsmødet udsender "Huskelisten" til afdelingsformanden, vil det her fremgå, at afdelingsbestyrelsen skal tilbagemelde, om:

1. Afdelingen ønsker hjælp til fremlæggelse af regnskab og/eller budget *
2. Om afdelingen selv påtager sig dirigentrollen

* Hvis afdelingsbestyrelsen **IKKE** melder tilbage **senest 14 dage før mødet**, om afdelingen ønsker assistance til fremlæggelse af regnskab og/eller budget, vil medarbejderne i økonomiafdelingen forberede sig på opgaven. Afdelingen opkræves efterfølgende et gebyr på 500 kr. pr. ydelse (regnskab og budget) som skal dække forberedelsestiden.

OB godkendte ovennævnte.

Råderetssager

Administrationen kan opkræve et særskilt råderetsgebyr i de sager, hvor ÅO – udover at håndtere ansøgningen om råderetsarbejder – skal anvende mandskabstimer på at besigtige arbejdet (om det er udført håndværksmæssigt korrekt), selvom råderetsarbejdet ikke kan finansieres over huslejen.

OB godkendte ovennævnte.

2d Husleje i rækkehusene i Rosenhøj (bilag)

Dispositionsfonden er udfordret på grund af de mange udgifter i forbindelse med lejeledighed.

I Rosenhøj er der 22 rækkehuse, og pr. 1. september 2023 vil 11 af disse rækkehuse stå tomme.

Det er meget vanskeligt at udleje boligerne, så administrationen foreslår, at man forsøgsvis nedsætter boliglejen med 1.800 kr. pr. bolig pr. måned over en periode på 15 måneder.

På sigt vil administrationen så være nødsaget til at kigge på, hvorledes lejen fordeles i alle lejemål i Rosenhøj, for der kan være nogle uhensigtsmæssigheder ift. huslejefastsættelsen i afdelingen.

CKW spurgte om, at hvis huslejen nu nedsættes, kan man så risikere at stå i samme situation om 15 måneder og i givet fald, hvad gør man så?

MB svarede, at det vides ikke, om en huslejenedsættelse får den ønskede effekt, og det bliver dispositionsfonden, der får ekstraudgiften i de 15 måneder. Dernæst pålægges afdelingen merudgiften på eventuelt fortsat lejetab, så til den tid skal der kigges på, om der kan igangsættes andre tiltag.

RKK spurgte, hvis udgiften til lejetab skal fordeles ud på de øvrige lejere i afdelingen, kan man så risikere, at flere flytter fra afdelingen på det grundlag?
Og hvis planen lykkes, hvad bliver huslejeniveauet så efter de 15 måneder, stiger det igen til udgangspunktet?

MB svarede, at der i afdelingen er 126 tilgængelighedsboliger.
På sigt skal de 22 rækkehusenes huslejeniveau fordeles med de 126 boliger, så det samlede huslejeniveau for rækkehusene bliver rimelig.

AVE spurgte, om man påtænker at reklamere for, at lejen bliver nedsat?
MB svarede, at det vil man gøre via AARHUSbolig.dk og andre relevante kanaler.

Revisor tilføjede, at for hvert rækkehus det lykkes at leje ud, sparer dispositionsfonden 93.000 kr. pr. år.

OB vedtog, at huslejen for de 22 rækkehuse i afd. 2, Rosenhøj, forsøgsvis nedsættes med 1.800 kr. pr. måned i perioden fra 1. oktober 2023 til 31. december 2024.

Pkt. 3 Boligforeningen Århus Omegn

3a Orientering fra formandskabet

Otte OB-medlemmer og MB deltager i Almene Boligdage i Kbh. den 30. september 2023.

3b Orientering fra det boligsociale udvalg

På mødet i august skal OB tage stilling til et oplæg, om struktureringen af den boligsociale indsats i de kommende år, herunder muligheden for at reducere udgifterne på det boligsociale område.

3c Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri – FORTROLIGT PUNKT

3d Orientering fra udvalg vedrørende renovering

Afd. 1, Præstevangen

ÅK har godkendt projektet.

Der arbejdes nu på få det sendt i udbud.

ÅO er blevet frarådet at køre projektet i to spor, som det oprindeligt var tilsigtet, da dette vil blive mere omkostningsrigt.

Det betyder, at opstarten udskydes med et halvt år til oktober 2024.
Afdelingsbestyrelsen er orienteret og beboerne modtager snarest et nyhedsbrev om dette.
Efter sommerferien er det planen at ansætte to nye medarbejdere – en projektmedarbejder og en genhusningskonsulent.

Afd. 10, 22 og 23

Byggeregnskaberne er på trapperne. Ydelsesprocenten er faldet med 1%, hvilket er en fordel for slutresultatet.

3e Orientering fra direktøren – FORTROLIGT PUNKT

Pkt. 4 Eventuelt

Intet til dette punkt.

Pkt. 5 Næste møde

Næste OB-møde afholdes tirsdag den 15. august 2023 kl. 17.15.

Referatet underskrevet i Penneo af:

Jette Holgersen, formand
Jytte Gissel, næstformand
Irene Lindemann, bestyrelsesmedlem
Rudi Elise Kragh Korsgaard, bestyrelsesmedlem
Søren Thing, bestyrelsesmedlem
Ayan Ibrahim Ahmed, bestyrelsesmedlem
Anne Mette Vinding Elsborg, bestyrelsesmedlem
Camilla Kristina Wemhoff, bestyrelsesmedlem
Brian Moos Lindberg, bestyrelsesmedlem

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.”

Ayan Ibrahim Ahmed

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-07-10 07:19:45 UTC



Jette Hanne Martha Holgersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-07-10 07:34:02 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 85.184.xxx.xxx

2023-07-10 07:40:06 UTC



Rudi Elise Kragh Korsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-07-10 12:49:33 UTC



Anne Mette Vinding Elsborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-07-10 19:17:05 UTC



Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-07-11 15:40:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: HX42B-5GX3Y-VKIZ7-MZC4Y-VKAG3-5BCTU

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 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.”

Camilla Kristina Wemhoff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-07-11 20:32:06 UTC



Irene Lindemann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2023-07-12 08:23:10 UTC



Brian Moos Lindberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: a292d84c-7703-49d6-b916-6b606984367c

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-07-12 09:51:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: HX42B-5GX3Y-VKIZ7-MZC4Y-VKAG3-5BCTU

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>