

REFERAT – uden fortrolige emner

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 7. december 2023 kl. 17.30

Referat nr. 10/23

Referent: Elizabeth Blittrup Nørgaard

I MØDET DELTOG

Jette Holgersen (JH)
Jytte Gissel (JG)
Rudi Elise Kragh Korsgaard (RKK)
Irene Lindemann (IL)
Anne Mette Vinding Elsborg (AVE)
Søren Thing (ST)
Jytte Wissendorff (JYW)
Brian Moos Lindberg (BML)
Camilla Kristina Wemhoff (CKW)

AFBUD FRA

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MB)
Elizabeth B. Nørgaard (EBN) (deltog ikke under orientering
om personale og under eventuelt)

EKSTERNE

Revisor Lars Jørgen Madsen (LJM)

FORKORTELSER

Organisationsbestyrelsen (OB)
Organisationsbestyrelsesmøde (OB-møde)
Forretningsudvalget (FU)
ÅO (ÅO)
Århus kommune (ÅK)
Landsbyggefonden (LBF)

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 9. november 2023.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

- 2a. Q3 (bilag)
- 2b. Styringsdialog
- 2c. Nyt ADK i afd. 9 og 23 (bilag)
- 2d. Forretningsgange for indgået post og sundhedseftersyn (bilag)
- 2e. Administrationsbygningen
- 2f. Rosenhøj

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn (Orienteringssager)

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

Pkt. 4. Eventuelt

Pkt. 5 . Næste møde -> torsdag den 25. januar 2024 kl. 17.30.

JH bød velkommen.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra OB-mødet den 9. november 2023 er godkendt og underskrevet i Penneo.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Q3 (bilag)

Der er udsendt bilag med orientering om Q3 fra økonomichef Uffe Vithen. Der er ikke indkommet spørgsmål hertil, og der var heller ingen spørgsmål på mødet, hvorfor orienteringen om Q3 blev taget til efterretning af OB.

2b. Styringsdialog – (fortroligt)

2c. Nyt ADK i afd. 9 og 23 (bilag)

MB forklarede, at vi havde forventet, at anlæggene (til låsesystem) kunne køre nogle flere år, men vi kan desværre ikke skaffe reservedele, hvorfor en udskiftning er nødvendig inden for kort tid, medmindre afdelingen i stedet ønsker at overgå til en fysisk nøgle-løsning.

I sidste ende er det en politisk beslutning, om organisationsbestyrelsen skal yde et økonomisk tilskud hertil. MB understregede, at det er væsentligt at kigge på udlejningssituationen, og her bemærkede MB, at afd. 9 og afd. 23 ikke er blandt de afdelinger, der er hårdt ramt på udlejningssituationen.

Opgørelsen over huslejestigning og m²-pris pr. år på sidste side i bilaget blev drøftet. Stigningen i afd. 23 blev drøftet, fordi der kommer en stigning udover den, der fremgår af driftsbudgettet.

IL bemærkede, at vi nok må til at gå den vej, hvor de enkelte afdelinger selv må finansiere sådanne ting fuldt ud, da vi hurtigt kan komme ind på et skråplan, hvis vi begynder at give tilskud i nogle afdelinger, men ikke har økonomi til at kunne støtte alle afdelinger. Det vil være svært senere at afvise et tilskud, uden at der kan blive tale om forfordeling/forskelsbehandling.

CKW bemærkede, at stigningen for de enkelte beboere er begrænset, og hun mener derfor, det er det rigtige valg at lade afdelingen/beboerne finansierer det selv, når dispositionsfonden er presset.

JG bemærkede ligeledes, at vi må begynde at tænke anderledes, for vi har ikke længere den samme økonomi/kapital.

LJM bemærkede, at med de tilskud, vi allerede kender, så ser dispositionsfonden i 2027 ikke for godt ud – og lægger vi dette til, så har LJM en forventning om, at tilsynet vil indskrænke OB's råderet/handlemuligheder. Han kan derfor ikke anbefale, at OB yder støtte til sådanne ting.

MB forklarede, at hun ikke er bekymret for selve huslejestigningen, men derimod for beboerne i afdelingen. For der kan være nogle beboere, der måske ikke har råd til at blive boende, hvis der igen kommer en stigning. Det er altså dem, der bor i afdelingen nu, der vil opleve det som meget store stigninger – og det må ikke negligeres.

Tilgangen på afdelingsmødet vil altså være forstående fra vores side – for det er en træls huslejestigning oveni det, der allerede er kommet i afdelingen (afd. 23).

JH bemærkede, at underfinanseringen vil give en forholdsvis mild huslejestigning, hvorfor hun håber og tror, at det vil være spiseligt for beboerne.

BML bemærkede, at han ikke har et problem med at lukke ned for tilskud, for der vil givetvis på et senere tidspunkt komme andre ting, der er mere presserende – og her vil vi have begrænset os selv, hvis vi yder et tilskud nu og presser dispositionsfonden yderligere.

JG spurgte ind til, om tilskuddet til afd. 2 er et evigt tilskud, der er givet ifm. renoveringen. LJM bemærkede, at Landsbyggefonden i en periode låste boligorganisationers egenkapital/dispositionsfond, så han kender til flere af sådanne beslutninger fra den tid, hvor tilskuddet er varigt.

MB bemærkede, at det tilskud til afd. 2 er indregnet som en udgift i dispositionsfonden – og derfor medregnet i de fremskrivninger, vi arbejder med.

MB bemærkede videre, at det kan være spændende at arbejde med et overblik over m²-huslejen for afdelingerne indregnet de renoveringer og stigninger, der er kendt – dvs. f.eks. vedr. afd. 1, 11 og 23.

Bestyrelsen besluttede, at der ikke gives tilskud til ADK i hverken afd. 9 eller afd. 23.

2d. Forretningsgange for indgået post og sundhedseftersyn (bilag)

Forretningsgangene er revideret iht. bestyrelsens ønske fra primo 2023 – en opdateret version er udsendt sammen med dagsordenen. Forretningsgangen for afdelingens

budgetter er fortsat under revidering, da økonomiafdelingen er ved at kigge på, hvordan deres årshjul kan skrues sammen, så alle budgetter kan udsendes inden sommerferien. Der er udsendt et årshjul til revisor, og det sidste skal lige afstemmes, inden forretningsgangen færdiggøres. Denne forretningsgang forelægges derfor for OB på et senere tidspunkt.

EBN gennemgik herefter forretningsgangene for indgået post og sundhedseftersyn.

Der blev spurgt ind til slettepolitik for behandlede mails. MB forklarede, at sletteregler fremgår af anden instruks, og at der pr. 1.5.24 indføres automatiske sletteprocedurer i Outlook, ligesom der kigges på at få opsat automatik/rutiner for sletning i e-boks.

AVE spurgte til, om ejendomsfunktionærerne i tilstrækkeligt omfang opfanger problemer i lejemålene ift. behovet for sundhedseftersyn.

MB forklarede, at vi ikke har bemyndigelse/handlemuligheder ift. bekymring for beboerne, men alene ift. bekymring for lejemålene, og her kan det være forskellige signaler, der får vores alarmklokker til at ringe, ligesom vi nogle gange bliver underrettet af eksterne håndværkere eller sundhedspersoner, der kommer i lejemålene.

Forretningsgangene blev taget til efterretning af OB.

2e. Administrationsbygningen – (fortroligt)

2f. Rosenhøj

MB fortalte, at "Rosenhøj mv. " er kommet på forebyggelseslisten – med en meget lille margin på 0,1% i indtægtsgrundlaget.

Når et boligområde er på forebyggelseslisten, skal der være fleksible udlejningskriterier – det er altså obligatorisk med disse kriterier. Vi skal altså kigge på disse udlejningskriterier med kommunen, men det ændrer ikke nødvendigvis noget, da kriterierne alene giver et fortrin og altså ikke betyder, at dem der ikke opfylder kravene/kriterierne, ikke kan få en bolig.

Alle udlejningsaftaler skal snart genforhandles – og nu er det altså et krav, at der er en udlejningsaftale i Rosenhøj.

At vi er på forebyggelseslisten betyder også, at der er nogle krav ifm. kommunens tildeling til ¼-boliger.

MB bemærkede, at vi skal overveje, om udlejningskriterierne ikke også skal gælde for interne flytninger i afdelingen, ligesom det skal overvejes, om der skal justeres på timekravet i relation til beskæftigelse, så der skal flere end 25 timer til, for at opfylde dette krav. Med det aktuelle beskæftigelseskrav på kun 25 timer om ugen rammer man nemlig med stor sandsynlighed ned i indtægtskriteriet på forebyggelseslisten.

Pkt. 3 Boligforeningen ÅO

3a. Orientering fra det boligsociale udvalg

Intet nyt siden sidst, da mødet blev udsat. MB bemærkede, at Karina har været meget presset pga. omorganiseringen under helhedsplanen for Viby.

3b. Orientering fra udvalg vedrørende nybyggeri – (fortroligt)

3c. Orientering fra udvalg vedrørende renovering – (fortroligt)

3d. Orientering fra formandskabet – (fortroligt)

3e. Orientering fra direktøren – (fortroligt)

Pkt. 4 Eventuelt

RKK orienterede om, at hun havde deltaget i møde i Grundejerforeningen Skovhøj. Formanden har trukket sig, men en ny formand sidder frem til næste generalforsamling.

AVE spurgte, om udflugtsudvalget skal sætte sig sammen og vil tage initiativ til en indkaldelse.

Pkt. 5 Næste møde

Næste OB-møde afholdes torsdag den 25. januar 2024 kl. 18.00 – Spisningen starter kl. 17.30.

Referatet underskrevet af:

Jette Holgersen

Jytte Gissel

Irene Lindemann

Rudi Elise Kragh Korsgaard

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Brian Moos Lindberg

Camilla Kristina Wemhoff

Jytte Wissendorf

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."

Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-01-04 12:20:47 UTC



Jette Hanne Martha Holgersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-01-04 12:23:26 UTC



Rudi Elise Kragh Korsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-01-04 14:25:25 UTC



Irene Lindemann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-01-04 17:04:16 UTC



Anne Mette Vinding Elsborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-01-05 06:39:39 UTC



Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-01-05 10:33:21 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/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.”

Brian Moos Lindberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 87.57.xxx.xxx

2024-01-06 16:39:40 UTC



Camilla Kristina Wemhoff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-01-07 19:36:34 UTC



Viola Jytte Wissendorff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: f927a7da-20e6-4767-b8ca-d9473032b5a8

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-01-10 15:02:12 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/validator>**