

REFERAT

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 21. marts 2024 kl. 17.15

Referat nr. 3/24

Referent: Pernille Larsen

I MØDET DELTOG

Jette Holgersen (JH)
Irene Lindemann (IL)
Anne Mette Vinding Elsborg (AVE)
Brian Moos Lindberg (BML)

AFBUD FRA

Jytte Gissel (JG)
Rudi Elise Kragh Korsgaard (RKK)
Søren Thing (ST)

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MB)
Pernille Larsen (PEL) (deltog ikke under orientering om personale)
Uffe Vithen (UV) (deltog i punkterne 1-2)
Jacob Rahbek (JR) (deltog i punkterne 1-2B)
Mette Hansson (MH) (deltog i punkt 2A)

EKSTERNE

Lars Jørgen (LJ), Deloitte (deltog i punkterne 1-2)

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 22. februar 2024.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

- 2a. Genhusning af afd. 1, Præstevangen (bilag)
- 2b. Kollektiv råderet badeværelser (bilag)
- 2c. Halvårligt compliancetjek (bilag)
- 2d. Oplysning om behandling af oplysninger om beboere
- 2e. Forretningsgang kreditorstyring (bilag)
- 2f. Leverandørstatistik (bilag)
- 2g. Byggeregnskab afd. 22 (bilag)
- 2h. Det Boligsociale Fællessekretariat (bilag)
- 2i. Q4 2023

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 18. april 2024 kl. 17.15.

JH bød velkommen til mødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra OB-mødet den 22. februar 2024 er godkendt og underskrevet i Penneo.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Genhusning i afd. 1, Præstevangen (bilag)

MH orienterede OB om de nye anbefalinger vedrørende genhusning i Præstevangen.

MH oplyste, at det tidligere er meldt ud til beboerne, at de skal genhuses i 6-8 uger, i en møbleret genhusningsbolig og kun have deres private ejendele med. Den model blev valgt for at bruge færrest mulige omkostninger.

Med det udgangspunkt har MH indhentet erfaringer og information om den type af genhusning med henblik på opmærksomhedspunkter og eventuelle udfordringer ved den model. Undervejs er der opstået flere udfordringer med den model, som både går på hensynet til beboerne, men også på praktiske og ressourcemæssige udfordringer.

MH orienterede om erfaringer fra andre genhusningskonsulenter, der anbefaler, at man i de fleste tilfælde vælger at flytte alt indbo med til genhusningslejemålet og det, der ikke kan være der, skal opmagasineres. I tilfælde af kortere genhusningsperioder har flere gjort brug af møblerede pavilloner eller hoteller, hvor indbo også har været opmagasineret undervejs. Anbefalingerne er i det store hele fra det erfaringsgrundlag, at alt eller det meste indbo skal ud

af lejemålene, mens der renoveres, og så har spørgsmålet været, hvorvidt det skal opmagasineres eller med i genhusningsboligerne. Under alle omstændigheder anbefales det af mange årsager, at beboerne pakker og flytter deres indbo, så boligerne er mere eller mindre ryddede under renoveringen.

Specifikt for Præstevangen gælder, at alle skal genhuses i en kortere periode under renoveringen. Undervejs i renoveringen får vi tidspunkter, hvor op mod 70-80 lejemål skal være genhuset på samme tid. Det vil sige, at vi med den oprindelige model skal have minimum 80 møblerede genhusningslejligheder til rådighed i forskellige størrelser. Det ser vi både mange praktiske og økonomiske udfordringer ved, men vi ser også et stort ressourcespild ved at indkøbe, vedligeholde og udskifte indbo i det omfang. Derudover er der hensynet til beboerne, hvor der kan være mange individuelle ønsker og behov til indbo og møbler, vi uanset hvad skal forsøge at tage hensyn til.

Med de overvejelser og anbefalinger, har vi genovervejet vores oprindelige udmelding og vil i stedet anbefale, at vi ændrer vilkårene for den midlertidige genhusning i 6-8 uger.

Vores indstilling er, at beboerne skal have deres "nødvendige" indbo med, og at resten dækkes af og placeres i boligerne. Der bliver udarbejdet en beskrivelse i forhold til begrebet "nødvendigt indbo". For at vi kan styre størrelsen på flytningerne, skal store møbler som vitrineskabe, garderober og lignende blive i lejemålene. Vi stiller tøjstativ, gardiner, lamper og tv-pakke + internet til rådighed i genhusningsboligerne.

Vores forventning er, at vi på den måde kan sikre, at håndværkerne kan komme til i alle lejemål og derved undgår forsinkelser på den baggrund. Vi forventer også, at vi får et minimum af udgifter til opmagasinering af indbo. Vores besked til beboerne bliver, at det ikke er muligt at få opmagasineret indbo under renoveringen. Vi forventer dog også, at der kan være helt særlige tilfælde, hvor det bliver nødvendigt alligevel. Slutteligt er det også vores overbevisning at de fleste beboere vil være glade for at have deres eget indbo med i genhusningsboligerne.

Foruden disse overvejelser er økonomien også en vigtig parameter at tage højde for, når vilkår skal besluttes.

MB oplyste, at hun er i dialog med vores bygherrerådgiver fra DAI om at få bekræftelse på, at omkostningerne vil blive dækket af LBF. Dette bør være en forudsætning for OB's godkendelse.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen forholder sig til at ændre vilkårene for genhusning i Spor 1 (6-8 uger) i forbindelse med renoveringen, som specifikt omfatter mængden af indbo, der skal flyttes med i genhusningsboligerne.

Efter drøftelse blev OB-medlemmerne enige om at godkende forslaget under forudsætning af, at LBF godkender omkostningerne.

2b. Kollektiv råderet badeværelser (bilag)

Det indstilles, at OB godkender igangsætning af kollektiv råderet for badeværelsesrenoveringer over den kollektive råderet i de nævnte afdelinger jf. bilag, med de nævnte beløbsgrænser og en afdragsperiode på 20 år. Det kan overvejes i stedet, at badeværelser afdrages over 25 eller 30 år.

JR orienterede om, at ordningen ikke har været anvendt i en årrække, da de forskellige køkkenfirmaer ikke har kunnet leve op til pris/kvalitet.

JR kom med forskellige eksempler på, hvordan økonomien er set i forhold til, om badeværelset skal afdrages over 20/25/30 år. Som udgangspunkt anbefales det at afdrage over 20 år. Det blev oplyst, at badeværelser har en længere holdbarhed end køkkener.

AVE kommenterede, at hun ikke mener, at det er hensigtsmæssigt at afdrage over for mange år. Da en ny beboer, der flytter ind i samme lejemål, kan risikere at skulle afdrage på et slidt og forholdsvis gammelt badeværelse.

JH kommenterede, at der er flere lejemål, hvor bortskaffelse af asbest vil blive bekostelig for afdelingerne. BM kommenterede, at alle badeværelser i afdelingen på et tidspunkt uanset skal igennem en renovering og dermed at udgiften kommer før eller siden.

Det blev drøftet, hvorledes det muligvis kan påvirke udlejningen af en bolig, hvis huslejen eksempelvis stiger med 1.000 kr. pga. et nyt badeværelse. Det kan medføre, at nogle boliger bliver sværere at udleje.

JR oplyste, at der er nogle beboere, der synes, at det er yderst attraktivt at få lov til at renovere. Hvis ikke, kan vi risikere, at de fraflytter lejemålet. Mange drøftelser fremkom både for og imod renovering.

IL påpegede, at det er vigtigt, at vores lejemål er tidssvarende, så vi kan tiltrække lejere, men samtidig kan omkostningen efter istandsættelse afskrække lejere.

BM og JH anførte, at afbetalingen for badeværelse kun bør strække sig over 15 år. AVE tilkendegav, at hun synes, at det kan blive en voldsom huslejestigning og er bekymret for, om nogle lejemål kan blive svære at udleje.

Det blev vedtaget at igangsætte muligheden for renovering af badeværelser JH, IL og BM stemte for – AVE stemte imod. Det blev aftalt, at JR fremlægger det for tilsynet.

2c. Halvårligt compliancetjek (bilag)

Det indstilles til Organisationsbestyrelsen, at fortegnelserne tages til efterretning.

MB oplyste, at oversigten viser, hvad ÅO har modtaget og deltaget i. Oversigten blev taget til efterretning af OB.

LJ kommenterede, at det anførte på listen viser gennemsigtighed, og at der intet er at blive forarget over. JH kommenterede, at det er en fin idé at have den fortegnelse. Der var i øvrigt ingen indvendinger.

2d. Oplysning om behandling af oplysninger om beboere (bilag)

Det indstilles, at OB godkender den reviderede forretningsgang. Forretningsgangen blev taget til efterretning og godkendt af OB.

2e. Forretningsgang kreditorstyring (bilag)

Med overgangen fra EG Bolig version 2 til version 3 er der sket ændringer i den måde betalingerne laves. Derfor tilrettes forretningsgangen så den svarer til den nye arbejdsproces. Desuden har Økonomi som konsekvens af endnu en mistanke om svig i en boligorganisation i 5. kreds set på, hvordan vi kan sikre os mod noget lignende. Disse ændringer er tillige indarbejdet.

BM spurgte ind til, om udtrækket er automatisk og vilkårligt? UV svarede, at det foregår manuelt, og at det er godkender 2, der har dette til opgave. LJ stillede spørgsmål til, om der altid er 2 godkender på? UV svarede, at det er der.

LJ opfordrede til at tilføje, at der ofte er mange fiktive fakturaer op til og i sommerferien, ligesom der også kommer mange fiktive fakturaer i december og januar. Altså en ekstra opmærksomhed på det. Det vil blive tilføjet forretningsgangen.

OB godkendte forretningsgangen med tilføjelse om opmærksomhed omkring fiktive fakturaer i perioden op til sommerferie og december.

2f. Leverandørstatistik (bilag)

Det indstilles til organisationsbestyrelsen, at leverandørstatistikken tages til efterretning. Bilaget blev taget til efterretning.

2g. Byggeregnskab afd. 22 (bilag)

Byggeregnskabet afd. 22 har tidligere været drøftet i organisationsbestyrelsen den 27. september 2023 og senest den 22. februar 2024.

I forbindelse med bogføring af bevægelserne fra byggeregnskabet (14-22) til afdelingens drift (01-22) er der konstateret en difference på kto 01-22-303201 på ca. 2,5 mio.kr.

Udgifterne hvoraf størstedelen af udgifterne er anvendt til rådgivning, er afholdt i perioden 2014 til 2020 i afdelingsregnskab, men aldrig blevet overført til byggeregnskabet.

På seneste organisationsbestyrelsesmøde den 22. februar 2024 besluttedes det, at tilskuddet fra dispositionsfonden skulle ændres fra 7,0 mio.kr. til 2,5 mio.kr. jf. organisationsbestyrelsens tidligere beslutning. Det betyder, at der skal optages et tillægslån på knap 4,7 mio.kr hvilket vil svare til en huslejestigning på 12,11%

Ydelsen for et yderligere tillægslån som en konsekvens af de manglende bogføringer i byggeregnskabet på 2,5 mio.kr. vil betyde, at ydelsen på et realkreditlån vil blive ca. 161 t.kr. højere og dermed give en huslejestigning på 18,7% i stedet.

Hvis afdelingen rentefrit låner de 2,5 mio.kr. af dispositionsfonden vil ydelsen over 30 år i stedet blive 83 t.kr.

Det blev besluttet, at afdelingen får lånet rentefrit fra dispositionsfonden Såfremt afdelingen giver overskud, skal overskuddet anvendes til afdrag på lånet.

2h. Det Boligsociale Fællessekretariat (bilag)

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udpeger en repræsentant.

MB orienterede om det Boligsociale Fællessekretariat.

I 2022 besluttede styregruppen for FS, at FS udskilles som en selvstændig juridisk enhed. I forlængelse af kredsvalgmødet den 16. april 2024 afholdes stiftende repræsentantskabsmøde.

ÅO skal udpege én repræsentant. Se eventuelle vedtægter for FS samt procesplan i de udsendte bilag.

Valg af en repræsentant blev drøftet, og der blev peget på IL, som også opstiller som kredsrepræsentant.

2i. Q4 2023 – delvist fortroligt

Udgiften til gavebreve blev drøftet – det er en omkostning på cirka 50.000 kr. årligt. Hvis en beboer har boet i et lejemål i henholdsvis 40 eller 50 år udløser det en gratis måneds husleje.

OB var enige om at fjerne gavebrevene og i stedet sende en buket blomster og evt. få beboerne med i et nyhedsbrev.

Pkt. 3 Boligforeningen ÅO (Orienteringssager)

3a. Orientering fra det boligsociale udvalg

Der er intet at bemærke.

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

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

3d. Orientering fra formandskabet

Intet at bemærke.

3e. Orientering fra direktøren – (fortroligt).

Pkt. 4 Eventuelt

AVE spurgte ind til, om hun kan invitere afd. 17+18 med til deres arrangementer. Der var enighed om, at det afhænger af, om de har afsat noget i deres afdelingsbudgetter til det. Hvis der er afsat penge, kan afdelingerne inviteres.

Pkt. 5 Næste møde

Næste OB-møde afholdes torsdag den 18. april 2024 kl. 17.00.

Referatet underskrevet af:

Jette Holgersen

Jytte Gissel

Irene Lindemann

Rudi Elise Kragh Korsgaard

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Brian Moos Lindberg

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.”

Jette Hanne Martha Holgersen

Bestyrelsesformand

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-04-23 09:27:06 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-04-23 11:22:14 UTC



Anne Mette Vinding Elsborg

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-04-23 13:09:15 UTC



Irene Lindemann

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-04-23 13:23:50 UTC



Rudi Elise Kragh Korsgaard

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-04-25 09:12:42 UTC



Brian Moos Lindberg

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-04-25 09:15:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: E4ODH-GMDHE-S5EW8-JNQJ8-PSOXD-UUQVN

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."

Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-25 16:06:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: E4ODH-GMDHE-S5EW8-JNQJ8-PSOXD-UUQVN

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>**