

REFERAT

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 27. juni 2024 kl. 17.00

Referat nr. 7/24

Referent: Pernille Larsen

I MØDET DELTOG

Jytte Gissel (JG)
Irene Lindemann (IL)
Anne Mette Vinding Elsborg (AVE)
Brian Moos Lindberg (BML)
Søren Thing (ST)
Tom Weber-Hansen (TWH)
Thomas Kirstein Sørensen (TKS)

AFBUD FRA

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MB)
Pernille Larsen (PEL) (deltog ikke under orientering om personale)

EKSTERNE

Peter Mølkjær (PM), Deloitte (deltog i punkterne 1-2a, 2b, 2c, 2d, 2f, 2g)

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 6. juni 2024.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

- 2a. Forretningsgang lønstigninger til direktør (bilag)
- 2b. Forretningsgange for GDPR-hændelser og udarbejdelse og udbetaling af løn (bilag)
- 2c. Forhøjelse af indskud (bilag)
- 2d. Inflationshjælp
- 2e. Pixibog (bilag)
- 2f. Henlæggelser (bilag)
- 2g. Julegaver
- 2h. Afdelingsmøder
- 2i. Evaluering af Folkemødet på Bornholm
- 2j. Ny Ejendomsserviceteknikerelev (bilag)

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 22. august 2024 kl. 17.00.

JG bød velkommen til mødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra OB-mødet den 6. juni 2024 er godkendt og underskrevet i Penneo.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Forretningsgang lønstigninger til direktør (bilag)

MB orienterede om baggrunden for udarbejdelse af forretningsgangen for fremtidige lønstigninger til direktøren jf. bilag 2a.

Der er udarbejdet et udkast til en forretningsgang, der skal sikre, at den samlede organisationsbestyrelse inddrages, når der indgås aftale om en lønstigning til direktøren (der ikke allerede fremgår af den indgåede kontrakt eller senere tillæg).

Den nye forretningsgang blev vedtaget enstemmigt.

2b. Forretningsgange for GDPR-hændelser og udarbejdelse og udbetaling af løn (bilag)

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og vedtager de fremlagte ændringer til de respektive forretningsgange.

MB kommenterede, at det er væsentligt for organisationen, at vores forretningsgange er tilpasset, så den passer til de faktiske omstændigheder.
Indstillingen blev enstemmigt godkendt af OB.

2c. Forhøjelse af indskud (bilag)

MB orienterede om baggrunden for indstillingen, idet der ses store tab ved fraflytninger. Forhøjelsen skal sikre et højere beløb til modregning, når beboere fraflytter lejemålet. Derfor indstilles det, at indskuddene for de afdelinger det måtte gælde, reguleres til 270 kr. pr. m² jf. bilag 2C med virkning fra 1. september d.å. Indskuddet forhøjes alene ved indgåelse af nye lejekontrakter.

TWH spurgte ind til, om der er mulighed for, at ikrafttrædelsesdatoen kan være tidligere end 1. september? Dertil svarede MB, at det kan vi desværre ikke nå.

BML spurgte ind til, om det kan få konsekvenser for interne flytninger? MB forklarede, at det ikke kan udelukkes, og at det også økonomisk kan være svært for dem, der kommer ude fra.

AVE kommenterede, at hun er enig i, at indskuddene i nogle afdelinger er for lave, der er f.eks. ikke penge nok til at få malet en lejlighed, men at det er en balancegang.

TKS spurgte ind til, om det er samme niveau for indskud hos andre boligforeninger? MB forklarede, at det er forskelligt, hvordan det håndteres, da nogle regulerer årligt, hvor andre gør, som vi har gjort i Århus Omegn.

PM oplyste om, at det er god skik at skele til prisindeks.

TKS foreslog, at man f.eks. hvert 5. år tjekker op på, om niveauet for indskud er tidssvarende.

OB godkendte indstillingen om at hæve indskuddene.

2d. Inflationshjælp

MB orienterede om, at afd. 3, 9 og 14 har fået del i inflationshjælpen. En hjælp, der er vedtaget af et flertal i Folketinget, som har til formål at hjælpe de afdelinger, hvor den gennemsnitlige indkomst er lavest. Det betyder, at alle beboere i de respektive afdelinger får én gratis mdr. nettohusleje i september måned d.å.

TWH spurgte ind til, om vi har kendskab til hvor mange, der har modtaget inflationshjælpen. MB kommenterede, at hun ikke har kendskab til hvor mange afdelinger, der har fået del i puljen.

2e. Pixibog (bilag)

JG roste for det gode arbejde. Herefter var der enighed om få rettelser. MB tager de få rettelser med videre til TAX og medbringer en ny udgave til review på næste OB-møde den 22. august.

2f. Henlæggelser (bilag)

Driftsafdelingen har gennemgået henlæggelsesbehovet i alle afdelinger på alle bygningsdele. Økonomiafdelingen har sammenholdt tallene med det nuværende henlæggelsesbehov (se bilag 2f).

MB gav eksempler på de afdelinger, hvor der er store differencer mellem behov for henlæggelser og det faktisk indbetalte beløb til henlæggelser.

I løbet af de næste år vil Århus Omegn arbejde på at øge henlæggelserne, hvor det er muligt.

MB forklarede, at der bliver differentieret og vurderet for hver afdeling i forhold til huslejeniveau og den aktuelle afdelings mulighed for udlejning.
BML kommenterede, at det er væsentligt at være opmærksom på, hvad den aktuelle afdeling kan bære, og hvordan det kan forsvares.
TWH synes generelt, at det er rimelige stigninger, der effektueres.
Samtidig arbejdes der netop nu på budgetter til afdelingerne. Nogle budgetter er udsendt og vedtaget, mens andre er under udarbejdelse.

Indstillingen blev vedtaget.

MB oplyste, at alle afdelingsbudgetterne er klar til næste OB-møde den 22. august.

2g. Julegaver

MB fremlagde forslag om, at foreningen giver medarbejdere en julegave til en værdi af 560 kr. ekskl. moms. Beløbet er det samme som i 2023, og det vil være muligt at vælge imellem forskellige gaver.

Der var enighed fra OB om, at det er fint, at medarbejderne får en julegave.

Der er også mulighed for, at afdelingsbestyrelserne kan melde sig til en lignende ordning, dog er beløbet maksimalt kr. 500 inkl. moms jf. retningslinjerne for afdelings- og organisationsbestyrelsens udgifter.

MB oplyste, at piccoliner også tilbydes en mindre julegave.

2h. Afdelingsmøder

Dirigentrollen til de kommende afdelingsmøder blev fordelt. Der udsendes en opdateret oversigt.

Grundejerforening

Rudi er udtrådt af OB, og der skal vælges en ny repræsentant til grundejerforeningen for afd. 17 (Skovhøj). OB valgte at uddelegere til administrationen.

2i. Evaluering af Folkemødet på Bornholm

Bestyrelsen drøftede deltagelse på Folkemødet.

TWH var blevet inspireret af at blive bedre til at lytte til nye ideer og inddrage ildsjæle. BML tilkendegav at være enig heri.

IL havde noteret følgende tre punkter:

- 1) Man kan med fordel lave en lille beskrivelse af den afdeling, man flytter ind i. F.eks. hvad var der før, hvad er særligt, hvorfor er gulvene, som de er, etc. Det vil give nye beboere en forståelse for det byggeri, man er flyttet ind i.
- 2) Lyt til ildsjæle – hvad brænder du for i vores afdeling? Løse beboerdemokratiet op. TWH supplerede med at ildsjæle i afd. 25 (Finsensgade) har prøvet med haver, og det er blevet rigtig godt.
- 3) Ved møgsager: tag en timeout: hvorfor sidder vi her? Finde det positive og give sig selv lidt luft og få energi til at komme videre.

IL havde desuden hørt et forslag om at hyre en pianist ved svære møder - man kan ikke skændes med nogle, man har sunget med.

AVE var blevet inspireret af:

- 1) Ungeråd – få inddraget de unge mere.
- 2) Ensomhed: AVE havde hørt om en Fællesskabsby på Sjælland, hvor der kan findes guidelines til inspiration. Ensomhed er en meget svær problemstilling og skal ikke italesættes som ensomhed. Der var flere gode erfaringer med at række ud til folk.
- 3) Små nyttehaver mellem blokkene. JG supplerende med, at der for år tilbage er etableret plantekasser i afd. 1 (Præstevangen), og at det fortsat fungerer.

BML havde taget følgende med:

Fællesskab er et fyord. Derfor bør man ikke kalde det for ”senior bofælleskab”. Vi skal facilitere fællesskaber, men hvis vi kalder dem ”senior bofællesskab” får vi kun dem med, der køber 100 % ind på fællesskab, men afskrækker andre, der ikke er klar til at være senior eller dedikere sig så omfangsrigt til fællesskabet. Hvad skal vi kalde det? Der var også gode erfaring med at bo i et ”senior bofællesskab” i en kort prøveperiode. IL anførte, at hvis man vælger et fællesskab, vælger man til og er dedikeret til det.

JG havde samme input som AVE.

MB redegjorde for ledelsens drøftelser om Folkemødet:

Biodiversitet og grønne fællesskaber nævnes ofte både på Folkemødet og i vores afdelinger. Vi kan lade os inspirere af de grønne fællesskaber, hvor man besøger forskellige afdelinger og lader sig inspirere af hinanden. Ledelsen tænker, at det kunne være beboerdrevet – f.eks. som et forårsarrangement i forlængelse af kurserne.

Vi skal sætte biodiversiteten fri og lade ideer spire – også selv om det kun er en kortere periode. Selv hvis et projekt lever kortvarigt, vil det skabe glæde i den periode og måske inspirere andre.

Vi skal give plads til fri leg. F.eks. give en pose – lovligt bevilliget – penge.

Det er vigtigt at sikre reel indflydelse, hvis man skal have lyst til at engagere sig. Det er vigtigt at tale beboerdemokratiet op i stedet for ned. Hvad får man ud af at være med, og hvorfor er det spændende?

Fællesskaber skal faciliteres for at fungere og kommer ikke af sig selv. Vi har f.eks. hørt om et fælleskøkken, hvor man ansatte en kok i starten for at få arrangementerne i gang.

Vi var til et oplæg om Repair café, hvor man kan lære at reparere sine ting. Det er godt for både miljøet og fællesskabet. Har vi mon nogle, der vil lære fra sig - ung/gammel?

Herudover deltog ledelsen i flere oplæg med inspiration til ledelse om eksempelvis forskelle på generationer, alkoholkultur og meget andet.

Der var enighed om, at der har været et stort udbytte af deltagelsen på Folkemødet.

Herefter drøftede OB, om man skal gentage deltagelsen om to år. Det vil dog kræve en ændring af retningslinjerne for studietur, der for nuværende er hvert tredje år.

BML anførte at huske beboernes udbytte. Det har været rigtig godt her første gang, men står en gentagelse mål med udgifterne? BML vil gerne se et overslag over udgifterne.

IL anførte, at vi har fået meget ud af det. Mange ting der konkret kan arbejdes videre med. Turen til Folkemødet har givet mere inspiration end studietur til f.eks. Hamburg. Arbejdet som organisationsbestyrelsesmedlem kræver også inspiration.

JG bakkede op om dette synspunkt.

Herefter drøftede bestyrelsen, hvilken form for indkvartering, der er bedst. BLM gav udtryk for, at det skal være tættere på Folkemødet. Det var der enighed om. Det er fordele og ulemper ved hotel og sommerhus, men sommerhus giver mulighed for mere socialt samvær om morgenen og om aftenen. AVE og TKS syntes bedst om sommerhus. TWH anførte, at man også kunne mødes og være social i en hotellobby eller andet. MB oplyste, at et sommerhus i Allinge er meget dyrt, mens et sommerhus længere væk kræver bil. På denne tur havde der været mange omkostninger til transport.

Det blev aftalt, at FU arbejder videre med en tur i 2026, men at der først laves et budget.

2j. Ny ejendomsserviceteknikerelev (bilag)

MB orienterede om, at JR har lavet en indstilling i forhold til muligheden for at have to ejendomsserviceteknikerelever (voksenlærling).

Der var fra OB god forståelse for indstillingen og særligt fordi, vi er med til at løfte et vigtigt samfundsansvar.

Indstillingen blev vedtaget af OB.

TKS tilkendegav, at to elever er i underkanten, organisationens størrelse taget i betragtning og i forhold til sammenlignelige virksomheder. Han gav udtryk for, at der burde ansættes flere elever.

MB vil tage det med videre til ledergruppen.

Pkt. 3 Boligforeningen ÅO (Orienteringssager)

3a. Orientering fra det boligsociale udvalg

JG oplyste, at der ikke har været noget møde.

OB ønsker at høre nærmere om det boligsociale arbejde. Det blev besluttet at invitere Karina med til næste OB-møde, hvor hun kan holde et oplæg om det boligsociale arbejde.

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

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

3d. Orientering fra formandskabet

Der blev orienteret om et kommende kursus på Hotel Nyborg Strand fra den 21/9 – 22/9. Det er et kursus for organisationsbestyrelser i Danmark.

Sekretariatet tilmelder OB (ST og TKS deltager ikke).

3e. Orientering fra direktøren – (fortroligt)

Pkt. 4 Eventuelt

ST spurgte ind til retningslinjer i forhold til indkøb af kontorhold (printerpatron). MB forklarede, at det ikke er på positivlisten, men at OB kan beslutte at få det tilføjet til

retningslinjerne. Det blev aftalt, at MB undersøger det nærmere og bringer det på som et punkt på det kommende OB-møde i august.

Pkt. 5 Næste møde

Næste OB-møde afholdes torsdag den 22. august 2024 kl. 17.00.

Referatet underskrevet af:

Jytte Gissel

Irene Lindemann

Søren Thing

Anne Mette Vinding Elsborg

Brian Moos Lindberg

Tom Weber-Hansen

Thomas Kirstein Sørensen

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

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-07-03 10:38:58 UTC



Irene Lindemann

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-07-03 12:11:25 UTC



Anne Mette Vinding Elsborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-07-03 14:19:45 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesformand

På vegne af: organisationsbestyrelsen

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-07-03 16:01:45 UTC



Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-07-03 16:01:49 UTC



Tom Weber-Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: b51c8d4b-18a5-4163-9a63-5333776e9074

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-07-07 19:17:49 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.”

Thomas Kirstein

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c79e539c-3679-4c8f-a453-a48cbd6435d5

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-07-10 12:30:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: E0YB8-653TO-CFDSA-43GCA-NC7NE-BGQNT

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>**