

REFERAT

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 22. august 2024 kl. 17.00

Referat nr. 8/24

Referent: Pernille Larsen

I MØDET DELTOG

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

AFBUD FRA

Tom Weber-Hansen (TWH)

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MAB)
Karina Quorning (KQ) (deltog under pkt. 2a)
Uffe H. Vithen (UVH) (deltog under pkt. 1 – 2)
Jacob Rahbek (JR) (deltog under pkt. 1-2C)
Pernille Larsen (PEL) (deltog ikke under orientering om personale)

EKSTERNE

Peter Mølkjær (PM), Deloitte (deltog under pkt. 1-2)

FORKORTELSER

Organisationsbestyrelsen (OB)
Organisationsbestyrelsesmøde (OB-møde)
Forretningsudvalget (FU)
ÅO (ÅO)
Århus Kommune (ÅK)
Landsbygefonden (LBF)

DAGSORDEN FOR MØDET

Pkt. 1. Godkendelse af referat fra ordinært møde den 27. juni 2024.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

- 2a. Opfølgning på det boligsociale arbejde
- 2b. Indkøb (bilag)
- 2c. Overdragelseserklæring (bilag)
- 2d. Afdelingernes budgetter (bilag)
- 2e. Kontaktoplysninger på hjemmesiden
- 2f. Underfinansiering (bilag)
- 2g. Udflugter
- 2h. Udvendig råderet afd. 18 (bilag)
- 2i. Salg af jord ved Elstedhøj
- 2j. Salg af administrationsbygningen
- 2k. Folkemødet (bilag)
- 2l. Retningslinjer for udgifter i beboerdemokratiet
- 2m. Q2 2024

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn (Orienteringssager)

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

Pkt. 4. Eventuelt

Pkt. 5. Næste møde -> torsdag den 3. oktober 2024 kl. 17.00.

JG bød velkommen til mødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra OB-mødet den 27. juni 2024 er godkendt og underskrevet i Penneo.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

2a. Opfølgning på det boligsociale arbejde

- KQ gav en foreløbig status på den boligsociale indsats efter omorganisering. Der er to fokuspunkter: tilgængelighed i alle afdelinger og kobling til kernerdriften.

Boligsocial medarbejder der arbejder tværgående

Vores boligsociale medarbejder har bl.a. løftet følgende opgaver i vores afdelinger:

- Flere individuelle forløb der bl.a. kommer fra driftspersonale, sekretariatet, øvrige kollegaer og fra selvhenvendelser.
- Deltagelse i afdelingsbestyrelsesmøder og deltager også i afdelingsmøder i nogle af de mindre afdelinger.

- Sparring til fællesskabsaktiviteter fx i ungdomsboligafdelingerne i afd. 16, Matildelundsvej samt afd. 28, Buen.
- Social Drive Out Grøfthøj
- Samarbejde med genhusningskonsulent i forhold til sårbare beboer i Præstevangen forud for genhusningen.
- Indsats vedr. aktivering af vedligeholdelseskonti der rummer store beløb. En prøvehandling er sat i gang i afd. 9, Grøfthøjparken.
- Møde i ungdomsboligerne med pizza arrangement.

Projekt forebyggelse af udsættelser

Vores projektmedarbejder har siden 1. februar beskæftiget sig med følgende:

- Kontakt til 134 "nye" husstande (heraf 62 i ÅO).
 - Kontakt til 22 i kommunalt tildelt bolig (§59).
 - 541 vejledninger/opsøgende indsatser i alt.
 - Brobygning 60 gange i alt.
 - I ÅO er der 28 berammede udsættelser i 2024 heraf kontakt til 13. Ud af de 13 er 12 aflyst.
 - Afholdt workshop om privatøkonomi med ungdomsboligafdelinger.
 - Den nuværende projektperiode udløber 31.12.24.
- Aftale for 2025-2027 er netop faldet på plads med ALBOA og ÅK. Økonomien fra ÅO er bevilliget.

Område Nord

- Faste aktiviteter som f.eks. fællesspisning, beboerkaffe, havedyrkning.
- Initiativ – "Fælles om familien".
- Understøtte beboerdrevne aktiviteter som f.eks. sommerfest og udflugter.
- Deltager i Nøgleudlevering.

Øvrige

- Daghøjskolen er udvidet – vi kan invitere lidt bredere ind – der er p.t. nok finansiering.
- Familieferie udbudt i alle nord-afdelinger.
- Kontakt til afdelingsbestyrelsen på Arresøvej + Majsmarken.
- Den boligsociale medarbejder funktion udbydes i alle nord-afdelinger.

Den boligsociale helhedsplan for Viby

- Fokus på den nye organisering og et godt team.
- Fokus på drift af Nabohuset i den nye ramme.
- Øget fokus på mere beboerarrangement/beboeransvar. Fx fitness og beboercafé.
- Synergier på sundhedsområdet fx Opgang til Opgang de flytter op i Vibyhuset initiativ / og sundhedsklinik i nabohuset f.eks. medicindosering/sår behandling.

Øvrigt

- VibyHuset.
- Realdania (280.000 kr.) – "Vi mødes på genbrugsstationen".
- Øget fokus på fundraising, vi har bl.a. søgt og fået.

- Lego 13.000 kr.
- Familieferie ca. 300.000 kr.

BML kommenterede, at det positivt, at boligsociale medarbejdere medvirker ved nøgleudleveringer og opfordrede til at gøre det samme i øvrige afdelinger. KQ kommenterede, at de løbende arbejder med forbedringer i det omfang, der er ressourcer til det. MAB kommenterede, at det giver mest mening at deltage i nøgleudlevering, hvor vi har en base til den boligsociale indsats eller en særlig indsats i området. For nuværende giver det ikke så meget mening at være med til nøgleudleveringer i vores syd-afdelinger.

Der var stor ros til indsatsen.

2b. Indkøb (bilag)

JR gav en kort gennemgang af de retningslinjer/lovgivning, der er for området samt eksempler fra driftsafdelingen.

OB drøftede, hvorvidt den faste grænse for tilbudsindhentning hæves fra 200.000 kr. til 500.000 kr. i forhold til indkøb af varer og tjenesteydelser. MAB oplyste, at de nuværende regler er vedtaget i forlængelse af sagerne fra en anden boligforening i kredsen som ekstra sikkerhed. PM kommenterede, at det for ÅO vil give god mening at hæve beløbsgrænsen henset til den professionalisme for retningslinjer/forretningsgange, som ÅO har. En anden vigtig parameter er, at der altid er to medarbejdere, der godkender fakturaer til betaling.

OB var enige om at hæve beløbsgrænsen til 500.000 kr. Det blev aftalt, at det tages op igen om cirka 2 år.

2c. Overdragelseserklæring (bilag) – delvist fortroligt

JR henviste til den vedlagte sagsfremstilling, hvor det foreslås at udvide muligheden for, at flere effekter kan overdrages til en ny lejer, da det vil være en stor fordel for vores beboere. Forskellige fordele og ulemper blev drøftet af OB. Det blev besluttet, at der udarbejdes en positivliste over effekter, hvor det giver mening med overdragelse til en ny lejer.

IL oplyste, at det er vigtigt, at der præcist bliver beskrevet, hvordan evt. gulv på altaner skal laves også ved evt. overdragelse, således en fornuftig kvalitet sikres. ST foreslog, at et færdigt gulv på en altan bør godkendes af medarbejder i ÅO.

JG påpegede vigtigheden af at have en liste over effekter, der kan overdrages. Henholdsvis en der gælder for A-ordning og en for B-ordning.

JR oplyste, at der selv på lukkede altaner er en risiko for, at der kommer vand ind.

OB godkendte forslaget om at udvide muligheden for overdragelse, og det blev aftalt, at det tages op igen om cirka 2 år. F.s.v.a. gulve, blev det besluttet, at det kun skal være en mulighed på lukkede altaner, hvor der er klart definerede regler for opbygning, og gulvet skal være godkendt af ÅO.

JR kommenterede, at den nuværende erklæring/blanket kan udvides, så den følger det, der bestemmes og med mulighed for afkrydsning.

2d. Afdelingernes budgetter (bilag)

Økonomiafdelingen har inden sommerferien udarbejdet og udsendt 2025 budgetter for alle afdelinger.

Budgetlægningen har som tidligere år taget udgangspunkt i dels vores forventninger til udviklingen i de almindelige prisjusteringer og indekstal. Herudover har vi skelet til allerede afholdte udgifter i første halvår 2024, og selvfølgelig også med et kig tilbage i regnskab 2023.

UVH oplyste, at den forhøjelse på forsikringspræmien, som vi ellers var stillet i udsigt fra vores samarbejdspartner (forsikringsmægler Willis), ikke blev så høj som først udmeldt. Første udmelding var, at vi måtte forvente, at forsikringspræmien vil ende på budget 2022 niveau (en stigning ca. 30%). Vi budgetterer i 2025 med inflationen +5%.

Som tidligere besluttet på OB-mødet i april 2024 budgetterer vi med et renteniveau på 1%. Renteindtægter har vi i mange afdelinger brugt til at højne afdelingernes henlæggelser til D&V.

Vi har i år haft særlig fokus på afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse – henset til, at vi nu skal dokumentere sammenhæng i 30 års planerne. Vi må konstatere, at afdelingen har et efterslæb i størrelsesorden 153,- til 642,- kr. pr. m² årlig.

Som det fremgår af medsendte bilag, er henlæggelserne i afdelingerne gennemsnitlig steget med 22%.

Stigningerne i 2025 ligger på et gennemsnitligt moderat niveau svarende til 3,36% (mellem 1,64 og 9,35%).

Alle afdelinger er blevet tilbudt en budgetgennemgang. En del afdelinger har takket ja til gennemgangen.

Afdelingernes driftsbudgetter er tidligere fremsendt som bilag.

PM foreslog, at der laves en skabelon for alle henlæggelser og opfordrede også til at udarbejde en politik for henlæggelser nu og fremadrettet. UVH vil udarbejde en sådan inden OB-mødet i november 2024.

MAB ønsker en opdateret liste over henlæggelser, samt hvordan det er tiltænkt at nå målet.

OB vedtog afdelingernes budgetter, og stigningerne vil blive varslet inden udgangen af september. Såfremt et budget ikke måtte blive vedtaget på afdelingsmøderne, vil ændringerne blive varslet under forbehold for tilsynets godkendelse, og OB vil behandle ikke vedtagne budgetter på næste møde.

2e. Kontaktoplysninger på hjemmesiden

OB drøftede hvilke kontaktdetaljer for OB-medlemmer, der skal være tilgængelig på ÅO's hjemmeside. Det blev enstemmigt besluttet at indsætte ÅO e-mail på alle i organisationsbestyrelsen samt påføre titler; bestyrelsesformand, næstformand og bestyrelsesmedlem.

Det blev besluttet ikke at lægge billeder på hjemmesiden under kontaktoplysninger.

2f. Underfinansiering (bilag)

OB drøftede retningslinjerne for underfinansiering jf. det udsendt bilag 2f. Hensigten med indstillingen er, at der udarbejdes klare retningslinjer for, hvordan underfinansiering skal/kan ske således, at finansiering i forbindelse med indkomne forslag til afdelingsmøder kan ske ensartet og på baggrund af fastsatte principper.

PM kommenterede, at det er et godt forslag/initiativ at have klare retningslinjer for finansiering. PM foreslog at søge fonde til f.eks. legepladser og den type af udgifter. MAB kommenterede, at det er et stort arbejde at søge fonde, og at vi desværre ikke har tilstrækkeligt med ressourcer. Afdelingsbestyrelserne er velkomne til at fonde.

Indstillingen blev enstemmigt godkendt.

2g. Udflugter

OB drøftede, hvorvidt ÅO skal give tilskud til udflugter for beboerne – enten som fælles tur eller som støtte til afdelingerne.

AVE pointerede, at hun er fortalere for at holde fælles udflugter – f.eks. at kunne invitere rigtig mange og samles i et fællesskab til en hyggelig dag et bestemt sted, hvor der er plads til mange deltagere.

BML kommenterede, at det kræver ressourcer/tid, hvis forskellige afdelingsbestyrelser skal arbejde sammen om arrangementer, og der skal være en fra bestyrelsen til at facilitere det. Opgaven skal placeres et sted. JG oplyste, at hun tidligere har siddet i et udflugtsudvalg og pointerede også, at opgaven er tidskrævende og foreslog muligheden for at placere opgaven hos afdelingsbestyrelserne.

Forskellige muligheder blev drøftet, og flere forslag om formatet på arrangementer blev også drøftet.

BML spurgte til formålet ved at lave store fælles arrangementer med afdelingerne på tværs og foretrak, at arrangementer afholdes i de enkelte afdelinger.

TKS var enig i, at arrangementer afholdes i de enkelte afdelinger.

IL oplyste om en udflugt, hun tidligere havde arrangeret, hvor det var tanken, at det var et arrangement på tværs, men at det endte med, at det kun var få fra egen afdeling der deltog i arrangementet.

IL gjorde opmærksom på, at det er svært med udflugter i de mindre afdelinger, da det er meget få beboere, der deltager.

Der var flertal for, at OB stopper med at arrangere udflugter. AVE stemte imod, da hun mente, at det vil være gavnligt med fælles arrangementer på tværs af afdelingerne.

Blandt de øvrige bestyrelsesmedlemmer var der enighed om, at arrangementerne skal arrangeres og finansieres af afdelingerne – ikke af foreningen. Afdelingsmøderne sætter rammerne herfor ved vedtagelse af budgettet.

2h. Udvendig råderet afd. 18 (bilag)

OB drøftede opsætning af individuelle ladestandere i afdeling 18, Fuglekærvænget som tilføjelse til afdelingens udvendige råderetskatalog.

Administrationen gjorde opmærksom på, at ikke alle lejemål vil kunne benytte denne mulighed, idet der ikke i umiddelbar nærhed til alle skure er en parkeringsplads, ligesom det præciseres, at man ikke trods opsætning af ladestander kan være sikker på, at pladsen ud for ens bolig er ledig.

Administrationen anbefaler, at det i et bilag klart defineres, til hvilke boliger, der kan etableres en ladestander. Nogle boliger har behov for en yderligere betingelse, der fremgår af bilaget. Eksempelvis skal ladestanderen monteres på bagsiden af nogle skure for at ladning kan ske uden at risikere at være til gene for andre. Ved andre boliger vil to naboer begge kunne placere en ladestander på skuret, men der er kun én parkeringsplads. Ved en anden bolig præciseres, at ladekablet ikke må være til gene for overboen (der har skur ved siden af).

Af tilrettet råderetskatalog med ændringsmarkering fremgår bl.a., at der skal ske reetablering ved fraflytning, at der opkræves råderetsgebyr, og at der skal stilles depositum til sikkerhed for reetablering. Der henvises også til bilaget med positivliste over de boliger, der kan etablere en ladestander, samt de betingelser der knytter sig hertil.

OB godkendte ændringen af det udvendige råderetskatalog med de i bilag 2h anførte betingelser.

2i. Salg af jord ved Elstedhøj - fortroligt

2j. Salg af administrationsbygningen – Fortroligt

2k. Folkemødet (bilag)

Det har tidligere været aftalt at følge op på, hvor ofte OB skal deltage i Folkemødet.

BML gjorde opmærksom på, at kilometerpenge ikke er medtaget i oversigten over udgifter i bilag 2k. UVH udsender et opdateret regnskab over forbruget af midler til Folkemødet.

Der var drøftelser i forhold til transportformen og tidsforbrug i forbindelse med deltagelse i Folkemødet. Der var enighed om, at det i sidste ende nok er billigst med fly, da der spares tid og dermed også diæter.

Drøftelsen vedr. deltagelse i studietur blev debatteret. Flere OB-medlemmer påpegede, at det er godt at få inspiration fra Folkemødet hvert andet år. Det blev derfor besluttet, at OB-medlemmerne kan deltage i Folkemødet hvert 2. år.

Der er opmærksomhed på at være ude i god tid i forhold til hotel eller sommerhus reservation samt en opmærksomhed på at skaffe billige flybilletter, når de sættes til salg.

2l. Retningslinjer for udgifter i beboerdemokratiet

Retningslinjer for studieture ændres fra tre til to år.

OB drøftede retningslinjer for udgifter i OB for så vidt angår kontorholdsudgifter – skal de betales ud af bestyrelshonoraret, eller kan der afregnes for den type af udgifter. Det blev besluttet, at kontorholdsudgifter betales af bestyrelshonoraret.

MAB gjorde opmærksom på muligheden for at få printet materiale hos sekretariatet, hvis man har brug for det, inden man f.eks. skal være dirigent.

2m. 2Q2024 – fortroligt

Pkt. 3 Boligforeningen ÅO (Orienteringssager)

3a. Orientering fra det boligsociale udvalg

JG oplyste, at mødet er udsat til november.

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

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

3d. Orientering fra formandskabet

Det blev besluttet, at TKS tilmeldes konference for organisationsbestyrelser 2024 den 21. september til 22. september 2024. TKS skal have tabt arbejdsfortjeneste. Fra OB deltager også JG, IL, TWH, AVE og BML.

Kurset betales af OB, og eventuel tabt arbejdsfortjeneste afregnes efter de for ÅO's gældende retningslinjer.

Konferencen starter tidligt lørdag, og derfor blev muligheden for at tage af sted dagen før drøftet, og det blev aftalt, at JG tjekker op på priser for en ekstra overnatning. Det blev aftalt, at den ekstra overnatning fra fredag til lørdag bliver betalt af foreningen, mens deltagerne selv betaler for forplejning fredag. Herudover blev det aftalt, at deltagerne fordeler sig i to biler. Der er opsamling på Viby Torv. BML opretter en Messenger-tråd, hvor deltagerne kan aftale de nærmere detaljer.

OB drøftede bestyrelsesuddannelsen. OB har tidligere besluttet, at alle OB-medlemmer bør tage uddannelsen. Både JG og IL har gennemført. AVE, TWH, BML og TKS ønsker at deltage i uddannelsen. Det blev drøftet, om det er bedst, at alle fire tager uddannelsen samtidigt eller, om det er bedre at tage uddannelsen to og to. OB følger op.

JG orienterede om, at FU afholder den årlige direktørsamtale efter næste OB-møde. Derfor afholdes et kort formøde forud for næste OB-møde, hvor JG indsamler eventuelle spørgsmål og kommentarer til MAB til brug for direktørsamtalen.

3e. Orientering fra direktøren – (fortroligt)

Pkt. 4 Eventuelt

IL foreslog, at den nye brochure vedrørende beboerdemokratiet pakkes sammen med øvrigt materiale til brug på afdelingsmøderne.

Årshjul

Årshjul bliver et punkt på det kommende OB-møde i oktober. Årshjulet kommer til review hos FU inden.

Pkt. 5 Næste møde

Næste OB-møde afholdes torsdag den 3. oktober 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

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-09-04 10:47:03 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesformand

På vegne af: organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-09-04 11:32:32 UTC



Irene Lindemann

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-09-04 12:21:09 UTC



Anne Mette Vinding Elsborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-09-04 13:08:34 UTC



Thomas Kirstein

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-09-04 13:22:03 UTC



Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-09-07 17:02:21 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.”

Tom Weber-Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-09-09 06:30:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: SQPEE-STWL1-8CBAM-CVG0M-IXGX-LHTUE

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>**