

REFERAT

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 3. oktober 2024 kl. 16.15

Referat nr. 9/24

Referent: Elizabeth Blittrup Nørgaard

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)
Tom Weber-Hansen (TWH)

AFBUD FRA

ADMINISTRATION

Marianne Brammer (MAB) (referent fra pkt. 2q)
Elizabeth Blittrup Nørgaard (EBN) (referent frem til og med
pkt. 2p)

EKSTERNE

Lars Jørgen Madsen (LJM), Deloitte (deltog under pkt. 1-2k)

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. august 2024.

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning.

- 2a. Forretningsgange for låne IT-udstyr (bilag)
- 2b. Forretningsgang samtykke digital kommunikation (bilag)
- 2c. Forretningsgang for råderetsarbejde (bilag)
- 2d. Afd. 21 (bilag)
- 2e. Compliance (bilag)
- 2f. Leverandørstatistik (bilag)
- 2g. Udgifter i beboerdemokratiet
- 2h. Udvendig råderet (bilag)
- 2i. Grøn pleje (bilag)
- 2j. Indgåelse af sekretariatsbistandsaftale (bilag)
- 2k. Flytning af administration
- 2l. Uddannelse til medarbejdere (bilag)
- 2m. Uddannelse af OB
- 2n. Kurser for beboerdemokrater (bilag)
- 2o. Årshjul 2025 (bilag)
- 2p. Hjælp til Hjemløse og Udsatte (bilag)
- 2q. Viby Huset – udviklingsproces med Realdania (bilag)
- 2r. Evaluering af afdelingsmøder

Pkt. 3. Boligforeningen Århus Omegn (orienteringssager)

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

Pkt. 4. Eventuelt

Pkt. 5. Næste møde -> torsdag den 14. november 2024 kl. 17.00.

JG bød velkommen til mødet.

Pkt. 1 – Godkendelse af referat fra seneste møde

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

Pkt. 2. Sager til orientering og beslutning

JG bemærkede, at FU har talt om, at der kan stilles spørgsmål til de udsendte indstillinger, i stedet for at de enkeltvis gennemgås slavisk.

2a. Forretningsgange for låne IT-udstyr (bilag)

Der er udarbejdet forretningsgange for brug af iPad i Nøglen, for brug af PC til Jobklub i Nabohuset og for brug af PC til beboere ifm. boligsocial indsats i administrationen. Formålet med forretningsgangene er at sikre korrekt og sikker brug samt opbevaring af enhederne. Baggrunden for anskaffelsen af låneenhederne er, at vi ikke ønsker, at beboerne/brugerne anvender medarbejdernes udstyr, idet der fra disse enheder er adgang til EG Bolig, dokumentdrev mv.

Brian spurgte til, om internetadgang via ÅO (herunder gæstenetværk) i sig selv giver adgang til dokumentdrev mv.

MAB og EBN forklarede, at der kræves login for at komme på dokumentdrev, EG Bolig

mv. BML bemærkede, at så havde han ingen bemærkninger og fandt forretningsgangene dækkende.

OB tog de fremlagte forretningsgange til efterretning.

2b. Forretningsgang samtykke digital kommunikation (bilag)

MAB orienterede om, at der ved en fejl er udsendt en forkert version af forretningsgangen. Punktet udgår derfor og udsættes til næste møde.

2c. Forretningsgang for råderetsarbejde (bilag)

Som konsekvens af, at der løbende er/bliver indført typer af råderetsarbejder, der medfører betaling af løbende lejetillæg, råderetsgebyr og/eller indbetaling af depositum, er det nødvendigt med en forretningsgang for at sikre, at alle arbejdsgange udføres og dokumenteres tilstrækkeligt.

Forretningsgangen beskriver arbejdsopgaverne for driftsafdelingen, økonomiafdelingen og serviceafdelingen – herunder håndteringen af henvendelser, indbetalinger, sagsgange, dokumentationskrav mv.

TKS spurgte til, om råderetsgebyret på de 500 kr. dækker de reelle udgifter, der er forbundet med arbejdet. MAB forklarede, at vi ikke har lavet en konkret beregning, men at gebyret er fastsat for at undgå, at de øvrige beboere betaler for de arbejdsopgaver, der kun kommer nogle beboere til gavn. TKS spurgte, om det er nødvendigt at have et sådant gebyr. MAB og JG bemærkede, at det er den beslutning, OB indtil videre har truffet ud fra tankegangen om differentieret administrationsbidrag.

LJM bemærkede, at det er normalt med et sådan gebyr for råderetsarbejde, og at gebyret på 500 kr. er i den lave ende ift., hvad han ser i andre boligforeninger. Nogle boligforeninger opkræver også differentieret administrationsgebyr for at udarbejde råderetskataloget.

OB tog herefter den fremlagte forretningsgang til efterretning.

2d. Afd. 21 (bilag)

MAB henviste til det udsendte notat og redegjorde kort for, at afd. 21 – Møllevangs Allé – har udfordringer ift. udestuerne.

Administrationen ser følgende muligheder:

- 1) Afdelingen betaler for vedligeholdelse og øgede henlæggelser og udgiften fordeles på alle.
- 2) Afdelingen betaler for vedligeholdelse og øgede henlægger, og der ændres i den indbyrdes brugsværdi, således at boliger med udestuer betaler en højere husleje.
- 3) Udestuerne nedtages efterhånden, som de trænger til vedligeholdelse samt ved fraflytning (evt. afhængigt af standen).
- 4) Samtlige udestuer nedtages nu.

TWH spurgte til økonomien ift. at få dem nedrevet, da han undrede sig over, at stykprisen er dyrere, hvis alle udestuerne skal rives ned. MAB forklarede, at typen af udestuer er forskellige, og at de oprindelige udestuer forventes at være væsentligt dyrere at nedrive. Det forventes at koste som minimum 300.000 kr., hvis alle udestuerne skal rives ned.

MAB forklarede, at vi aktuelt sidder og forbereder mødet med afdelingen på mandag den 7. oktober. Der er mange spørgsmål. Vi har ikke gjort op med alting, men har forsøgt at skitsere problematikkerne.

Udgifterne til at pille udestuerne ned, vil være der på et tidspunkt, uanset hvad – medmindre der opspares til fremtidig fornyelse. Der er ikke henlagt specifikt til nedtagning, vedligeholdelse osv. af udestuerne i afdelingen, så aktuelt skal udgiften afholdes af afdelingens generelle samlede henlæggelser.

Der er ingen god løsning, men vi forsøger at inddrage beboerne.

BML bemærkede, at den bedste løsning netop er at spørge beboerne, som vi også gør. Derudover skal man fremadrettet naturligtvis have fokus på ikke at ende i sådan en situation igen.

TKS bemærkede, at han er tilhænger af, at dispositionsfonden yder et tilskud til afdelingen, hvis udestuerne skal pilles ned nu.

LJM bemærkede, at nogen kommer i klemme, uanset hvilken løsning, der vælges, fordi det fastsatte beløb for udestuerne på 428 kr. er alt for lavt.

MAB bemærkede, at hun selv hælder mest til løsning 3, fordi det ikke giver mening at kaste gode penge efter dårlige – og at udskifte tagene på de aktuelt utætte udestuer medfører ikke, at der ikke skal bruges penge til anden vedligeholdelse.

JG spurgte, om nogen fra OB møder op til mødet på mandag den 7. oktober. Det afholdes i lokalcenteret på Møllevang.

TWH møder op fra OB.

OB besluttede at bevillige 250.000 kr. som et ekstraordinært tilskud til afdeling 21 – men under forudsætning af, at de 4 udestuer med utætte tage pilles ned nu.

IL spurgte til, hvad man så gør med vedligeholdelsen på de tilbageværende seks udestuer.

MAB bemærkede, at en mulighed er, at der laves differentieret huslejebetaling i afdelingen, således at de beboere, der har en forøget brugsværdi grundet udestuerne, betaler mere i husleje.

Der er orienteringsmøde først og senere afstemningsmøde, når vi i samarbejde med beboerne har fastlagt et afstemningstema.

2e. Compliance (bilag)

MAB henviste til den udsendte fortegnelse/compliancetjek for første halvår 2024.

OB havde ingen bemærkninger hertil og tog orienteringen til efterretning.

2f. Leverandørstatistik (bilag)

MAB henviste til den udsendte leverandørstatistik, der jf. den vedtagne forretningsgang skal forelægges for OB to gange årligt og for revisionen én gang årligt.

Der er anført leverandører, hvor der er brugt mere end 1 mio. kr. inden for et år.

BML spurgte til, hvad afdeling 0 dækker over. Det er administrationsbygningen.

OB havde ingen bemærkninger hertil og tog orienteringen til efterretning.

2g. Udgifter i beboerdemokratiet

MAB forklarede, at OB tidligere har vedtaget, hvilke udgifter der må være i beboerdemokratiet. Af retningslinjerne fremgår imidlertid ikke direkte noget omkring suppleanter, herunder om de må deltage i julefrokoster og få julegaver.

LJM bemærkede, at en julegave generelt set gives for en god indsats. Ingen af de boligforeninger, han har spurgt, giver julegaver til suppleanter.

TWH spurgte til, hvordan man skal vurdere det i de afdelingsbestyrelser, hvor suppleanterne deltager i møderne og arbejder aktivt.

LJM bemærkede, at han ikke vil anbefale, at der træffes beslutning på baggrund af undtagelser, og hans opfattelse er, at tilsynet ikke vil finde det anbefalelsesværdigt, at der gives gaver til suppleanter.

JG bemærkede, at hun også har fået forespørgsel ift. frivillige – om de må få gaver og deltage i julefrokoster.

BML bemærkede, at det fremgår af referaterne, om suppleanterne deltager i afdelingsbestyrelsesmøderne. BML vil nødtigt sidde i en afdelingsbestyrelse, hvor suppleanter yder en lige så stor indsats og meddele dem, at suppleanterne ikke må få en julegave. En suppleant er også valgt af alle beboerne, og adskiller sig derfor i hans optik fra andre frivillige.

JG bemærkede, at hun personligt vil være ked af at give gaver til suppleanter, hvis tilsynet vil opfatte det negativt.

AVE bemærkede, at man ikke kan vide, om suppleanterne har tænkt sig at være aktive på det tidspunkt, hvor man træffer beslutning om, hvorvidt man skal under gaveordningen i ÅO.

TKS bemærkede, at han vil lægge sig op ad, hvad revisor og tilsynet mener.

JG spurgte til, hvordan det forholder sig med de OB-medlemmer, der sidder i afdelingsbestyrelser også. LJM forklarede, at ÅO er én juridisk enhed, så gives der en gave fra både OB og afdelingsbestyrelsen, vil hele gaven være skattepligtig, hvis det samlede beløb overstiger den af SKAT fastsatte beløbsgrænse.

Som organisation har ÅO en forpligtelse til at gøre folk opmærksom på, at hele beløbet er skattepligtigt, hvis grænsen overskrides.

OB besluttede, at suppleanter ikke kan få julegaver, men de kan deltage i julefrokoster i afdelingsbestyrelserne – men beløbet på maksimalt 500 kr. pr. deltagende afdelingsbestyrelsesmedlem til julefrokosten kan ikke forhøjes grundet suppleanternes deltagelse.

Er du medlem af OB, kan du ikke få julegave fra en afdelingsbestyrelse, da der gives julegave til OB-medlemmer.

Frivillige og ægtefæller kan ikke få julegaver og ej heller få betalt deltagelse i julefrokost. Skal de deltage i julefrokosten, er det derfor for egen regning.

Præcisering af ovenstående i retningslinjen. Herefter infoskrivelse ud til afdelingsbestyrelserne omkring præciseringerne.

ST ønskede tilføjet til referatet, at han er uenig i beslutningen om, at ægtefæller ikke kan deltage i julefrokosten, så længe man holder sig inden for den fastsatte beløbsgrænse pr. afdelingsbestyrelsesmedlem.

2h. Udvendig råderet (bilag)

EBN forklarede, at der på afdelingsmøderne i afd. 1, Præstevangen, i afd. 6, Elstedhøj, i afd. 10, Skovhøj og i afd. 11, Egevangen, er blevet vedtaget ændringer til eksisterende råderetskataloger.

I afd. 1, Præstevangen, blev det vedtaget, at det udvendige råderetskatalog suspenderes, frem til efter renoveringen er afsluttet i hele afdelingen.

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen tiltræder denne beslutning, idet anlæggelse af og/eller udvidelse af haver med mulighederne jf. råderetskataloget vil medføre forøgede omkostninger ifm. renoveringen, hvor haverne skal genetableres efter byggearbejdet. Derfor er det at foretrække, at der er færrest mulige haver/råderetsarbejder at tage hensyn til.

I afd. 6, Elstedhøj, blev det vedtaget, at det eksisterende råderetskataloget udvides med muligheden for at opstille en pavillon. Pavillonen skal leve op til kravene i bygningsreglementets kapitel 5, bilag 16, og være at glas og stål/aluminium i brandklasse A2-s1, d0. De nærmere krav fremgår af det vedlagte reviderede råderetskatalog med ændringsmarkering.

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen tiltræder vedtagelsen med den forudsætning, at det ligeledes er et krav, at Århus Omegn besigtiger arbejdet efter endt udførsel – og at der derfor også opkræves et råderetsgebyr for behandling af sagen (udover byggesagsgebyret til kommunen) – ligesom der bør betales et depositum til sikkerhed for kravet om reetablering. Dette er tilføjet i det vedlagte bilag.

I afd. 10, Skovhøj, blev det vedtaget, at det eksisterende afsnit omkring havelåge i afdelingens udvendige råderetskatalog erstattes af et nyt afsnit med nogle billigere havelåger, der kan anskaffes af beboerne selv. Havelågerne skal fjernes ved fraflytning, og der skal ske reetablering. Se vedlagte reviderede råderetskatalog med ændringsmarkering. Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen tiltræder ændringen.

I afd. 11, Egevangen, blev der vedtaget en tilføjelse omkring muligheden for at opsætte en havelåge, hvor brædderne vender vandret – altså en udvidende ift. eksisterende

råderetskatalog, hvoraf det fremgår, at brædderne skal vende lodret. Se det vedlagte reviderede råderetskatalog med ændringsmarkering.

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen tiltræder tilføjjelsen.

BML spurgte til, om pavillonen kan overdrages via overdragelseserklæring. MAB bemærkede, at den kan komme på overdragelseserklæringslisten, hvis der kommer nogle pavilloner på sigt, der er opsat iht. reglerne.

Alternativet til en overdragelseserklæring vil være, at der skal betales løbende lejetillæg til fremtidig vedligeholdelses og fornyelse, men da alle ikke vil opfatte pavillonen som et gode i haven, skal den fjernes ved fraflytning (medmindre overdragelse til ny lejer tillades).

OB besluttede at godkende alle ændringerne/tilføjjelserne med de af administrationen anbefalede forudsætninger/tilføjjelser jf. ovenfor.

2i. Grøn pleje (bilag)

Der henvises til den udsendte indstilling fra JR. Heraf fremgår det, at det indstilles at hjemtage den grønne pleje i område syd, på samme vis som det er sket i område Viby og Nord.

I de områder, hvor arbejdet er hjemtaget, har vi fået ros fra beboerne – både for synlighed og for arbejdet.

Økonomien bag indstillingen fremgår af indstillingen – prisen for en hjemtagelse af den grønne pleje vurderes ca. at modsvare prisen på at have det udliciteret, men der forventes en højere kvalitet samt mere fleksibilitet og mindre sårbarhed ved at have en ekstra medarbejder. Måske kan det afhængigt af overenskomsterne (lønninger) blive lidt dyrere at hjemtage, men arbejdet/kvaliteten forventes også at blive markant bedre.

BML bemærkede, at det også må give god fleksibilitet og inddækning ved sygdom, hvis arbejdet hjemtages i flere områder, der så kan dække ind/hjælpe hinanden.

JG bemærkede, at område Syd dækker bredt, og det kan derfor også godt være, at man på sigt skal have en medarbejder mere eller omrokere på områderne.

MAB bemærkede, at det samtidig indstilles, at grøn pleje fremadrettet også kan hjemtages i andre områder (uden indhentelse af OB's bemyndigelse), men at der også kan være udlicitering – og at det således er op til administrationen at vurdere, hvad der er den mest hensigtsmæssige løsning.

OB godkendte hjemtagelse i Syd og gav administrationen bemyndigelse til at vurdere i fremtidige områder og evt. hjemtage – bare med en efterfølgende orientering til OB.

2j. Indgåelse af sekretariatsbistandsaftale (bilag)

Afdeling 6, Elstedhøj, har på ordinært afdelingsmøde besluttet, at der skal indgås en sekretariatsaftale med Århus Lejerforening.

Kompetencen til at indgå en sådan ligger hos OB, der har det juridiske og økonomiske ansvar. OB skal derfor beslutte, om aftalen skal indgås, ligesom OB skal vurdere, om der skal stilles særlige krav til sekretariatsaftalen, f.eks. om en rådgiveransvarsforsikring.

OB drøftede aftalen. De var enighed om, at aftalen er meget tynd. Det fremgår ikke, hvad afdelingsbestyrelsen kan bruge lejerforeningen til, ligesom mulighederne for enkelt-lejerne heller ikke fremgår.

BML bemærkede, at han bør holde sig udenfor beslutningen grundet inhabilitet. Det samme gør sig gældende ift. ST.

TKS påpegede, at det skal fremgå af aftalen, hvad der er indeholdt i ydelse – og hvilke ekstraydelser, der koster penge og hvor meget.

LJM var enig heri.

TWH bemærkede, at det ligeledes skal fremgå, at der er en rådgiveransvarsforsikring, og at aftalen først skal træde i kraft 1. januar 2025, da beboerne har vedtaget det som en del af budget 2025.

Der blev spurgt til, om andre boligforeninger har erfaringer med sekretariatsaftaler.

MAB bemærkede, at hun har fået oplyst, at en anden boligforening har en afdeling, der er meldt ind i en lejerforening, men at administrationen ikke har fået henvendelser fra dem.

LJM påpegede, at aftalen indeholder krav om årlig up front betaling.

Opsummerende besluttede OB, at aftalen skal præciseres væsentligt, førend OB kan forholde sig hertil.

EBN skriver derfor til lejerforeningen og beder om, at aftalen indeholder elementer om, hvilke services/ydelser man får, hvilke ting der er ekstraydelser, hvad tillægsydelse koster, at der er etableret rådgiveransvarsforsikring, at opstarten for aftalen først er 1. januar 2025, og at betaling skal ske kvartalsvis (så det også matcher opsigelsesvarslet).

2k. Flytning af administration

MAB orienterede om, at der er skrevet under på den betingede købsaftale vedr. salg af administrationsbygningen, men at køber har ønsket at flytte datoen for udløb af betingelserne til 31.12.24. Dette har vi meddelt er for lang tid, og at vi ønsker senest 1.12.24.

De er efter sigende i gang med ansøgning/dialog med kommunen, men vi afventer fortsat nærmere.

Vestre Kongevej har vi besigtiget. MAB har bedt om et udkast til en betinget lejeaftale.

Prisen vi aktuelt har fået oplyst, er billigere end den, der blev oplyst på repræsentantskabsmødet. Det kan blive nødvendigt, at vi rykker hurtigt og får underskrevet, når tingene falder på plads. MAB vil orientere bestyrelsen.

AVE spurgte til, hvor mange m² vi skal bruge på Vestre Kongevej. Ca. 700 m², og prisen vi aktuelt har fået oplyst dækker over tre etager, hvor vi kun har behov for to etager. Kælderen har vi derimod ikke fået en pris på endnu, og der kan også være nogle arbejder, der skal laves – herunder vægge der skal flyttes – der påvirker prisen.

AVE spurgte, om vi behøver arkivrum i kælderen, eller om de små lokaler i kontorerne kan bruges som arkiv. MAB bemærkede, at hvis vi kan få billigere m² i kælderen, kan det være attraktivt at bruge de pågældende rum i kontorerne som kontor-/møderum.

JG opsummerede, at der kommer et uddybende skriv omkring økonomien, når MAB kender denne mere præcist.

BML spurgte, om man mener, at det der er kigget på, er godt nok – eller om andet/mere skal undersøges. MAB bemærkede, at hun mener, at Vestre Kongevej opfylder alle betingelser/behov, vi har.

MAB har ikke sendt købsaftalen ind til tilsynet endnu. Først når vi har en endelig aftale uden forbehold, tager MAB dialogen.

21. Uddannelse til medarbejdere (bilag)

MAB forklarede, at hun tidligere har udtrykt, at vi i højere grad skal opfatte os som en servicevirksomhed. Vi kæmper mere om kunderne/beboerne, og beboerne kræver mere af os – og derfor skal vi tilgå beboere på en anderledes måde, end vi måske har været vant til.

Dette er et forslag til, hvordan vi kan gøre det.

MAB orienterede om, at ledelsen i ÅO ønsker at arbejde målrettet med en fælles uddannelse for medarbejderne i ÅO. Der er tale om et kompetenceudviklingsforløb, der skal tage udgangspunkt i ÅO som en servicevirksomhed og omhandle, hvordan den enkelte medarbejder kan arbejde med egen adfærd i forhold til ”triggere” i dagligdagen og hvilke ting, der driver en.

JR (Jacob Rahbek) har været på et kursus, hvor man har arbejdet med personprofiler – og netop kigget på, hvordan man kan arbejde bedre med hinanden.

Formålet med kompetenceudviklingen er at styrke samarbejdet, kommunikationen og effektiviteten i foreningen og de enkelte afdelinger ved at have fokus på adfærd, så der blandt medarbejderne opstår et fælles fundament/sprog.

Service som omdrejningspunkt, men med mulighed for at vinkle uddannelsen, som vi ønsker – herunder med vores værdisæt og viden om personprofiler. Kursusdagene skal også rumme ting, vi uanset skal arbejde med – herunder konflikthåndtering, som er et løbende fokusområde. Vi har arbejdet med en feedbackkultur, og det er svært, og noget der hele tiden skal øves. Den personlige gennemslagskraft kan også være et område.

MAB henviste til den udsendte indstilling, hvor forløbet er nærmere beskrevet, herunder den påtænkte undervisningsform, eksamen og økonomien.

Tanken er, at alle medarbejdere med 25 timer om ugen eller mere skal deltage. Formentlig 4 hold, hvor der nok ikke skal blandes for meget på tværs af arbejdsgrupperne. Især for at kende til nærmeste kollegaers personprofiler, men det var også konsulentens anbefaling.

Hvis forløbet køres som en akademiuddannelse, vil udgiften for mange medarbejdere kunne dækkes af omstillingsfonden og/eller kompetencefonden for den pågældende overenskomst. En undervisningsdag til opfølgergruppen koster, som det fremgår af indstillingen, ekstra. Dækning fra kompetencefonden kræver, at medarbejderne indvilger heri, da det fragår fra deres mulighed for selvvalgt uddannelse – men forventningen er, at mange vil acceptere dette, da mange ikke bruger muligheden for selvvalgt uddannelse (fuldt ud).

Med andre ord vil vi søge al den finansiering, vi kan eksternt, men der er selvfølgelig nogle omkostninger forbundet med forløbet, bl.a. fordi akademikere med en kandidatuddannelse ikke kan dækkes af nogen af fondene, men ledelsen mener, at det er givet godt ud på den lange bane.

BML bemærkede, at han ikke kan forsvare, at der bruges så mange penge på uddannelse i organisationsbestyrelsen, hvis vi ikke også bruger penge på vores medarbejdere.

Der var enighed i OB om, at det selvfølgelig skal bevilges. Det er ikke afgørende, om det koster 100.000 eller 200.000 kr., men det er afgørende, at der sker opfølgning, så der kommer en effekt ud af investeringen. Der er derfor også accept af, at uddannelsesforløbet kan afholdes på Erhvervsakademiet, hvis dette vurderes mere hensigtsmæssigt, selvom det er fordyrende ift. at være i Beboerhuset i Præstevangen.

BML spurgte til, om vi kan risikere at miste medarbejderne, hvis de får en ekstra uddannelse. MAB bemærkede, at hun ikke tror, dette gør forskellen – men at medarbejderne derimod vil opfatte det som attraktivt, at vi arbejder med sådanne ting og har fokus på at videreudvikle/efteruddanne medarbejdere.

TKS spurgte til, om vi har spurgt medarbejderne. MAB forklarede, at det er introduceret til samarbejdsudvalget – men at den brede medarbejderskare ikke er introduceret for forløbet, fordi vi ønskede OB's holdning først.

MAB forklarede, at opfølgningsgruppens formål er at samle op på de ting, de enkelte hold har arbejdet med – netop for at sikre det videre arbejde i samme retning.

2m. Uddannelse af OB

JG fortalte, at der kommer en GOAL-uddannelse (God Almen Ledelse) i efteråret 2024. Ikke på CBS, men et andet sted med samme niveau.

JG bemærkede, at OB derfor skal beslutte, hvem der skal afsted i 2025. Det blev drøftet, at det kan være en fordel, at man sender to medlemmer afsted årligt, sådan at vi løbende får nye input til bestyrelsen.

Det blev besluttet, at TWH og BML sendes afsted i 2025. AVE og TKS står derefter næst i rækken i 2026.

JG fortalte yderligere, at der også kommer en opsamlingsdag for dem, der har været afsted.

JG forsøger at rykke for datoerne og melde dem hurtigt ud til TWH og BML.

JG bemærkede videre, at FU har drøftet, om der skal afsættes et beløb til andre kurser, som OB må deltage i. TKS bemærkede, at han støtter op om uddannelse af hensyn til udvikling, men han ved ikke, hvad beløbsgrænsen skal være.

Beløbet kan først indgå i budgettet i 2026, men MAB bemærkede, at OB har lov at bruge beløbet, hvis det bevilges – og så må pengene findes.

Det blev besluttet, at der må bruges 50.000 kr. årligt til kurser til OB-medlemmer udover GOAL-uddannelsen. Beløbet kan bruges fra 2025, men skal afsættes i budgettet fra 2026.

2n. Kurser for beboerdemokrater (bilag)

Sekretariatet har udarbejdet et forslag over kurser for beboerdemokrater i 2024/2025.

AVE spurgte til, om det kun er nye bestyrelsesmedlemmer, der må deltage. MAB fortalte, at vi inviterer bredt, og at dem der har været ude af afdelingsbestyrelser i flere år derfor også er velkomne.

JG spurgte, om der var bemærkningerne til emnerne.

MAB forklarede, at Henrik Strands oplæg er fjernet, fordi det meget er de samme beboerdemokrater, der kommer til det kursus – og indholdet er meget identisk. MAB tænker derfor, der kan være fint at spare, variere lidt og evt. holde det hvert andet år. Det samme gør sig gældende ift. klagesagskurset.

Til gengæld mener vi, det er spændende at fusionere drift og økonomi og klæde afdelingsbestyrelserne godt på til, at det er ved markvandringerne, de reelt kan rykke på noget ift. vedligeholdelsesbudgetter mv.

Derudover interessant at få Sine og Karina på banen – omkring brugen af de boligsociale, og hvordan man kan arbejde med at tiltrække flere til beboerdemokratier.

Derudover kommer et nyt kursus i form af en workshop om forretningsordenen for afdelingsbestyrelsen.

IL gav udtryk for, at det giver god mening. Der var bred enighed i OB om, at det er et godt program.

Det første kursus ligger den første uge i november.

OB godkendte kursusprogrammet.

2o. Årshjul 2025 (bilag)

Der er udarbejdet forslag over datoer for OB-møder, FU-møder osv. i 2025.

MAB bemærkede, at Uffe ikke kan deltage på mødet i juni.

Mødet den 22. maj 2025 skal have høj prioritet – det er budget og regnskab med gennemgang af revisionen.

Mødet der står i parentes, er til mulighed for behandling af indkomne forslag til repræsentantskabsmødet. Skal derfor ikke nødvendigvis afholdes.

OB tog årshjulet til efterretning som fremlagt.

2p. Hjælp til Hjemløse og Udsatte (bilag)

MAB bemærkede, at normalt sorterer hun sådanne henvendelser fra, men grunden til, at hun har taget denne med er, at ÅO rent faktisk får noget ud af det. Det har lettet vores proces, og sparet vores afdelinger for nogle potentielle udgifter.

Hjælp til Hjemløse og Udsatte er en frivillig organisation, der søger en donation. Organisationen arbejder med direkte praktisk hjælp til hjemløse og udsatte borgere. De har en genbrugs, hvor de sælger ting, de får ind, og derudover deler de mad, tøj, møbler og diverse effekter ud til dem, der mangler.

Af indstillingen fremgår det, hvordan organisationen har hjulpet i tidligere sager ift. ÅO's beboere (indtil videre 2 tilfælde). Organisationen har forespurgt på en donation på 5.000-10.000 kr. – evt. som en årlig donation – så de kan blive ved med at tilbyde deres frivillige hjælp til udsatte beboere/borgere.

TWH bemærkede, at når beløbet ikke er større, er hans opfattelse, at vi skal hjælpe, når vi samtidig får hjælp den anden vej.

TKS bemærkede, at de henter flasker på hans arbejdsplads og yder en aktiv indsats.

IL bemærkede, at de udfører en opgave, som de boligsociale ikke gør, og vi betaler i forvejen til de boligsociale. Derfor synes hun også godt, vi kan bidrage hertil.

BML bemærkede, at det er en donation, og om vi i stedet kan betale for den ydelse, de faktisk leverer, når vi har brug for det.

MAB bemærkede, at det tror hun ikke.

JG bemærkede, at hun er lidt træt af, at man ikke i det boligsociale udvalg er orienteret herom, så udvalget kunne have båret det ind. Der er status på områderne til det møde, og derfor er det lidt ærgerligt, der ikke er orienteret den vej rundt. JG er dog også med på at donere et beløb.

AVE bemærkede, at hun tror, de kommer til at føle sig værdsat ved, at vi giver en mindre donation.

JG spurgte, om vi juridisk er dækket ind, hvis vi donerer. MAB bemærkede, at andre boligforeninger donerer til andre formål.

OB besluttede at donere 5.000 kr. i år, men OB ønsker en opfølgning på, hvor ofte organisationen bruges og til hvad i det boligsociale. Ud fra dette kan OB så vurdere, om beløbet evt. skal hæves næste år.

For BML er det ikke afgørende, i hvilket omfang ÅO får noget retur for donationen.

EBN forlod mødet herefter – MAB fortsatte referatet herfra.

2q. Viby Huset – udviklingsproces med Realdania (bilag)

Karina har udarbejdet en indstilling, hvoraf det fremgår, at man ønsker OB's godkendelse til, at

der af de allerede bevilligede midler til opførslen af VibyHuset kan anvendes 200.000 kr. til medfinansiering af en ekstern lokal rådgiver, der skal tilknyttes projektet i et udviklingsforløb, der kan medvirke til at kvalificere relevante aspekter af projektet – og forhåbentlig øge vores chancer for at opnå støtte fra Realdania til selve opførslen af VibyHuset.

Aarhus Kommune og Realdania bidrager ligeledes hver med 200.000 kr. til finansieringen af den eksterne lokale rådgiver.

OB godkendte indstillingen.

2r. Evaluering af afdelingsmøder

OB evaluerede afdelingsmøderne. Møderne var generelt præget af en god tone.

Der var et ønske om, at få elementer fra regnskab og budget forklares – gerne med fokus på de poster, afdelingsmødet har indflydelse på og med forklaring af poster som eksempelvis ”renholdelse”. TWH foreslog, at man kan fremhæve fem hovedpunkter med farve, der markerer indflydelse.

IL bemærkede, at der på flere møder var god stemning og fremhævede afd. 22, Borgmester Jacob Jensensgade. ST bemærkede, at afdelingsbestyrelserne skal huske at stille med en referent. Afdelingsbestyrelsen bør have at vide, hvad der er deres ansvar. BML fremhævede, at det er vigtigt, at dirigenterne er tydelige omkring, hvad der stemmes om. OB var enige om at se på et dirigentkursus hos BL. Det er vigtigt, at stemmetællerne har styr på, hvilket område, der skal tælles stemmer i. IL foreslog, at man kan vælges til at optælle stemmer i et område.

Pkt. 3 Boligforeningen ÅO (Orienteringssager)

3a. Orientering fra det boligsociale udvalg

JG oplyste, at der ikke har været møde.

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

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

3d. Orientering fra formandskabet

Intet at berette.

3e. Orientering fra direktøren – (fortroligt)

Pkt. 4 Eventuelt

Intet.

Pkt. 5 Næste møde

Næste OB-møde afholdes torsdag den 14. november 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.”

Thomas Kirstein

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-10-15 10:44:42 UTC



Irene Lindemann

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-10-15 15:10:36 UTC



Jytte Ragnhild Greve Gissel

Bestyrelsesformand

På vegne af: organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-10-15 15:39:32 UTC



Anne Mette Vinding Elsborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-10-16 12:37:46 UTC



Søren Thing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-10-16 16:39:31 UTC



Tom Weber-Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

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

IP: 84.238.xxx.xxx

2024-10-17 07:35:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: 11XT8-G3KN2-NEG8A-28QFW-AHYV2-IAA0A

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: 84.238.xxx.xxx

2024-10-23 09:47:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: 11XT8-G3KN2-NEG8A-28QFW-AHYV2-IAA0A

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>**