

Referat af OB-møde 15. december 2021

1. Godkendelse af dagsorden

2. Sager til beslutning

- a. Tilskud dispositionsfonden afdeling, 9 Saralystparken II
- b. LBF-redegørelse afdeling 29, Kærgårdsparken
- c. LBF-redegørelse afdeling 33, Abildgade

3. Revisionsprotokol

- a. Revisionsprotokollat vedr. byggeregnskab for brugsvandsinstallation i afdeling 18, 19, og 27
- b. Revisionsprotokollat vedr. byggeregnskab for renovering af fjernvarme i terræn i afdeling 42

4. Opfølgning fra tidligere møder

- a. Repræsentantskabsmødet 30. november
- b. Bestyrelsesseminar

5. Ledelsesinformation

- a. Kapitalforvaltning

6. Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.

- a. Listerne over udsatte boligområder
- b. Det nye Digital Post er på vej – men lanceres først i 1. kvartal 2022
- c. Direktørmøde 2. december 2022
- d. 5. kreds - Mødekalender 2022

7. Orientering fra udvalg

- a. Afdelingssammenlægningsudvalget
- b. Byggeudvalget
- c. Egenkontroludvalget

8. Orientering fra administrationen

- a. Juleferie håndtering
- b. Mail - Parkeringspladser Kalkærparken
- c. Sydbank
- d. Ekstraordinære afdelingsmøder
- e. Whistleblowerordning
- f. Procedure afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb
- g. Coronapas

9. Igangsætning af klagesager - ny vurderingslov

10. Næste møde

11. Eventuelt

12. Bestyrelsens 10 minutter

Fremmødte

- Lone Terkildsen
- Annie Wittorff Villadsen
- Kim Schmidt Jensen
- Mads Madsen
- Carsten Bach Mikkelsen
- Tonny Mikkelsen
- Michael Korsholm
- Troels Munthe
- Jane Sørensen
- Betina Højmark
- Ib B. Andersen
- Niels Eilersgaard
- Peter Hebroe

Afbud fra Kim Schmidt

1. Godkendelse af dagsorden

Punktet blev godkendt.

2. Sager til beslutning

- a. Tilskud dispositionsfonden afdeling, 9 Saralystparken II

Baggrund:

Der er anmeldt en byggeskadesag i afdelingen vedrørende vandindtrængning i forbindelse med altaner.

Byggeskadefonden har anerkendt skaden. I følge fondens erfaringer med lignende skader på andre bebyggelser, skønner fonden at omkostninger til udbedring vil være ca. 700.000 kr. inkl. moms. Af det beløb skal afdelingen selv afholde ca. 35.000 kr. inkl. moms.

Afdelingen har tidligere været ramt af byggeskader i forbindelse med altanerne, hvor blandt andet alle altandøre blev udskiftet i forbindelse med en tidligere sag med Byggeskadefonden.

Indstilling:

Det indstilles, at ALBOAs dispositionsfond på baggrund af ovenstående dækker afdelingens andel af udgiften i byggeskadesagen på ca. 35.000 kr. inkl. moms.

Peter Hebroe fremlagde sagen. Organisationsbestyrelsen mener at Saralystparken her skal holdes fri for udgifter ifm. byggeskadesagen. Indstillingen blev godkendt.

- b. LBF-redegørelse afdeling 29, Kærgårdsparken

Baggrund:

På OB-mødet i september 2018 blev LBF renoveringsstøttesagen med dens tilhørende økonomi, tilskud mv. godkendt (Skema A)

I forbindelse med skema B godkendelsen i december 2020 er den økonomiske ramme hævet, hvilket medfører ændringer i økonomi, tilskud mv. På baggrund af det godkendte skema B, samt afdelingens nuværende økonomi og huslejeniveau har Landsbyggefonden sendt en redegørelse for sagen, hvori de blandt andet tager højde for, at tilskuddet fra dispositionsfonden/ driftsstøttelånet stiger fra ca. 1.555 tkr. til ca. 2.348 tkr.

Årsagen til at tilskuddet/driftsstøttelånet forhøjes er, at den udmeldte huslejeforhøjelse i den oprindelige finansieringsskitse - i dette tilfælde en forhøjelse på 20 kr. pr. m² pr. år - fastholdes selvom anlægssummen forhøjes ved skema B.

På nuværende tidspunkt vil det blive driftsstøttelån fra LBF, da ALBOAs dispositionsfond ikke har midler til at yde det som tilskud til afdelingen. Opstilling over ændringerne i økonomien vedhæftes.

Indstilling:

Med baggrund i ovenstående, samt redegørelsen fra Landsbyggefonden, skal vi bede organisationsbestyrelsen tiltræde indholdet i redegørelsen.

Peter Hebroe fremlagde sagen. Sagens prisstigning blev drøftet. Prisstigningen er dels et udtryk for almindelige prisstigninger (fra 2018-21), samtidig med at der er kommet flere ydelser med i sagen. Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

c. LBF-redegørelse afdeling 33, Abildgade

På OB-mødet i juni 2018 blev LBF renoveringsstøttesagen med dens tilhørende økonomi, tilskud mv. godkendt.

I forbindelse med skema B godkendelsen i november 2020 er den økonomiske ramme hævet, hvilket medfører ændringer i økonomi, tilskud mv. På baggrund af det godkendte skema B, samt afdelingens nuværende økonomi og huslejeniveau har Landsbyggefonden sendt en redegørelse for sagen, hvori de blandt andet tager højde for, at tilskuddet fra dispositionsfonden/driftsstøttelånet stiger fra ca. 1.802 tkr. til ca. 2.456 tkr.

Årsagen til at tilskuddet/driftsstøttelånet forhøjes er, at den udmeldte huslejeforhøjelse i den oprindelige finansieringsskitse - i dette tilfælde en forhøjelse på 20 kr. pr. m² pr. år - fastholdes selvom anlægssummen forhøjes ved skema B.

På nuværende tidspunkt vil det blive driftsstøttelån fra LBF, da ALBOAs dispositionsfond ikke har midler til at yde det som tilskud til afdelingen.

Indstilling:

Med baggrund i ovenstående, samt redegørelsen fra Landsbyggefonden, skal vi bede organisationsbestyrelsen tiltræde indholdet i redegørelsen.

Peter Hebroe fremlagde sagen. Sagens prisstigning blev drøftet. Prisstigningen er dels et udtryk for almindelige prisstigninger, samt at der er indeholdt flere ydelser i sagen. Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

3. Revisionsprotokol

a. Revisionsprotokollat vedr. byggeregnskab for brugsvandsinstallation i afdeling 18, 19, og 27

Revisor har revideret byggeregnskabet for brugsvandsinstallation i afdeling 18, 19, og 27. Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger og renoveringen er gennemført inden for den af afdelingsmødet og Aarhus Kommune godkendte økonomi. Revisionsprotokollatet er vedhæftet.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen underskriver protokollatet.

Organisationsbestyrelsen godkendte protokollatet. Fremadrettet bliver revisionsprotokollater underskrevet digitalt med NemID.

- b. Revisionsprotokollat vedr. byggeregnskab for renovering af fjernvarme i terræn i afdeling 42

Revisor har revideret byggeregnskabet for fjernvarme i afdeling 42. Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger og renoveringen er gennemført inden for den af afdelingsmødet og Aarhus Kommune godkendte økonomi. Revisionsprotokollatet er vedhæftet.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen underskriver protokollatet.

Organisationsbestyrelsen godkendte protokollatet. Fremadrettet bliver revisionsprotokollater underskrevet digitalt med NemID.

4. Opfølgning fra tidligere møder

- a. Repræsentantskabsmødet 30. november

Opfølgning og evaluering af mødet.

Organisationsbestyrelsen evaluerede afviklingen af repræsentantskabsmødet i november.

Det er holdningen, at der fremover også inddrages aktiviteter, dog er der behov for meget mere tid til aktiviteterne.

Arbejdsgruppen, der skal arbejde med beboerdemokrati, fik Jane Sørensen og Troels Munthe som repræsentanter for organisationsbestyrelsen. Fra administrationen deltager Martin Krabbe i gruppen. Administrationen indkalder de repræsentantskabsmedlemmer, som meldte sig på repræsentantskabsmødet.

- b. Bestyrelsesseminar

Planlægning og fastlæggelse af dato for afholdelse.

Til organisationsbestyrelsesmødet i januar fastlægges dato for bestyrelsesseminar.

5. Ledelsesinformation

- a. Kapitalforvaltning

Kapitalforvaltning pr. 30. november er opdateret og ligger til orientering under ledelsesrapportering.

Organisationsbestyrelsen tog ledelsesrapporteringen til efterretning.

6. Diverse orientering: BL, Landsbygefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.

- a. Listerne over udsatte boligområder

Indenrigs- og boligministeren offentliggjorde 1. december listerne over omdannelsesområder, parallelsamfund og udsatte boligområder. Desuden blev en ny liste med forebyggelsesområder offentliggjort.

Listerne er vedhæftet til orientering.

- Listen over udsatte boligområder – intet nyt for ALBOA. Det er kun Bispehaven og Gellerup der fremgår her.
- Listen over forebyggelsesområder – her har vi Vejlbj Vest på, der falder på kriterierne arbejdsmarkedstilknytning, etnicitet og antal dømt. Overraskende er Vibj syd ikke med her,
- Dette skyldes at andelen af dømt ikke længere opfylder kriteriet herfor.
- Listen over områder hvor man må anvende kombineret udlejning – her fremgår Vejlbj Vest, og HVP er kommet med igen efter at have været ude det seneste år.

Og blot t.o. er vedhæftet listen man kalder parallelsamfundslisten. Her fremgår ingen ALBOA-afdelinger.

[De forskellige lister blev drøftet og Peter Hebroe orienterede om udviklingen i listerne. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.](#)

b. Det nye Digital Post er på vej – men lanceres først i 1. kvartal 2022

Til orientering ser det desværre ikke ud til at vi får lov at "høste" cpr-numre. BL arbejder stadig for det. Så vi skal i stedet indsamle cpr., dette er vi ved at lave en strategi for det, som vi kan præsentere senere.

I grove træk

- Beboerne får fysisk brev om at vi overgår til digital post pr. xx.xx 2022 og vi derfor beder dem registrere sig med cpr. og mail (alle med fritagelse for digital post skal dokumentere det)
- Der oprettes en side (på alboa.dk og mitALBOA) hvor man kan registrere sig
- Der registreres cpr og mail ved kontrakter, så vi kan indhente med det samme, når der skrives under

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

c. Direktørmøde 2. december 2022

Til orientering, det anbefales at "Strategi for udlejningsredskaber 2022-2026" behandles særskilt på januar 2022 mødet.

[Peter Hebroe orienterede. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.](#)

d. 5. kreds - Mødekalender 2022

Til orientering.

Der skal udsendes indkaldelse til kredsvalgmøde til organisationsbestyrelsen og kredsdelegerede. Punktet medtages på organisationsbestyrelsesmødet i januar 2022. Orienteringen blev taget til efterretning.

7. Orientering fra udvalg

a. Afdelingssammenlægningsudvalget

Der orienteres omkring status på udvalgets arbejde.

Der er aftalt møde den 26. januar, hvor udvalget prioriterer hvilke afdelingssammenlægninger udvalget vil arbejde med i 2022. Orienteringen blev taget til efterretning.

b. Byggeudvalget

Der orienteres omkring status på udvalgets arbejde.

Mads Madsen og Niels Eilersgaard orienterede om udvalgets arbejde. Materialelisten er færdig og rådgiver arbejder nu videre med bæredygtighedskataloget, Orienteringen blev taget til efterretning.

c. Egenkontroludvalget

Drøftelsen af udvalgets forslag genoptages jf. beslutning på oktober mødet i januar 2021.

Forslaget er vedhæftet.

Der indarbejdes input fra organisationsbestyrelsen til spørgeskemaerne. Punktet er på igen til januars møde. Orienteringen blev taget til efterretning.

8. Orientering fra administrationen

a. Juleferie håndtering

Orientering.

Administrationen har lukket fra den 24. december til den 2. januar begge dage inkl.

Opkald i dette tidsrum besvares af telefonsvarer, som orienterer herom samt omkring vagtordningen uden for åbningstid.

Afdelingerne er betjent på normalvis over julen, hvor varmemesteren kan træffes på hverdage på telefon fra kl. 7:00 – 15 mandag til torsdag og fredag fra kl. 7:00 – 12:00 og i træffetiden tirsdag kl. 8 - 10 og torsdag kl. 13 – 15.

Vagtordningen passes, som normalt af Bravida fra kl. 16, Valeur besvarer akuttelefonen i tidsrummet 15-16 mandag-torsdag og fredag fra kl. 12- 16.

Peter Hebroe orienterede om beredskabsplanen for julen. Orienteringen blev taget til efterretning.

b. Mail - Parkeringspladser Kalkærparken

Orientering om den administrative behandling heraf.

Samarbejdet mellem administrationen og beboerdemokratiet blev drøftet. Orienteringen blev taget til efterretning.

c. Sydbank

Der orienteres om den årlige genhandling af koncernengagementet i Sydbank.

Orientering er taget til efterretning.

d. Ekstraordinære afdelingsmøder

Der orienteres om forløbet i afdeling 35 Kalkærparken og afdeling 66 Håndværkerparken VII, hvor der er afholdt ekstraordinære afdelingsmøder.

Lone Terkildsen og Peter Hebroe orienterede om det ekstraordinære afdelingsmøde i afdeling 35 Kalkærparken, hvor det ikke lykkedes at vælge en afdelingsbestyrelse.

Det lykkedes heller ikke at få valgt en afdelingsbestyrelse i afdeling 66 Håndværkerparken, ligesom Carsten Mikkelsen orienterede om at det ikke lykkedes at få valgt en afdelingsbestyrelse i afdeling 12 Grønnegården.

e. Whistleblowerordning

Der orienteres om status på implementering.

Orienteringen blev taget til efterretning.

f. Procedure afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb

Orientering om ændret procedure for rådighedsbeløb og håndtering af trivselsmidler.

Punktet medtages på et kommende organisationsbestyrelsesmøde. Der indkaldes til et møde med repræsentanter fra organisationsbestyrelsen; Mads Madsen, Carsten Bach Mikkelsen og Tonny Mikkelsen.

g. Coronapas

Ledelsens har besluttet at indfører krav om coronapas. Udmelding er vedhæftet til orientering.

Orienteringen blev taget til efterretning.

h. Igangsætning af klagesager - ny vurderingslov

På februar mødet 2021 blev der orienteret om rammeaftale indgået med Taxera A/S omkring den ny vurderingslov.

Arbejdet har været i gang et stykke tid, hvor Taxera A/S har indhentet en del relevant datamateriale - hovedsageligt til brug for analyse ift. de historiske vurderinger.

De har her vurderet at 26 afdelinger/ejendomme bør igangsættes og der spås gode chancer for et positivt resultat. Naturligvis kan besparelser ikke garanteres, hvilket Taxera A/S heller ikke sker på alle sager. Dog skal vurderingsmyndighederne gøre sig umage for helt at slippe for besparelser for alle de udvalgte klagesager.

I forbindelse med igangsætning af en klagesag, har Taxera A/S som altovervejende hovedregel adgang til at klage 2014, 2016, 2018 og 2019 vurderingerne. Det er ikke sikkert de klager over alle vurderinger på de enkelte sager, idet identificerede handler, prisniveauer, lokalplanændringer og skatteloft fx kan spille ind.

En klage over ejendomsvurderingerne behandles særskilt af vurderingsmyndighederne og koster 500 kr. pr. vurdering (max 2.000 kr. i alt). Gebyret returneres hvis vi vinder sagen.

Indstilling:

De tegningsberettigede underskriver de 26 fremsendte aftaler om juridisk bistand i forbindelse med klagesagerne og bemyndiges til at underskrive yderligere, hvis der identificeres flere relevante afdelinger/ejendomme.

Indstillingen blev godkendt.

9. Næste møde

Afholdelses den 26. januar 2022 kl. 16:30.

10. Eventuelt

- Træffe-og telefontider blev drøftet. Der er orientering om status vedr. tekniske løsninger på organisationsbestyrelsesmøde i januar.
- Annie tiltræder Skåde Højbjerg Fællesråd som repræsentant for ALBOA.
- 5 boligafdelinger har fået del i pulje om ladestandere. Der gives oversigt på organisationsbestyrelsesmøde i januar.

11. Bestyrelsens 10 minutter