

**Deltagere:**

- Troels Munthe - fremmødt
- Michael Korsholm - fremmødt
- Kim Schmidt - fremmødt
- Lone Terkildsen - fremmødt
- Carsten Mikkelsen - fremmødt
- Jane Sørensen - fremmødt
- Tonny Mikkelsen - fremmødt
- Betina Højmark - fremmødt
- Peter Hebroe - fremmødt
- Ib B. Andersen - teams
- Annie Villadsen - teams

**Afbud**

- Mads Madsen
- Niels Eilersgaard

**DAGSORDEN:**

**1. Godkendelse af dagsorden**

Godkendt

**2. Sager til beslutning**

**a. Forhøjelse tilskud byudviklingsplan – Vejlbj Vest**

På marts mødet 2021 bevilgede organisationsbestyrelsen, at dække udgifterne forbundet med processen for gennemførelsen af arkitektkonkurrencen, hvis ikke projektet bliver vedtaget på et afdelingsmøde.

Dialog med muligt bydende på projektet viser at vores oprindelige budget er for lavt. En revurdering af budgettet viser at der på ALBOAs andel er en manko på kr. 460.602.

Peter fremlagde årsagerne til stigningen i honorar til arkitektkonkurrence, informationskampagne og beboermøde. Processen er drøftet med Aarhus Kommune.

Organisationsbestyrelsen drøftede budgetlægningen og stigningerne.

*Indstilling:*

*Organisationsbestyrelsen godkender at dække en forhøjelsen på op til kr. 500.000, såfremt projektet ikke bliver godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde. Godkendes projektet, indgår udgifterne i det samlede byggeregnskab for byudviklingsplanen for Vejlbj Vest.*

*Godkendt.*

**b. Turnus**

Turnus er en gammel ordning vedtaget i Højbjerg Andelsboligforening før 1988 – tidspunktet er uklart.

Det er ligeledes uklart om beslutningen er truffet administrativt, afdelingsvis eller på et repræsentantskabsmøde. Turnusordningen fremgik af

lejekontrakten med en henvisning til vedligeholdelses-reglementet indtil 2011.

I HAB - vedligeholdelsesreglementet var det beskrevet, at der tilbydes vedligeholdelse af indvendigt træværk, rør og radiatorer efter en turnusordning.

Turnus kunne udføres opgangsvis, blokvis eller helt individuelt.

Det kunne bestilles hos varmemesteren eller administrationen. Ordningen blev administreret forskelligt i de enkelte afdelinger.

Lejekontrakter indgået efter 2012 indeholder ikke oplysninger om turnus og på afdelingsmøderne i 2012 blev der vedtaget nye

vedligeholdelsesreglementer som ikke indeholder vedtagelser om turnus.

Udførelse af turnus i bo-perioden er ganske begrænset idet der i 2020 blev udført 10 boliger og i 2021 14 boliger.

Tonny fremlagde historikken om turnusordningen. Erfaringerne blev drøftet i organisationsbestyrelsen. Det blev gjort klart, at afdelingen altid skal dække udgifterne til maling af træværk og rør/radiator, medmindre der er tale om misligholdelse.

*Indstilling:*

*Turnus udfases løbende således, at der i de tidligere HAB-afdelinger med vedtaget turnusordning stadig kan udføres turnus i boliger, hvor lejekontrakten er indgået senest 31. december 2012.*

[Lone stemte imod indstillingen.](#)

[Indstillingen blev vedtaget.](#)

### 3. Opfølgning fra tidligere møder

#### a. Svaneparken II

Der arbejdes stadig på en betinget købsaftale med Skanderborg Kommune.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

#### b. Ansøgning om boligsociale midler til Håndværkerparken

Orientering om udfaldet på ansøgning, som blev behandlet på september mødet den 29. september 2021.

Peter Hebroe orienterede om konsekvensen for manglende bevilling for boligsociale midler.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

#### c. Forsættelse af økonomisk rådgivning

Orientering om Aarhus Kommunes tilbagemelding jf.

organisationsbestyrelsens beslutning på bestyrelsesmødet den 25. august 2021.

Peter Hebroe orienterede om forebyggelse af udsættelser.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

#### d. Høringssvar

Peter Hebroe orienterede om status på de 3 indsendte høringssvar til "Temaplanen for arealer til alle boligtyper".

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**e. Statstilskud til etablering af lade-standere**

Peter Hebroe orienterede om at 5 afdelinger i ALBOA har fået tildelt statsstøttemidler til el-ladestandere. Nu skal der udarbejdes et projekt og et forslag til de enkelte afdelinger, hvorefter det kan medtages til beslutning på de respektive afdelingsmøder. Det blev aftalt, at der indkaldes til et fælles orienteringsmøde for de involverede afdelinger.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**4. Ledelsesinformation****a. Kapitalforvaltning**

Kapitalforvaltning pr. 31. december er opdateret og ligger til orientering under ledelsesrapportering.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**5. Diverse orientering; BL, Landsbygefonden, 5.kreds, direktørmøder mm****a. Bestyrelsen for boligsociale helhedsplaner**

Der har været afholdt bestyrelsesmøde den 13. december 2021. Der blev orienteret fra mødet.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**b. Styringsdialog 2021**

Der udarbejdes i øjeblikket 4-årsplaner for driftsfællesskaberne. Organisationsbestyrelsen vil blive præsenteret for udkast til februar mødet.

[Organisationsbestyrelsen drøftede desuden, hvordan det sikres at bestyrelsesmedlemmerne har de rette kompetencer, herunder mulighederne for intern uddannelse med ekstern facilitator.](#)

[Godkendt](#)

**c. Vores bidrag 2021**

Rapporten giver et overblik over ALBOAs bidrag til FN's verdensmål målt op imod branchens samlede gennemsnit. Rapporten kan fx bruges til boligorganisationernes interne arbejde med verdensmålene eller som dialogværktøj i forbindelse med den lokale interessevaretagelse. Rapporten er vedhæftet til orientering.

[ALBOA ønsker øget fokus på at hæve andelen af lærlinge og elever i bygge- og renoveringssager. Dette stiller krav til vores samarbejdspartnere.](#)

**d. Udskydelse af renoveringsprojekter og af frist for indberetning af Skema B ved nybyggeri**

[Vedlagt oversigt og orienteringen blev taget til efterretning](#)

**e. Nyt materiale om GAL – nr. 1**

Vedhæftet til orientering og der ønskes en kort drøftelse af hvordan organisationsbestyrelsen ønsker at arbejde med God Almen Ledelse. Se mere her <https://bl.dk/raadgivning-og-regler/administration-og-beboerdemokrati/god-almen-ledelse/>

[Orienteringen blev taget til efterretning og emnet skal indgå i planlægningen af bestyrelsesseminaret.](#)

**6. Orientering fra udvalg****a. Afdelingssammenlægningsudvalget**

Udvalget orienterede om de igangværende sammenlægninger.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**b. Byggeudvalget**

Der orienteres om status siden sidst herunder det aftalte møde med bygherren Fabulas omkring Birkefaldet i Kolt-Hasselager.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**c. Egenkontroludvalget**

Jane Sørensen fremlagde udvalgets arbejde, som organisationsbestyrelsen tog til efterretning. Udvalgets arbejde sættes i drift, således at der kan afreporteres første gang marts 2023.

[Kontaktpersoner i organisationsbestyrelsen blev drøftet.](#)

[Godkendt.](#)

**d. Ansættelsespolitisk udvalg**

Michael Korsholm orienterede fra nyligt møde i udvalget (10. januar 2022)

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**7. Orientering fra administrationen****a. Ansættelse byggeri**

Orientering ved Peter Hebroe. Det blev foreslået at medtage stillingsannoncer i BOMED.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

[Godkendt.](#)

**b. Status vedr. tekniske løsninger træffe- og telefontider**

Ib Andersen orienterede om den tekniske løsning omkring implementering af telefon- og træffetider medio februar. Der udsendes orientering om at de nye telefon- og træffetider sættes i værk.

[Orientering taget til efterretning.](#)

**c. Artikler i Viby-StavtrupLiv.dk**

Peter Hebroe orienterede

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**d. Elpriser**

Der blev orienteret om den administrative håndtering af det stigende niveau for elpriser. De sidste priser kommer ind i disse dage og derefter sendes information til beboerne.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**e. SU-møde 7. december 2021**

Referat fra mødet vedhæftet dagsorden.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

**8. Næste møde**

Næste møde afholdes onsdag den 23. februar 2022 kl. 16<sup>30</sup>

[Godkendt](#)

**9. Eventuelt**

GDPR ved fraflytningsager.

[Godkendt](#)

**10. Bestyrelsens 10 minutter**