

## OB-møde februar 2023

### Mødeinfo

---

 <b>Adresse</b>	Vestergårdsvej 15, 8260 Viby
 <b>Dato</b>	22. februar 2023 Kl. 16:30
 <b>Lokale</b>	modelokalebestyrelse@alboa.dk
 <b>Deltagere</b>	000 - Ledelse Organisationsbestyrelse
 <b>Fremmødte</b>	Carsten Bach Mikkelsen, Henning Skaarup, Lone Terkildsen, Tonny Mikkelsen, Peter Hebroe, Jane Ø. Sørensen, Ib. B. Andersen, Betina Højmark. Afbud: Kim Schmidt Jensen,, Mads Madsen, Niels Eilersgaard, Troels Munthe, Annie Villadsen

### Referat

---

#### 1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden er vedhæftet i pdf.

Punktet er: Godkendt

Der blev tilføjet følgende punkter 4D og 7D.

Dagsordener der publiceres på alboa.dk skal indeholde overskrifter, ikke indholdet under de enkelte punkter. I referatet publiceres alt indhold fra dagsordenen.

#### 2. Sager til beslutning

##### a. Rente/Afkast 2022

Jf. bilag er forrentning af mellemregningen beregnet til -6,61%.  
Årsagen hertil er negative afkast på porteføljerne i Nykredit og Sydbank.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender at afdelingernes mellemregning forrentes med -6,61%.

Punktet er: Godkendt

Peter orienterede om årets afkast og den regnskabsmæssige behandling heraf. Afdelingernes resultat vil blive påvirket positivt af den nye lovændring, men det kommer til at koste afdelingernes opsparede midler.

Organisationsregnskabet påvirkes negativt af årets afkast og det må forventes at årets resultat bliver et underskud.

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning og godkendte indstillingen.

## b. **Politik - Bevilling af trækningsret og dispositionsfond**

På bestyrelsens seminar i november måned blev det besluttet, at politikkerne for anvendelse af trækningsretsmidlerne, samt midler i ALBOAs dispositionsfond skulle opdateres og samtidig at der skulle laves en vurdering af, hvilke sager der evt, fremover med fordel kunne vedtages administrativt.

Vedhæftede er opdateret politikker på for de to områder samt diverse politikker fra 2015.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender de nye politikker for hhv. trækningsret og dispositionsfond.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe fremlagde de reviderede politikker for egen trækningsret og dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsen godkendte de reviderede politikker. Politikkerne påføres dato for revision og vil ligge på mitALBOA under Ledelsesrapportering.

## c. **Afd. 040 - Redegørelse LBF**

I forbindelse med godkendt skema B har vi modtaget vedhæftede redegørelse fra Landsbyggefonden.

Der er ingen ændringer i forhold til de allerede godkendte tilskud m.v.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen tiltræder redegørelsen fra LBF og godkender ALBOAs tilskud/støtte til sagen.

Punktet er: Godkendt

Der er ændret procedure i LBF, derfor skal redegørelserne endnu engang behandles, og det skal føres til referat at organisationsbestyrelsen tilslutter sig redegørelsen.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte redegørelsen.

## 3. **Opfølgning fra tidligere møder**

### a. **Bestyrelsesseminar**

Opdateret version af opgavelisten er vedhæftet. De nedsatte opgavegrupper er ansvarlige for fremdriften og melder ind til formandsskabet når de ønsker deres emne behandlet.

Pkt. A2 - Forslag til kategorier på nyt OB-tema under ledelsesrapportering er vedhæftet. Forslaget drøftes og godkendes på mødet.

Pkt. C 1 - Der er indhentet tilbud på afholdelse af et ALBOA kursus i "Bestyrelsen opgaver og ansvar" i Aarhus - varighed 1 lørdag. Tilbuddet er vedhæftet til orientering og der oprettes en

Doodle for fastlæggelse af dato.

Pkt. D 2 - Forslag til ny dagsorden er vedhæftet og drøftes og godkendes på mødet.

Punktet er: Godkendt

Kategorierne i temaet for OBs område på intranettet blev godkendt.

Kurset "Opgaver og ansvar" afholdes den 15. april, administrationen booker lokale.

Forslag til ny dagsorden blev godkendt.

**b. Studietur planlægning**

Studieturen bliver den d. 12 - 14. oktober, der er indkaldt/reserveret via Outlook.

Det nærmere program tilgår senere når udvalget har alle aftaler på plads.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen tog punktet til efterretning.

**c. Henvendelse afdeling 77 - Hvidmosegård**

På januar mødet behandlede organisationsbestyrelsen henvendelsen fra afdeling 77 og formanden svarede efterfølgende afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen har efterfølgende fremsendt vedhæftede svar, som organisationsbestyrelsen bedes behandle.

Til brug herfor er ligeledes vedhæftet referat fra afdelingsbestyrelsesmøde d. 6. februar 2023.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen behandlede henvendelsen og fastholder den beslutning, der blev truffet på forrige møde.

## **4. Ledelsesinformation**

**a. 4 års planer**

4 års planerne for følgende områder vedhæftes:

- M.P. Hansensvej
- Rundhøj
- Vejlbj Vest
- Søndervangen
- Abildgade

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender de forelagte 4 års planer

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte 4-årsplanerne.

b. **Afd. 026 - Revisionsprotokol MgO-sag**

Byggeregnskab og protokol gennemgås.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen for byggeregnskabet. Protokollen vil blive udsendt til digital underskrift.

## 5. Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds direktørmøder mv.

a. **Henvendelse fra BL's formand**

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte om man ønsker at deltage i spørgeskemaundersøgelsen samt, om nogle af dem kunne være interesserede i at deltage i et forum, der indsamler viden, ønsker og holdninger.

For mere info se vedhæftede henvendelse.

Punktet er: Godkendt

Henning, Lone, Jane, Carsten og Tonny tilkendegav på mødet at de ønsker at deltage i spørgeskemaundersøgelsen.

Kim og Troels har efterfølgende oplyst at de også ønsker at deltage.

## 6. Orientering fra udvalg

a. **Byggeudvalget**

Orientering om status på almene ALBOA boliger på Lokesvej.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen drøftede planerne. Afdelingen tænkes ind i driften af de øvrige afdelinger i Aarhus C. Tonny pointerede at der ved kommende nybyggeri skal være ekstra fokus på inventar der belaster driftsudgifterne, f.eks. opvaskemaskiner og andre hårde hvidevarer.

b. **GAL udvalget**

På mødet drøftes følgende GAL anbefalinger:

1. Bestyrelsesvederlag

## 2. Bestyrelsesudgifter

Drøftelserne faciliteres af formanden og direktøren og drøftelserne vil tage udgangspunkt i vedhæftede spørgsmål-/svarskema, som er suppleret med øvrige relevante bilag. I bilaget "Bestyrelsesudgifter" indgår øvrige øvrige beboerdemokratiske udgifter, som ønskes drøftet/besluttet med bestyrelsen i relation til budget 2024.

Til inspiration og forberedelse kan man med fordel se denne video

<https://www.youtube.com/watch?v=9eo5at2SCho&t=52s> eller <https://bl.dk/raadgivning-og-regler/administration-og-beboerdemokrati/god-almen-ledelse/>

Punktet er: Godkendt

Politikken for bestyrelsesvederlag blev drøftet. Det blev besluttet at fastholde bestyrelsesvederlaget med den nuværende fordelingsnøgle og det maksimale beløb jf. gældende lovgivning. Fordelingen bliver genbesøgt if. stillingbetegnelser for OBmedlemmer og formandskab, der drøftes senere i 2023.

Udvalgsoversigten revideres med betegnelser af hvor man er valgt som privatperson og hvor man er valgt som bestyrelsesmedlem for ALBOA.

Budget for bestyrelsesudgifterne blev gennemgået og tiltrådt af organisationsbestyrelsen.

I regnskabet indføres note med specifikation af OB.medlemmernes vederlag. Beslutning herom træffes på næste møde.

Det blev besluttet at organisationsbestyrelsens politikker bliver offentliggjort på [alboa.dk](http://alboa.dk)

## 7. Orientering fra administrationen

### a. Resultat genudbud pulje 3

Der orienteres om resultatet af genudbuddet af pulje 3.

Punktet er: Godkendt

Der er opnået fine besparelser på udbud af malerarbejde, gulvbehandlinger og rengøring. Tonny ønskede oplysninger om, hvorvidt der er sket en stigning ifm. klager over indflytning efter udbud af istandsættelsesarbejder. Dette drøftes på et kommende møde.

### b. Granskningsrapport

Vi har modtaget den første granskningsrapport, som omhandler afdeling 017, M.P. Hansens Vej.

Konklusionen er at afdelingens afsatte midler er utilstrækkelige i forhold til afdelingens kommende behov.

Granskningsrapporten er vedhæftet til orientering.

Punktet er: Godkendt

Granskningsrapportens konklusioner er i overensstemmelse med vores opfattelse af

afdelingens tilstand og henlæggelsesniveau.

c. **Ekstraordinært afdelingsmøde - afdeling 042 Egelundsparken**

Der var d. 9. februar 2023 ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 042 Egelundsparken. Afdelingen skulle stemme om renovering af 138 boliger omfattende klimaskærm, badeværelser mv. Forslaget blev vedtaget med stort flertal (98 ja, 17 imod og 5 ugyldige) forventet opstart forår 2024.

Den gennemsnitlige husleje efter renoveringen med udgangspunkt i huslejen pr. 1. januar 2023 bliver kr. 965 pr. m<sup>2</sup> årligt.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe fortalte om renoveringsprojektet. Afdelingen har til trods for en stor m<sup>2</sup> leje efter renovering sagt klart ja til projektet.

d. **Bydækkende helhedsplan Viby**

ALBOA og Århus Omegn skal det kommende år arbejde på en ny by-dækkende helhedsplan for Viby.

Det betyder, at der fra 2024 ikke længere vil være en helhedsplan for Viby Syd, men en plan der omfatter afdelingerne Rosenhøj, Søndervangen, Kjærslund, Vestergårdsparken, Ny Vestergårdsparken, Stenkildeparken og Vårkjærparken. Det er et stort og geografisk spredt område med knap 2.500 lejemål og 5.500 beboere. Vi har endnu ikke modtaget en formel prækvalificering af Landsbyggefonden, men er orienteret om, at der er reserveret 11 mio. kr. til en fremtidig 4-årig plan. Dette er samme størrelse bevilling, som den der dækker Viby Syd i den nuværende 4-årig periode.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe fortalte om den nye bydækkende helhedsplan.

Boligorganisationerne har fra start udmeldt at der er et ønske om, at der er 3 baser i en kommende plan:

-Myrhuset

-Basen

-Nabohuset

Det er besluttet at arbejde med en ny ledelsesstruktur og der vil derfor ikke være en boligsocial lederstilling i den by-dækkende helhedsplanen for Viby, som vi kender det fra Viby Syd i dag. En nærmere afklaring af ledelsen vil følge i den kommende proces, hvor opgavens omfang vil blive klarlagt.

## **8. Næste møde**

Næste møde afholdes d. 29. marts kl. 16:30 på Vestergårdsvej 15.

Punktet er: Godkendt

## **9. Eventuelt**

Punktet er: Godkendt

Carsten mindede om at beretningen for det kommende år er underudarbejdelse og at man skal huske at melde tilbage til Martin Krabbe med indhold.

Lone: Afd. 46 er uden bestyrelse og der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor afdelingen også skal tage stilling til el-ladestandere.

## **10. Bestyrelsens 10 minutter**