

OB-møde januar 2024

Mødeinfo

📍 Adresse	Vestergårdsvej 15, 8260 Viby J
📅 Dato	30. januar 2024 Kl. 16:30
📍 Lokale	Bestyrelseslokalet
👤 Deltagere	Organisationsbestyrelse 000 - Ledelse
👤 Fremmødte	Ib B. Andersen, Niels Eilersgaard, Peter Hebroe, Lone Terkildsen, Annie Wittorff Villadsen, Kim Schmidt Jensen, Henning Skaarup, Tonny Mikkelsen, Carsten Bach Mikkelsen, Jane Sørensen, Linda Ege. Afbud: Mads Madsen, Betina Højmark.

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Punktet er: Godkendt

Godkendt med ændringer at 2 b udsættes og at der under pkt. 2 h, tilføjes evaluering af Årsmøde i kreds 5.

Afbud fra Mads Madsen.

2. Sager til beslutning

a. Repræsentantskabsmøde 2024

På mødet tager organisationsbestyrelsen stilling til følgende:

1. Foreløbig indkaldelse/dagsorden
2. Valg af bestyrelsesmedlemmer - ønsker man genvalg/præsentation?
3. Dirigent - René Skau er booket
4. Forslag
 - godkendelse af delegation jf. vedtægternes § 5 stk. 5 og 6
 - godkendelse salg af afdeling 051 - Rybo
 - godkendelse udviklingsplanen for afdeling 037 - Vejlby Vest
 - godkendelse politik for byggeri - senest vedtaget 2017 - byggeudvalget arbejder med en revision
5. Beretning, hvilke emner vil vi berette om?

Punktet er: Godkendt

1. Den foreløbige indkaldelse/dagsorden blev taget til efterretning og godkendes på april mødet jf. årshjulet.

2. Formanden tilkendegav at han ønskede genvalg og der var opbakning hertil fra bestyrelsen. De 4 medlemmer som er på valg gav tilsagn om at de genopstiller. Opstillede kandidater gives mulighed for præsentation og samtidig med indkaldelsen udsendes bilag omhandlende organisationsbestyrelsens arbejdsopgaver.

3. Forslag til dirigent blev godkendt.

4 De oplyste forslag under punkt 4 blev alle godkendt og der arbejdes videre med dem frem mod april mødet, hvor den endelige dagsorden godkendes.

5. Mht. til årsberetningen var der forslag om tydeliggørelse af udfordringerne og konsekvenserne ved helhedsplaner. Derudover medtages orientering om foreningsudvalget, som blev oprettet på baggrund af repræsentantskabet ønske om en mere synlig organisationsbestyrelse.

Årsberetningen skal i 2024 udkomme som et fysisk dokument. I beretningen anføres at fra 2025 vil beretningen udsendes digitalt med mulighed for udlevering af en fysisk version.

b. Rente/afkast 2023

Afdelingernes forretning af mellemregning fremgår af vedhæftede bilag.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender bilagets indstilling om forrenting af afdelingernes mellemregningkonit.

Punktet er: Behandlet

Punktet blev udsat til februar mødet.

c. Årshjul 2024

Vedhæftet årshjul for 2024.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender årshjulet for 2024.

Punktet er: Godkendt

Indstilling blev godkendt.

Det blev oplyst at novembers behandling af 4 års planer vil være en orientering om fremdriften i samarbejdet med afdelingsbestyrelserne, herunder hvordan granskingsrapporterne fra Landsbyggefonden vil blive inddraget.

d. Byggeregnskab afdeling 083 Ceres Broen

Protokol, erklæring og byggeregnskab er vedhæftet.
Afdeling 083 består af to ejendomme - dette byggeregnskab vedr. Ceres Allé, som oprindeligt hed afd. 084, men som nu er slået sammen med afd. 083.

Budget og endelig anskaffelsessum hænger sammen.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe gennemgik byggeregnskabet og protokollen og oplyste at anskaffelsessummen er identisk med det godkendte skema B på mio. kr. 54,2 samt byggeregnskabet er forsynet med en "blank" påtegningen. Konklusionen i protokollen er at byggeregnskabet udarbejdet i overensstemmelse med tilsagnet fra Landsbyggefonden og godkendt af Aarhus Kommune.

Organisationsbestyrelsen godkendte at protokollen udsendes til digital underskrift.

e. **Politik - markering af mærkedage**

Der er udarbejdet politik for "markering af mærkedage". Politikken er en revision af det tidligere "gaveregulativ", som organisationsbestyrelsen vedtog d. 20. november 2011.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender politikken for "markering af mærkedage".

Punktet er: Godkendt

Politikken for mærkedage blev godkendt.

f. **Politik - vederlag til boligorganisationens bestyrelse**

Vedhæftet opdateret politik for 2024.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender den opdaterede politik for 2024.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte den opdaterede politik og at denne offentliggøres på alboa.dk.

g. **Planlægning Studietur, repræsentantskabsfest og seminar**

Efter en periode med Corona, hvor den planlagte afholdelse af studietur, repræsentantskabsfest og seminar er kommet ud af "takt. Indstilles det at arrangementerne afholdes efter følgende plan:

- Bestyrelsesseminar afholdes i 2024, afholdes årligt
- Repræsentantskabsfest afholdes i 2025, fremadrettet hvert 2. år

- Studietur afholdes i 2026, fremadrettet hvert 2. år

Punktet er: Godkendt

Planen for kommende afholdelse af arrangementer blev godkendt.

Seminar i 2024 afholdes i oktober. Form og indhold drøftes efter repræsentantskabsmøde, men der arbejdes pt. fra administrativside på et strategiseminar, hvor der fremlægges oplæg til de kommende års strategi.

h. **Kredsvalgsmøde 5. kreds d. 16. april 2024**

Organisationsbestyrelsen beslutter, hvem den opstiller til kredsrepræsentantskabet. Pt. er Carsten og Mads valgt med henholdsvis Lone og Annie som suppleanter.

Punktet er: Godkendt

De nuværende repræsentanter incl. suppleanter genopstiller.

Det fælles årsmøde i BL's 5. kreds blev evalueret. Direktøren tager evalueringen videre til drøftelse i forhandlingsudvalget med MTM.

3. Tema/politikker

a. **God almen ledelse**

På mødet drøftes følgende GOAL anbefalinger:

1. Forbrugervalg til forsyningsselskaber

Drøftelserne tager udgangspunkt i vedhæftede spørgsmål-/svarskema.

2. Forretningsorden

Forretningsorden er vedhæftet, hvor fortegnelse over politikker og retningslinjer er opdateret.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender at der på baggrund af drøftelserne udarbejdes politikker for:

1. Forbrugervalg til energiselskaber

2. Ekstern repræsentation, herunder indarbejdes grundejerforeninger og fællesråd

Punktet er: Godkendt

1. Kim Schmidt Jensen orienterede om baggrunden for udarbejdelsen af dokumenterne. Kim Schmidt Jensen og Peter Hebroe vil fungere som "tovholdere" for indsamling af oplysninger. Der var enighed om at repræsentation i selskaber er væsentlige og til gavn for ALBOA. På

baggrund af de indsamlede oplysninger udarbejdes der politikker, som fremlægges på et senere OB møde til godkendelse.

2. Den vedhæftede oversigt over politikker og retningslinjer er tilføjet.

4. Opfølgning fra tidligere møder

a. Status udviklingsplaner

Der gives en kort status på udviklingsplanerne, som omfatter:

- Vejlbj Vest
- Ny Vestergårdsparken
- Vårkjærparken
- Stenkildeparken

Punktet er: Godkendt

Godkendt uden bemærkninger.

Det blev besluttet at der fremadrettet kvartalsvis gives en kort status på renoveringsarbejder der pågår i afdelingerne.

b. Evaluering af novembers temamøde

Foreningsudvalget faciliterer evalueringen af novembers temamøde.

Vedhæftet slides fra temamødet i november, det er særligt slide 22 og 23 som er relevante – på slide 22 er alle de grønne initiativer, der allerede findes i Alboa, som blev nævnt på temamødet. På slide 23 er det spørgsmål som bestyrelsen skal tage stilling til:

- Hvad skal der til for at styrke de grønne fællesskaber i Alboa?

Pind 5 i Alboas strategi hedder "Tage et grønt ansvar og reducere vores fælles klimaaftryk." Udvalget vil gerne foreslå, at vi arbejder med denne pind og får den udmøntet i en politik/nogle principper, som er lidt mere praksisorienterede end en strategi. Dette kunne fx være gennem en inddragelsesproces af interesserede beboere mv.

Punktet er: Godkendt

Februar mødet er afsat til udvalgmøde. Her vil foreningsudvalget redegøre for deres tanker for, hvordan der kan arbejdes videre med tilbagemeldingerne fra temamødet.

5. Orientering - BL, AAK m.fl.

a. Styringsdialog 2023

Der orienteres fra mødet.

Punktet er: Godkendt

Formand og næstformand redegjorde for et godt og konstruktivt møde, som ikke gav anledning til kritik.

Referatet blev taget til efterretning.

b. Afhændelse af Bolind A/S

Til orientering afhændes ALBOAs aktier nominelt kr. 10.000.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe redegjorde for status, hvor der pt. er indhentet 135 ud af 136 fuldmagter. Den sidste afventer afholdelse af et bestyrelsesmøde. Organisationsbestyrelsen orienteres når der er en endelig afklaring.

c. Direktørmøde 28. november 2023

Referat fra mødet er vedhæftet til orientering eventuelle spørgsmål hertil afklares på mødet.

Punktet er: Taget til efterretning

Referatet blev taget til efterretning og gav ikke anledning til spørgsmål.

d. Forsikringsrapport 2023

Der orienteres fra mødet.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe redegjorde for indholdet af møderapporten herunder at den nuværende aftale udløber d. 1. januar 2025 og hvordan der arbejdes med en forlængelse. Derudover blev det oplyst at bestyrelsens ansvarsforsikring er blevet forhøjet fra en sum på mio. kr. 5 til mio. kr. 10.

Det undersøges om den udendørskunst der er i HVP skal omfattes af den etablerede kunstdforsikring.

e. Tilskud elladestandere 3. runde

Til orientering har yderligere 41 afdelinger modtaget tilsagn om tilskud til etablering af elladestandere i deres afdelinger.

Der indledes dialog med afdelingsbestyrelser omkring afholdelse af ekstraordinære afdelingsmøder.

Vedhæftet oversigt.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe orienterede om de yderligere tilsagn og processen med at inddrage afdelingsbestyrelser i planlægningen af påkrævede afdelingsmøder.

f. **Advokatregørelse 2023 - Fortroligt**

Der orienteres i forbindelse med årsafslutningen omkring verserende inkasso-, ordensreglement- og øvrige verserende retssager.

Punktet er: Behandlet

Orientering blev taget til efterretning.

g. **Budget 2024 status**

Der orienteres om udvalgte konti og de faktiske priser i forhold til budgetforudsætningerne.

Der vil være fokus på ejendomsskat, el, renovation og varme.

Punktet er: Taget til efterretning

Der blev orienteret om udfordringerne med ejendomsskat, som er afstedkommet af de nye foreløbige vurderinger for 2024, som først kan påklages i 2025/26. Her er der lavet aftale med rådgivningsfirmaet Taxera omkring assistance.

Elprisen ligger på et stabilt lavt niveau og inden for budgetforudsætningerne.

Kredsløb hævede priserne på renovation og varme efter budgetterne var vedtaget. Acontobeløbene på varme blev forhøjet i forbindelse med huslejereguleringerne pr. 1. januar 2024 i de afdelinger, som forsynes af Kredsløb. Pr. 1. marts 2024 er yderligere 12 afdelingers acontobeløb på varme forhøjet, det drejer sig om afdelinger i forsyningsområderne Holme-Lundshøj, Rundhøj og Galten.

På baggrund af de forhøjede priser på renovation forventes der en budgetoverskridelse på samlet mio. kr. 2,8 i afdelingernes regnskaber for 2024.

h. **Personaleforhold**

Der orienteres om ændrede personaleforhold.

Punktet er: Taget til efterretning

Ny byggeleder har 1. arbejdsdag i morgen d. 1. februar. Chefgruppen er udvidet til at omfatte alle funktioner hvilket betyder at Anne - Lene Wähling er indtrådt, som boligsocial chef.

6. Næste møde

Næste møde afholdes onsdag d. 28. februar kl. 16:30 på Vestergårdsvej 15.

Punktet er: Godkendt

Mødet er tilrettelagt som et udvalgsmøde og foreningsudvalget vil være omdrejningspunktet, men der forventes en afrapportering fra de øvrige udvalg omkring status og planlagte aktiviteter for 2024.

Der er afbud fra formanden, som er forhindret pga. møde i kredsen.

7. Kommunikation

Organisationsbestyrelsen beslutter om der skal kommunikeres ud til repræsentantskabet fra mødet.

Punktet er: Godkendt

Det blev besluttet at der skal kommunikeres omkring nye tilsagn til ladestandere, OB's opgaver samt plan for afholdelse af studietur og repræsentantskabsfest.

8. Eventuelt

Punktet er: Taget til efterretning

Der blev orienteret "obligatorisk fleksibel udlejning og intern oprykning i forebyggelsesområder og udsatte boligområder". Social- og Boligstyrelsen har nu tilkendegivet, at intern oprykning i en boligafdeling ikke påvirker den samlede beboersammensætning i boligafdelingen, fordi der så frigives en anden bolig i afdelingen til udlejning efter den obligatoriske fleksible udlejning. Derfor kan boligorganisation og kommune aftale at fritage den interne oprykning i en afdeling fra de kriterier, som ellers fastlægges som led i den obligatoriske fleksible udlejning.

ALBOA har bedt Aarhus kommune om at dette ændres således at den interne oprykningsret blev genetableret. Vi afventer svar herpå.

Datatilsynet vil i 2024 have fokus på almene boligorganisationer, derfor bliver dette et fokusområde for alle ansatte i 2024. Arbejdet vil bl.a. omfatte regler for sletning af oplysninger, e-learning mm. Organisationsbestyrelsen vil også blive inddraget heri i nødvendigt omfang.

Afd. 081 vil ikke modtage tage imod OB's delegation om repræsentation i grundejerforeningen.

Der blev rejst kritik af Aarhus Kommunes snerydning i almene boligområder.

9. Bestyrelsens 10 minutter

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.”

Carsten Bach Mikkelsen

Underskriver

Serienummer: 231e2e8d-b080-40d2-978d-ef6c00754eae

IP: 87.57.xxx.xxx

2024-02-07 09:01:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: MYNXE-ZO417-HSGPF-00NPA-24LZL-BUXO4

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**