

OB-møde maj 2024

Mødeinfo

📍 Adresse	Vestergårdsvej 15
📅 Dato	28. maj 2024 Kl. 16:30
📍 Lokale	Bestyrelseslokalet
👤 Deltagere	000 - Ledelse Organisationsbestyrelse
👤 Fremmødte	

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Sager til beslutning

a. Repræsentantskabsmøde 2024

Organisationsbestyrelsen drøfter og godkender den endelige dagsorden.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender dagsorden med indkomne forslag.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Der er ikke yderligere forslag og og der er deadline for ændringer af præsentationen i morgen kl. 9.00.

2 beboere har meddelt at de ønsker at opstille til valg til organisationsbestyrelsen. Der er pt. tilmeldt 54 fra beboerdemokratiet. Der forventes en stigning i antallet af tilmeldte i forbindelse med udsendelse af den endelige dagsorden.

b. Revisionsprotokol

Den vedhæftede protokol vedr. årsregnskaber for 2023 behandles på mødet.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender protokollen og at den kan udsendes til digital underskrift.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe gennemgik revisionsprotokollen i hovedtræk. Den er udarbejdet på baggrund af de tilkendegivelser/beslutninger som organisationsbestyrelsen traf på OB-mødet i maj 2024.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter indstillingen.

c. **Afd. 046 - Byggeregnskab**

Byggeregnskab og protokol gennemgås.

Sagen er udført indenfor budget.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe gennemgik byggeregnskab og protokol og konstaterede at renoveringssagen blev gennemført indenfor det godkendte budget.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter byggeregnskab og protokol.

3. Tema/politikker

a. **God Almen Ledelse**

Vedhæftet "Politik for modtagelse af gaver og deltagelse i leverandør arrangementer".

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender politikken..

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe gennemgik politikken, baggrunden for udarbejdelsen og besvarede de stillende spørgsmål.

Der var fuld opbakning til politikken, som siden 2012 har været en integreret del af personalehåndbogen i ALBOA. Personalet gøres løbende opmærksom herpå og orientering om politikken er den del af det onboarding forløb der foregår i forbindelse med nyansættelser.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter indstillingen.

4. Opfølgning fra tidligere møder

a. **Opfølgning på aftaler om boligsociale indsatser**

I marts blev OB orienteret om, at der er en række boligsociale indsatser der står overfor at udløbe ved årets udgang. Siden da er der sket det, at ALBOAs ansøgning om boligsociale midler

til Håndværkerparken er gået igennem. Det betyder, at ALBOA i 2025-2027 vil modtage 100.000 kr. årligt i tilskud. Ansøgning er vedhæftet t.o.

Rundhøjsamarbejdet som OB vedtog en udfasning af tilskud til står overfor en længere proces, da der er fire afdelinger i tre boligorganisationer, der skal tage stilling til om og hvordan man vil finansiere indsatsen fremadrettet. Status er, at AABs afdeling, der hidtil ikke har finansieret med afdelingens egen økonomi, har vedtaget en forlængelse af samarbejdet og tilskuddet. Tilskuddet fra dispositionsfonden vil udfases efter 2025.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede og orientering blev taget til efterretning.

b. **Lokesvej byggeafsnit, 20 stk. familieboliger**

I forlængelse af OB mødet i september 2023 er vi nu også i mål med skema A på det projekt på Lokesvej der vedrører 20 familieboliger.

Afdelingen sammenlægges med de to mindre projekter på Åbyvej der omfatter hhv. 5 seniorboliger og 8 familieboliger, så afdelingen samlet bliver på 33 boliger.

Driftsbudgettet er vedhæftet og viser en gennemsnitlig kvm pris på 1.165 kr. (Budgettet bygger på erfaringstal fra Brokvarteret og Ceres Allé).

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe orienterede om projektet og at det er planen at sammenlægge de 3 byggeafsnit til en afdeling bestående af 33 boliger.

De 20 boliger i byggeafsnit 3 fordeler sig på:

4 stk. 1-værelses

8 stk. 2-værelses

4 stk. 3-værelses

4 stk. 4-værelses

5. Orientering - BL, AAK m.fl.

a. **Afdelingsmøder**

1. Plan for afholdelse af afdelingsmøder i september er vedhæftet til orientering.

2. Der orienteres om forløbet af afholdte ekstraordinære afdelingsmøder omkring opsætning af el-ladestanderne.

Punktet er: Behandlet

Udfordringen med mangel på dirigenter blev drøftet. Henning og Mads ønskede at blive påført dirigentlisten Peter Hebroe orienterede om status på etablering af ladestanderne i afdelingerne.

Orienteringen blev taget til efterretning.

b. Oversigt byggesager

Vedhæftet oversigt og igangværende og kommende byggesager, som vil blive gennemgået på mødet.

Organisationsbestyrelsen beslutter på mødet, hvor ofte listen fremadrettet skal på dagsorden til orientering.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om baggrunden for listen og opbygningen heraf. Byggesagerne vil blive håndteret og prioriteret med de nuværende ressourcer i byggeafdelingen. Dette vil blive kommunikeret ud til afdelingsbestyrelserne og betyder i praksis at deres renoveringsønsker vil blive placeret/prioriteret på listen efter hvornår de er meldt ind.

Oversigten bliver opdateret løbende og vil fremadrettet være tilgængelig under OB-temaet.

Orienteringen blev taget til efterretning.

c. Brandsikkerhed i boligafdelinger

Bygningsreglementet 2018 (BR18) indeholder bestemmelser om, at der skal foretages en dokumenteret bygningsgennemgang for at opfylde kravene til drift, vedligehold og opretholdelse af brandsikkerheden i hele byggeriets levetid. Sikkerhedsalliancen tilbyder at udarbejde DKV - rapporter for alle afdelinger med etageboliger. Disse rapporter indeholder billeder omhandlende boligafdelingens brandsikkerhed, udbedringsforslag af fejl og mangler, samt handleplan for opretholdelse af brandsikkerheden. Aftalen med Sikkerhedsalliancen indeholder følgende:

- Brandteknisk bygningsgennemgange af boligafdelinger, DKV (drift, kontrol og vedligeholdsplaner) og QR-koder.
- App til drift, kontrol, vedligehold og oprethold af brandsikkerheden.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe og Ib B. Andersen orienterede om de planlagte planer og der blev besvaret spørgsmål vedr. finansiering, manglende afdelinger og om valg af leverandør.

Orienteringen blev taget til efterretning.

d. Ejendomsskat

Der orienteres om konsekvenserne af det nye vurderingssystem.

Ejendomsvurderingen og de heraf afledte tekniske beregninger kommer fra et kompliceret regelsæt, som definerer hvordan grundskylden fastsættes. ALBOA har på baggrund heraf indgået aftale med Taxera, som har brugt mange ressourcer på at få et komplet overblik, således at de har været i stand til at kunne rådgive om samt synliggøre konsekvenserne af det nye vurderingssystem.

En vigtig forudsætning for deres kalkulationer er antagelsen om, at den foreløbige vurdering pr. 1/1-2023 (2024 skatten) bliver den endelige. De antager således i vores beregninger, at den endelige vurdering fra Vurderingsstyrelsen ender med at blive den samme som den foreløbige vurdering.

De har på den baggrund udarbejdet en detaljeret oversigt over ALBOAs ejendomme. Listen indeholder bl.a.:

1. Liste med Foreløbige Vurderinger pr. 1/1-2023
2. Fuld indfaset foreløbig grundskyld pr. 1/1-2023
3. Har ALBOA betalt for meget eller for lidt i skatteårene 2022-2024 (3 år)?
4. Grundskyld 2025 - estimat
5. Estimat på grundskylden for skatteårene 2026-2039

Listen vil på mødet blive gennemgået i hovedtræk.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe orienterede og fremhævede enkelte afdelinger som eksempler. Ejendomsvurderingen kan ikke påklages før i 2025.

Orienteringen blev taget til efterretning.

e. **Antenneforening Aarhus**

Der er i dagspressen forskellige udsagn vedrørende Antenneforeningen Aarhus og i den forbindelse får organisationsbestyrelsen en orientering omkring sagen og hvem der bærer ALBOAs stemmer i antenneforeningen.

Punktet er: Taget til efterretning

Ifølge oplysningerne fra AFAA er det den enkelte lejer i ALBOA der har aftalen med AFAA og har dermed en stemme i foreningen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

6. Kommunikation

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

Punktet er: Behandlet

Organisationsbestyrelsen besluttede at der skulle kommunikeres ud om politikken vedr. modtagelse af gaver og deltagelse i arrangementer.

7. Næste møde

Næste møde afholdes onsdag d. 26. juni kl. 16:30 på Vestergårdsvej 15.

Punktet er: Godkendt

Linda oplyste at hun er forhindret i at deltage i juni mødet.

8. Eventuelt

Punktet er: Behandlet

Peter Hebroe orienterede om Almen - kompas mødet og konferencen om værdiskabende bestyrelsesarbejde og opfordrede til deltagelse.

Kim Schmidt Jensen orienterede om EU `s krav om energioptimering af eksisterende boligmasse.

5. kreds har været på arbejdsweekend og Carsten Bach Mikkelsen har stadig plads i bestyrelsen.

ALBOA har i dag modtaget en henvendelse af psykiatrifonden om støtte på et projekt det kaldes "Find elefanten". Bestyrelsen besluttede at støtte dette projekt og at direktøren kan indgå aftale herom.

Tonny Mikkelsen orienterede om det afholdte kursus for dirigenter. Der var tilslutning til forslaget om at erfarne dirigenter tager nye dirigenter med som "føl".

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: 87.49.xxx.xxx

2024-06-07 17:47:42 UTC



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**