

FORHANDLINGSPROTOKOL  
ALBOA  
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 19. DECEMBER 2012

Tilstede: Poul Ankersen  
Ole Østergaard  
Lone Terkildsen  
Tonny Mikkelsen  
Niels Skov Nielsen  
Troels Munthe  
Kim S. Jensen  
Michael Korsholm  
Peter Andersen  
Administrationschef Kjeld Jespersen  
Direktør John Jensen

**DAGSORDEN:**

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 21. november 2012
3. Opfølgning på sager fra sidste møde
4. Repræsentantskabsmøde den 25. maj 2013
5. Meddelelser
6. Afdelinger
7. Udvalg
8. Nyt fra BL
9. Øvrige forhold
  - a) Repræsentantskabsmøde den 21. november 2012
  - b) Pensionistfest
  - c) Julearrangement, tidligere ansatte
  - d) "SVAR-møde"
  - e) Styringsdialog
  - f) Kontorudvidelse
  - g) Mødeplan 2013
  - h) Forsikringsmægler
  - i) Diverse politikker 2012
  - j) Revisionsprotokollat af 7. december 2012 vedrørende revision i årets løb
10. Næste møde
11. Eventuelt

Ad pkt. 1 – Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt med tilføjelse af nyt pkt. 9J: "Revisionsprotokollat af den 7. december 2012 vedrørende revision i årets løb".

Ad pkt. 2 – Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 21. november 2012

Referat blev godkendt.

Referat fra bestyrelsesmøde den 24. oktober 2012 og referat fra bestyrelsesmøde den 21. november 2012 blev underskrevet af bestyrelsen.

Ad pkt. 3 – Opfølgning fra sidste møde

- Opfølgning på udførte vedligeholdelsesarbejder.  
Der vil blive afholdt et temamøde.
- Afdelingsbesigtigelse  
Udskydes til foråret.
- Visioner for ALBOA  
Der skal afholdes temamøde for fastlæggelse af målene for det kommende år.
- Nordbyvænget  
Der skal arbejdes videre med projektet.
- Festivalplads, Eskelund  
Intet nyt i sagen.
- Visionspapir, AAB  
Troels Munthe har ikke fremsendt visionspapiret. Vil blive fremsendt.
- Solcelleprojekt, Vejlbj Vest  
Ny lovgivning kan måske genføde projektet.
- Offentliggørelse af referat fra bestyrelsesmøde den 24. oktober 2012  
Måtte udskydes til næste møde. "Hjemmearbejdet" var ikke færdiggjort.
- Vedtægtsændringer  
Der skal udarbejdes forslag til vedtægtsændringer, som kan fremlægges på repræsentantskabsmødet den 25. maj 2013.  
Der indkaldes til møde i vedtægtsudvalg/lovudvalg.
- Salg af Søndervangs Allé 47  
Er i gangsat.
- Etui til mobiltelefon  
Indkøb skal fremmes.
- Internetopkobling, betaling  
Spørgsmål vedrørende fastnettelefon m.v. er besvaret pr. mail?
- Mobiltelefonnumre  
Er stadig ikke på plads.

Ad pkt. 4 – Repræsentantskabsmøde den 25. maj 2013

- Aarhus salen er reserveret.
- Indkaldelse udsendes den 25. april 2013.
- Endelig dagsorden udsendes den 16. maj 2013.
- Oplæg vedrørende beretningsindhold blev drøftet.  
Der skal laves om på rækkefølgen:
  - BL
  - Bestyrelsesrelaterede forhold
  - Udvalg
  - Det mindre betydende: Administrative forhold m.v.

Ad pkt. 5 – Meddelelser

B. BL informerer

- nr. 52/2012 – overenskomst for gartnerarbejde 2012 - 2014
- nr. 53/2012 – manglende tilbagebetaling af overdækning i varmekærter
- nr. 54/2012 – ny hotline for partnerskab med byggevirksomheder
- nr. 55/2012 – Digital tinglysning
- nr. 56/2012 – urafstemning – overenskomst for ejendomsservice 2012 – 2014
- nr. 57/2012 – kurser 2013 og BL selvbetjening
- nr. 58/2012 – 10% grundkapital vedtaget i Folketinger
- nr. 59/2012 – frister for etablering af solceller efter den gamle ordning

De udsendte BL-informerer blev taget til efterretning, efter at direktøren havde orienteret om tiltag i forbindelse med 53/2012.

C. Landsbygefonden orienterer

- nr. 583 – husleje og udgiftsstatistik 2012
- nr. 584 – ændret regulativ om boligportalen
- nr. 585 – salgsregulativ
- nr. 586 – indberetning af ledige boliger pr. 1. december 2012

De udsendte Landsbygefonden-informerer blev taget til efterretning.

Ad pkt. 6 – Afdelinger

• Afdeling 48 - Virkelyst

Direktøren orienterede som opfølgning på de udsendte bilag.

Besluttet at, dispositionsfonden yder tilskud således beboerne holdes skadesløse.

Besluttet at, der skal udarbejdes et juridisk responsum vedrørende mulighederne for at anlægge et retssag mod Skanderborg Kommune.

• Afdeling 24 – Søndervangen, renoveringssag

Direktøren gav en kort orientering.

Besluttet af:

- Yde tilskud fra egen trækningsret på kr. 1.040.000.
- Give kapitaltilførsel på kr. 300.000.
- Give fritagelse for indbetaling til egen dispositionsfond på 300.000 kr./år.

Eventuelle yderligere subsidier vil blive besluttet når huslejekonsekvensen er fastlagt.

• Afdeling 16, Høvænget

Protokollat blev underskrevet.

• Afdelings 9, Saralystparken II

Direktøren orienterede.

Brugsen har opsagt lejemålet med 3 måneders varsel til udgangen af februar 2013.

• Afdeling 77, Hvidmosegård, tagrendedimension

FORHANDLINGSPROTOKOL  
ALBOA  
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 19. DECEMBER 2012

Besluttet at sagen skal videreføres i.h.t. anbefalingerne fra arkitektfirmaet Johansen og Rasmussen.

Ad pkt. 7 – Udvalg

- Vedtægtsudvalg/lovudvalg:  
Der skal indkaldes til møde.
- IT- og antenneudvalg:  
Møde med leverandører af fibernet er planlagt.
- Boligsocialt arbejde:
  - Beboerhuset, Pottemagertoften 4  
Troels Munthe orienterede.  
Det er besluttet, at udarbejde særlige vedtægter for afdelingen med udgangspunkt i at afdelingen ikke har boliger.  
Vedtægterne skal vedtages på et afdelingsmøde den 3. januar 2013.  
Underlæggende organisering indskrives i afdelingens vedtægter.  
Administrationen har kommenteret på vedtægtsforslag m.v. Besluttet at følge oplægget fremført af Troels Munthe.  
Måtte det vise sig, at det vedtagne ikke er hensigtsmæssig, må de ændres på.
  - Boligsocialt arbejde Rundhøj  
Landsbyggefonden vil ikke godkende udarbejdelse af en Helhedsplan for området.
- Selskabslokaleudvalg:  
I referat fra møde er anført at Peter Andersen tager kontakt til de relevante viceværter/inspektører omkring udgiftsniveauet til rengøring.  
Direktøren reagerede voldsomt mod denne bemærkning, da organisationsbestyrelsesmedlemmer ikke skal kontakte ALBOA medarbejdere og pålægge dem en arbejdsbyrde. Det skal ske igennem de rette kanaler.  
Debatten viste at direktøren nok, for en gangs skyld, overreagerede. En gentagelse kan dog ikke udelukkes.
- Energi- og forsyningsudvalg:  
Referat fra energiudvalget foreligger. Er kommet godt i gang med arbejdet. Kommissoriet godkendt.
- Kursusudvalg:
  - Dirigentkursus – opstilling af dem der gerne vil træde til som dirigenter på hjemmesiden. Kursus i maj måned.
  - Budget- og regnskabskursus. Materiale er under udarbejdelse i samarbejde med Peter Hebroe.  
Stor opbakning fra bestyrelsen til projektet.
- Fritidsudvalg:  
Ingen bemærkninger.

FORHANDLINGSPROTOKOL  
ALBOA  
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 19. DECEMBER 2012

- Lyseng idrætscenter  
Kim S. Jensen oplyste, at en eventuel ny vandskade vil være dækningsberettiget.
- Holme Lundshøj fjernvarme  
Kim S. Jensen gav en kort orientering. Der er rigtig meget, som der skal rettes op på. En stor udfordring!

Ad pkt. 8 – Nyt fra BL

A. Landsplan

- Bestyrelsesmøde BL den 15. november 2012  
Ingen bemærkninger til den udsendte notat.
- Repræsentantskabsmøde i BL den 6. december 2012  
Ingen bemærkninger til det udsendte notat.

B. Lokalt

- Repræsentantmøde 5. kreds den 20. november 2012  
I notat er anført: Ikke mødt – Poul Ankersen. Spørgsmål blev besvaret.
- Direktørmøde den 21. november 2012  
I notat er et punkt vedrørende genhusning
  - Permanent genhusning betyder, at man ikke skal tilbage til sin bolig.
  - Midlertidig genhusning betyder, at man skal tilbage til den oprindelige bolig. Der er tvivl om, hvorvidt en midlertidig genhusning kan gøres til en permanent genhusning.

Ad pkt. 9 - Øvrige forhold

a) Repræsentantskabsmøde den 21. november 2012

- Peter Andersen finder det ikke rimeligt, at enkelte medlemmer af bestyrelsen kan melde ud på bestyrelsens vegne, uden at bestyrelsen har forholdt sig til sagen.
- Tonny Mikkelsen havde enkelte bemærkninger:
  - Beretningsfremlæggelsen var ikke så god, som den plejer at være.
  - Indlæg vedrørende fonde burde være fremlagt på en anden måde.
  - Ellers et udmærket møde.

b) Pensionistfest

Et rigtigt godt arrangement. Enkelte bemærkninger.

- Elendigt lydanlæg/mikrofon
- Husmusikeren er faldet meget af på det
- Overveje udlodning af gaver som sidste emne

c) Julearrangement, tidligere ansatte

d) Arrangementet den 12. december var rigtig godt. Vil fremover blive afholdt i Ormslev Borgerhus.

FORHANDLINGS PROTOKOL  
ALBOA  
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 19. DECEMBER 2012

- e) "SVAR-møde"  
Ingen bemærkninger til det udsendte notat.
- f) Styringsdialog  
Direktøren orienterede om styringsdialogmøde i Aarhus og Skanderborg Kommune. I begge kommuner var der fokus på henlæggelser.  
Bestyrelsen vil fremover være repræsenteret på styringsdialogmøderne.  
Direktøren vil gerne have en drøftelse af mulighederne for at bygge henlæggelserne op i de afdelinger, som har for små henlæggelser og høj husleje. Eventuelt ved anvendelse af afdelingens udamortiserede låneydelser. Direktøren udarbejder oplæg til drøftelse.
- g) Kontorudvidelse  
Direktøren gennemgik mulighederne.  
Besluttet at igangsætte udvidelsen/ombygningen. Kommunens tilladelse skal indhentes.  
Saralyst Alle 55 skal sælges. Dette skal godkendes af ALBOA's repræsentantskab.  
Kan godt tage op til år, før et salg kan realiseres. Besluttet at BL skal overtage alle m2 på Saralyst Alle.
- h) Mødeplan 2013  
Blev drøftet og tilpasset:
- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| Januar:    | Onsdag den 30. kl. 16.30 |
| Februar:   | Onsdag den 27. kl. 16.30 |
| Marts:     | Onsdag den 20. kl. 16.30 |
| April:     | Onsdag den 24. kl. 16.00 |
| Maj:       | Onsdag den 22. kl. 16.30 |
| Juni:      | Onsdag den 19. kl. 16.30 |
| Juli:      | Mødefri                  |
| August:    | Onsdag den 28. kl. 16.30 |
| September: | Onsdag den 25 kl. 16.30  |
| Oktober:   | Onsdag den 30. kl. 16.30 |
| November:  | Onsdag den 27. kl. 16.30 |
| December:  | Onsdag den 18. kl. 16.00 |
- i) Forsikringsmægler  
Vi har igennem rigtig mange år samarbejdet med Bækmark & Kvist.  
Vi skal have indgået et ny mægleraftale.  
I 2012 har vi betalt et honorar på kr. 680.000. Vi har fået et nyt tilbud for 2013 på kr. 500.000.  
Vi har haft en drøftelse med et andet mæglerfirma, Contea, som flere af de aarhusianske boligorganisationer er skiftet til. Contea skal have et honorar i 2013 på kr. 325.000.  
Bækmark og Kvist har ikke håndteret skimmelsvampesagen i Virkelyst særlig professionelt.  
Besluttet at skifte forsikringsmægler.
- j) Diverse politikker  
2012 hæftet blev udleveret. Der er enighed om, at det fremover er hæftemodellen som udleveres og lægges ud på hjemmesiden  
Ønsker nogle af bestyrelsesmedlemmerne at få en gennemgang, kan der aftales tidspunkt med direktøren, gerne i "koordineret form".
- k) Revisionsprotokollat af 7. december 2012 vedrørende revision i årets løb  
Revisionsprotokollat blev underskrevet.

FORHANDLINGSPROTOKOL  
ALBOA  
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 19. DECEMBER 2012

Ad pkt. 10 – Næste møde

Afholdes onsdag den 30. januar 2013 **kl. 16<sup>30</sup>**.

Ad pkt. 11 – Eventuelt

Benchmark 2011

KPMG-materiale vedrørende udvalgte økonomiske nøgletal for almene boligorganisationer i Aarhus blev udleveret. Vil blive medtaget på dagsordenen for bestyrelsesmødet den 23. januar 2013.

Mistet anciennitet

Der er udvalgt 8 nye pilot/prøvesager.

Disse sager vil først blive berammet, når de 2 sager der verserer ved Vestre Landsret er behandlet.

Er berammet til den 16. august 2013.

Poul Ankersen

Ole Østergaard

Lone Terkildsen

Tonny Mikkelsen

Niels Skov Nielsen

Kim S. Jensen

Troels Munthe

Peter Andersen

Michael Korsholm