

FORHANDLINGS PROTOKOL
ALBOA
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 24. APRIL 2013
TIL OFFENTLIGGØRELSE PÅ HJEMMESIDEN

Tilstede: Poul Ankersen
Ole Østergaard
Lone Terkildsen
Tonny Mikkelsen
Niels Skov Nielsen
Michael Korsholm
Troels Munthe
Peter Andersen
Jens Løkke Møller, personalechef
Kjeld Jespersen, administrationschef
John Jensen, direktør

Afbud: Kim S. Jensen

DAGSORDEN:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Inventarpræsentation
3. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 20. marts 2013
4. Opfølgning på sager fra sidste møde
5. Repræsentantskabsmøde den 25. maj 2013
6. Meddelelser
7. Afdelinger
8. Udvalg
9. Nyt fra BL
10. Øvrige forhold
 - a) Afholdelse bestyrelsesseminar den 15. juni 2013
 - b) Salg af Søndervangs Allé 47
 - c) Kontorudvidelse
 - d) Hovedforeningens regnskab 2012, til godkendelse
 - e) Afdelingsregnskaber 2012, til godkendelse
 - f) Plan for behandling af budget for ALBOA
 - g) AARHUSbolig
 - h) Fællesmøde den 19. juni 2013
 - i) Beboerhuset, Pottemagertoften 4
 - j) Lodtrækning, pensionistophold, Haraldskær
11. Næste møde
12. Eventuelt

FORHANDLINGSPROTOKOL
ALBOA
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 24. APRIL 2013
TIL OFFENTLIGGØRELSE PÅ HJEMMESIDEN

I pkt. 1 deltog Hanne Dalsgaard Kvist Duba B8 og Preben Holm Christensen fra ALBOA. Troels Munthe gav fremmøde kl. 16³⁰. Poul Ankersen forlod mødet i forbindelse med behandling af dagsordenens pkt. 10.

Ad pkt. 1 – Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

Dagsorden for offentliggørelse på hjemmeside blev godkendt.

Besluttet at formanden fremover godkender dagsordenen som skal lægges ud på hjemmesiden.

Ad pkt. 2 – Inventarpræsentation

- Bestyrelseslokalet
Hvidt bord og 18 stole. Stol med høj ryg skal fremskaffes inden der træffes endelig beslutning.
- Mødelokale
Gråt bord, sorte stole, dog 6 stk. orange stole.
- Kantine
Hvide borde, sorte stole. 2 høje borde og 12 høje stole.

Ad pkt. 3 – Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 20. marts 2013

Referat blev godkendt.

Referat for offentliggørelse på hjemmeside er tidligere godkendt og referatet er lagt på hjemmesiden.

Referat blev underskrevet af bestyrelsen.

Besluttet at indsigelser mod referatet skal indarbejdes i det godkendte referat.

Ad pkt. 4 – Opfølgning fra sidste møde

- Opfølgning på udførte vedligeholdelsesarbejder.
Der vil blive afholdt et temamøde.
- Afdelingsbesigtigelse
Udskydes til foråret.
- Nordbyvænget
Der skal arbejdes videre med projektet.
- Festivalplads, Eskelund
Intet nyt i sagen.
- Afdeling 48 – Virkelyst
Der skal udarbejdes et juridisk responsum vedrørende mulighederne for at anlægge en rets-sag mod Skanderborg Kommune.
- Opbygning, henlæggelser
Direktøren udarbejder oplæg til drøftelse på et temamøde.
- Benchmark 2011
Der udarbejdes nøgletal for vore egne afdelinger til sammenligning afdelingerne imellem. Vil blive medtaget på temamødet vedr. henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

FORHANDLINGSPROTOKOL
ALBOA
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 24. APRIL 2013
TIL OFFENTLIGGØRELSE PÅ HJEMMESIDEN

- Klager over ejendomsfunktionær og administration
Direktøren er af den opfattelse, at det ikke tjener noget formål at registrere klager over ALBOA-medarbejdere.
Der er en helt klar procedure for sagsbehandlingen:
 - nærmeste chef behandler en klage over en medarbejder i funktionen
 - er dette ikke godt nok, kommer personalechefen ind over
 - hvis dette heller ikke er tilfredsstillende for klageren kommer direktøren på banen
 - sidste klageinstans i regi af ALBOA er organisationsbestyrelsenBestyrelsen besluttede, at det ikke tjener noget formål med en registrering af klager over ansatte.

Ad pkt. 5 – Repræsentantskabsmøde den 25. maj 2013

- Dirigenter
Freddy N. Poulsen har sagt ja til at være dirigent.
Knud Rasmussen forespørges.
- Afviklingsforløb:
 - velkomst og godkendelse af forretningsorden: Poul Ankersen
 - forslag til dirigenter: Poul Ankersen
 - organisationsbestyrelsens beretning: Poul Ankersen
 - fremlæggelse af regnskab: direktøren
 - forslag, vedtægtsændringer: Freddy N. Poulsen
 - forslag, salg af ungdomspensionen: Ole Østergaard
 - forslag, salg af kontorbygningen: Ole Østergaard
 - valg, bestyrelsesmedlemmer: Poul Ankersen
 - valg af suppleanter: Poul Ankersen
 - valg, udvalg: Poul Ankersen
 - valg af revisor: Poul Ankersen
 - tak for i dag: Poul Ankersen
- Beretning 2012
Beretningens indholds rækkefølge blev fastlagt.
Dato for visionseminar ændres til den 15. juni 2013.
Antal boliger i afdeling 24 – Søndervangen I rettes til 156 boliger.
- Endelig dagsorden for repræsentantskabsmødet
Blev godkendt med bemærkning om, at det er Bent Neergaard der er på valg til vedtægtsudvalget og ikke Bent Vestergaard.
- Endelig dagsorden for ekstraordinært repræsentantskabsmøde blev godkendt.
- Forslag, salg af Saralyst Allé 55
Forslag blev godkendt.
- Forslag, salg af afdeling 32 – Ungdomspensionen
Forslag blev godkendt.
- Indkaldelse til repræsentantskabsmøde og indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde er underskrevet.

FORHANDLINGSPROTOKOL
ALBOA
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 24. APRIL 2013
TIL OFFENTLIGGØRELSE PÅ HJEMMESIDEN

Ad pkt. 6 – Meddelelser

A. BL informerer

- nr. 15/2013 – forslag til lægdommere ved boligretterne for perioden 1. juli 2013 til 30. juni 2017 kort svarfrist
- nr. 16/2013 – lønstatistik 2012
- nr. 17/2013 – hvad kan BL tilbyde dig?
- nr. 18/2013 – lovforslag, L114 er vedtaget
- nr. 19/2013 – alderskriterium i familiebofællesskaber
- nr. 20/2013 – udstillingen på almene bolig dage 2014 – vis hvad I kan!

De udsendte BL-informerer blev taget til efterretning efter at direktøren havde kommet med et bud på hvorledes ændringerne i L114 vedr. tilskud fra dispositionsfonden til dækning af tab på fraflyttere skal tolkes.

B. Landsbyggefonden orienterer

- nr. 595 – indberetning af ledige boliger pr. 1. april 2013

Den udsendte Landsbyggefonden-informerer blev taget til efterretning.

Ad pkt. 7 – Afdelinger

- Afdeling 24 – Søndervangen I og afdeling 31 – Søndervangen II
Direktøren gav en kort redegørelse.
Besluttet at dispositionsfonden dækker udgifterne til færdiggørelse af materiale i forbindelse med ansøgning til RealDania såfremt der ikke bygges et nyt hus i Søndervangen. Beløb på kr. 315.000 blev godkendt.
- Afdeling 40 – Håndværkerparken I
Støjbe grænser vil koste kr. 25.000 incl. moms.
Besluttet at afdelingen selv må dække udgiften.
- Afdeling 24 – Søndervangen I og afdeling 75 – Søndervang Kollegiet
Mulighederne for afdelingssammenlægning blev drøftet. Der skal fortsættes med at arbejde for en sammenlægning.
- Afdeling 8 – Byvangen
Forslag til svarskrivelse blev udleveret og gennemgået af direktøren. Efter indlagt læsepause blev forslaget godkendt.

Ad pkt. 8 – Udvalg

- Vedtægtsudvalg/lovudvalg:
Ingen bemærkninger.
- IT- og antenneudvalg:
Ingen bemærkninger.
- Boligsocialt arbejde:
Ingen bemærkninger.
- Selskabslokaleudvalg:
Henvendelse vedr. lån af selskabslokalet i Tranbjergparken blev drøftet. Besluttet at lokalet kan lånes uden beregning. En betingelse er, at lokalet afleveres i rengjort stand.

FORHANDLINGS PROTOKOL
ALBOA
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 24. APRIL 2013
TIL OFFENTLIGGØRELSE PÅ HJEMMESIDEN

- Energi- og forsyningsudvalg:
Ingen bemærkninger.
- Kursusudvalg:
Ingen bemærkninger.
- Fritidsudvalget
Tonny Mikkelsen orienterede om tilpasninger af kommissorium
- Kunststudvalg:
Lone Terkildsen orienterede om tekstændringer som er indarbejdet og lagt ud på hjemmesiden.
Henvendelse til kunstudvalget vedr. gavlmaleri i afdeling 44 – Fiskergade blev drøftet.
Besluttet at give et tilskud fra dispositionsfonden til renoveringen af gavlmaleriet.
- Visitationsudvalg
Ingen bemærkninger.

Ad pkt. 8 – Nyt fra BL

A. Landsplan

- Bestyrelsesmøde den 21. marts 2013
Der var ingen spørgsmål til notatet bortset fra et afklarende spørgsmål vedr. stedet i forbindelse med lovgivningen vedr. solcelleanlæg.

B. Lokalt

- Repræsentantmøde den 2. april 2013
Ingen spørgsmål til det udsendte notat.
- Direktørmøde den 3. april 2013
Ingen spørgsmål til det udsendte notat.
- Debatmøde den 22. april 2013
Et rigtig godt møde og en meget fornuftig debat med overvejende positive politikker udmeldinger.

Ad pkt. 10 - Øvrige forhold

- a) Afholdelse bestyrelsesseminar den 15. juni 2013
Troels Munthe orienterede.
Endeligt program vil blive udsendt efter møde med BL-konsulent.
Tilmeldingsliste blev rundsendt.
- b) Salg af Søndervangs Allé 47
Oplæg til salgsaftale er under udarbejdelse.
Der er aftalt møde til den 25. april 2013. Når oplæg er udarbejdet sendes dette til købers advokat, De la Cour.
Kommunen har godkendt salget.
- c) Kontorudvidelse
Notatet blev taget til efterretning.
Bestyrelsesmøderne i maj og juni vil blive afholdt på Hotel Mercur.
- d) Hovedforeningens regnskab 2012 til godkendelse
Direktøren gav en kort orientering og besvarede spørgsmål til regnskabet. Der var generel stor utilfredshed med at der var så kort tid til at forberede regnskabet.

FORHANDLINGSPROTOKOL
ALBOA
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 24. APRIL 2013
TIL OFFENTLIGGØRELSE PÅ HJEMMESIDEN

Direktøren slog fast, at regnskabet for organisationen også fremover først vil kunne være klar omkring den 22. april 2013.

Direktøren tilbød at afholde et ekstraordinært bestyrelsesmøde. Dette var der ikke stemning for.

Regnskabet er fortid, så spørgsmål til regnskabet kan alene være af afklarende karakter.

Besluttet, at der kan stilles spørgsmål til regnskabet pr. mail til ALBOA's direktør og hvis det måtte ønskes, kan regnskab medtages på dagsordenen for bestyrelsesmødet den 22. maj 2013. Hvis dette ønskes skal der rettes henvendelse til direktøren.

Troels Munthe ønsker at overskuddet overføres til dispositionsfonden. Alle øvrige bestyrelsesmedlemmer fastholder at overskuddet overføres til arbejdskapitalen.

e) Afdelingsregnskaber til godkendelse

Resultatoversigten viser et nettooverskud på kr. 15.435.000 ~ 3,75%

Afvigelsen kan forklares i:

- låneomlægninger
- mindre forbrug på vand og el samt lavere vandpriser end budgetteret
- besparelser på renholdelse
- besparelser på almindelig vedligeholdelse
- større renteafkast, 3,15% i forhold til budgetteret 2,5%
- tilbagebetaling af ejendomsskat
- indgået tidligere afskrevne fraflyttere

Kun en afdeling, afdeling 44 – Fiskergade, havde underskud

Bestyrelsen godkendte afdelingsregnskaberne.

f) Plan for behandling af budget for ALBOA

Troels Munthe ønsker at der skal afsættes den nødvendige tid til at behandle budgetterne på en fornuftig og grundig måde. Følgende terminer blev fastlagt:

- budgetforudsætninger for afdelingerne drøftes på bestyrelsesmøde i maj måned 2013
- første udkast til budget for boligorganisationen drøftes på bestyrelsesmøde i august 2013

g) AARHUSbolig

ALBOA's henvendelse har været behandlet i AARHUSbolig's bestyrelse, som har besluttet, efter at have drøftet henvendelsen med tilsynet, at fastholde det praktiserede procedureforløb og fastholde at mistet anciennitet ikke kan gives tilbage.

Vi har efterfølgende anmodet om at få sagen medtaget på repræsentantskabsmødet den 7. maj 2013.

Fra ALBOA deltager:

- Troels Munthe
- Ole Østergaard
- Lone Terkildsen

Troels Munthe udarbejder udkast til skrivelse som svar på tilsynets kommentarer til vor henvendelse til AARHUSbolig.

Direktøren sørger for, at skrivelsen til tilsynet/AARHUSbolig fremsendes den 25. april 2013, underskrevet af formanden.

h) Fællesmøde den 19. juni 2013

Dagsorden blev udleveret og gennemgået af Jens Møller.

FORHANDLINGSPROTOKOL
ALBOA
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 24. APRIL 2013
TIL OFFENTLIGGØRELSE PÅ HJEMMESIDEN

- i) Beboerhuset, Pottemagertoften 4
Jens Møller og Troels Munthe gav en opdatering.
Der var fuld opbakning fra bestyrelsen til den nye ”konstruktion”.
- j) Lodtrækning, pensionistophold, Haraldskær
ægtepar: Erwin Kristensen
enlig: Flemming Andersen
enlig: Lis Larsen

Ad pkt. 11 – Næste møde

Afholdes onsdag den 22. maj 2013 kl. 16³⁰ på Hotel Mercur.

Ad pkt. 12 – Eventuelt

- Genhusning, afd. 24, Søndervangen I
Kommunen har godkendt vort forslag til genhusningsmodel.
- Ordinær generalforsamling Bolind Handel den 16. maj 2013
ALBOA deltager ikke.
- YouSee
Direktøren orienterede om de mange beboere som har mistet den store pakke og problematikken bag denne hændelse.
- Bestyrelsesmøde den 25. september 2013
Påbegyndes kl. 16⁰⁰.
- Dirigentkursus
Tonny Mikkelsen opfordrer til, at flest mulige fra bestyrelsen deltager.
- Materiale, til bestyrelsen i forbindelse med regnskaber
De som ikke ønsker at modtage regnskaberne for afdelingerne kan selv framelde sig.
- Kursus i budget- og regnskabsforståelse
Et rigtig godt kursus. Stor ros til Peter Hebroe.

Poul Ankersen

Ole Østergaard

Lone Terkildsen

Tonny Mikkelsen

Niels Skov Nielsen

Kim S. Jensen

Troels Munthe

Peter Andersen

Michael Korsholm