

FORHANDLINGSProtOKOL  
ALBOA  
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 28. OKTOBER 2015

Tilstede: Poul Ankersen  
Michael Korsholm  
Ole Østergaard  
Lone Terkildsen  
Tonny Mikkelsen  
Troels Munthe  
Kim S. Jensen  
Niels Skov Nielsen  
Carsten Bach Mikkelsen  
Administrationschef Jens Løkke Møller  
Direktør John Jensen

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af dagsorden
  
2. Sager til drøftelse/beslutning
  - a. Repræsentantskabsmøde den 23. november 2015
  - b. Ansættelse ny direktør
  - c. Evaluering af afdelingsmødernes afvikling
  - d. Studietur
  - e. Intranet
  - f. Vandindrængen, altaner, afdeling 9 – Saralystparken II
  - g. Kan ansatte i ALBOA vælges til en afdelingsbestyrelse?
  - h. Revisionsprotokollater, byggesager
  - i. Udlejning af fælleshus i Frisenholt
  - j. Konkurrence om kvotetildeling til almene boliger på Risskov Brynet
  - k. Modernisering/forbedring, køkken/bad, afdeling 43 – Håndværkerparken II
  
3. Tema
  - a. Endelig budgetgodkendelse, budget ALBOA 2016, samt godkendelse af afdelingsbudgetter for 2016
  - b. Genopretningsplaner
  - c. Afdelingssammenlægning
  - d. Næste møde
  - e. Opfølgning på tema fra sidste møde
  
4. Sager til orientering/efterretning
  - a. Opfølgning fra sidste møde
  - b. BL-informerer
  - c. Landsbyggefonden orienterer
  - d. BL landsplan
  - e. BL lokalt
  - f. Udvalg
  - g. Styringsdialogmøde den 8. oktober 2015
  - h. SVAR-møde den 16. september 2015

FORHANDLINGS PROTOKOL  
ALBOA  
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 28. OKTOBER 2015

- i. Møde i sydsamarbejdet den 17. september 2015
  - j. Kategorisering af boligområder for 2015
  - k. Orientering fra projektafdelingen
  - l. Personaleudvidelse, IT
5. Næste møde
6. Eventuelt
7. Beslutte, formidling ud til afdelingsbestyrelserne

Ad pkt. 1 – Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

Ad pkt. 2 – Sager til drøftelse/beslutning

- a. Repræsentantskabsmøde den 23. november 2015
- Indkaldelse udsendt den 23. oktober 2015.  
Endelig dagsorden med bilag udsendes den 13. november 2015.
  - Dirigenter:  
Bent Neergaard og Peter Andersen forespørges.
  - Forslag fra bestyrelsen  
Blev godkendt.  
Fremlægges af Troels Munthe som selv "fremstiller" fremlæggelsesmateriale.
  - Mundtlig orientering fra organisationsbestyrelsen:  
Indholdsoversigten blev godkendt.
- b. Ansættelse af ny direktør  
Michael Korsholm orienterede.  
Den skitserede procesplan blev godkendt.
- c. Evaluering af afdelingsmødernes afvikling  
Oplevelser fra de afviklede afdelingsmøder blev lagt frem:
- Tonny Mikkelsens oplevelser:
    - Afdeling 29 . Kærgårdsparken  
Budget blev ikke godkendt.  
Ekstraordinært afdelingsmøde godkendte budgettet.
    - Afdeling 16 – Høvænget  
Forslag om dispensation til at holde 2 husdyr blev behandlet. Der kom et mere vidtgående forslag om generel tilladelse til at holde 2 husdyr. Dette blev nedstemt og dermed bortfaldt det oprindeligt stillede forslag.
    - Afdeling 24 – Søndervangen I  
Her var dirigenten ikke orienteret om at et siddende bestyrelsesmedlem stillede op til formandsposten.  
Det betød, at der skulle vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år. Blev reddet "på målstrengen".

FORHANDLINGS PROTOKOL  
ALBOA  
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 28. OKTOBER 2015

- Afdeling 61 – Stavtrup Vænge  
Her var Niels Skov Nielsen dirigent. Da man nåede til punktet valg af formand, kunne der ikke vælges en formand, derfor sluttede mødet.  
Afdelingen har dog fortsat en afdelingsbestyrelse, som skal indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde, som starter der hvor det ordinære afdelingsmøde sluttede.  
Når man kommer i en lignende situation, er det vigtigt, at man får udtømt alle muligheder for at få valgt en afdelingsbestyrelse inden organisationsbestyrelsen tager over. Der er udarbejdet en beskrivelse af valghandlingen på det kommende ekstraordinære afdelingsmøde.  
Beskrivelse vedlagt som bilag til nærværende referat.
- Michael Korsholm:  
Har overordnet haft positive oplevelser. Mødedeltagernes indstilling og stemning er meget afgørende.
  - Afdeling 1 – Højbjergparken  
En rigtig god oplevelse.
  - Afdeling 11 – Vestergårdsparken  
En træls oplevelse hvor en enkelt beboer ødelagde mødeafviklingen. Er desværre ikke første gang.  
Var nødt til at "skrue bissen" på uden større effekt.
  - Kom ikke til et afdelingsmøde, hvor afdelingen havde forventet deltagelse fra ALBOA.  
Der var tale om en koordineringsbrist.
- Niels Skov Nielsen:  
Møderne er gået rigtig godt.
  - Afdeling 61 – Stavtrup Vænge  
Er der orienteret om.
  - Ved et enkelt møde mødte afdelingsbestyrelsesformanden ikke op. Afdelingsmødet besluttede at gennemføre mødet.
  - Afdeling 40 – Håndværkerparken I  
Blev et meget langt møde som først sluttede kl. 23<sup>30</sup>.  
Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning tog 1½ time.
- Lone Terkildsen  
Den mest positive oplevelse var, at man i afdeling 12 – Grønnegården fik valgt en afdelingsbestyrelse.
- Troels Munthe
  - Afdeling 36 – Byagerparken  
Et møde hvor der var meget brok omkring byggesagen. Inspektøren var god til at håndtere den megen brok.  
Endte med en rigtig positiv oplevelse, hvor en ny beboer gav udtryk for rigtig stor glæde over at være flyttet ind i Byagerparken, hvor han havde fået en rigtig god modtagelse.  
Indlægget gav klapsalver fra de fremmødte.
- Øvrige organisationsbestyrelsesmedlemmer  
Ingen specielle oplevelser at orientere om men generelt en god oplevelse hele vejen rundt.

d. Studietur

Tonny Mikkelsen orienterede.

Udvalget lægger op til en studietur med hovedvægten lagt på:

- Renoveringer
  - større renoveringer
  - energirenoveringer, facadeløsninger
- Bæredygtighed
- Boligsociale forhold

Kim S. Jensen stiller sig til rådighed for referencer. Studieturen skal foregå fra 14. april til den 17. april 2016, begge dage inklusive.

Hvor studieturen skal gå hen, er endnu ikke fastlagt.

e. Intranet

Blev drøftet på baggrund af referat fra mødet i det boligsociale udvalg.

En række holdninger kom til udtryk og en længere debat endte med følgende konklusion:

- Det besluttede projekt videreføres. Det skal sikres, at projektet indeholder et fundament, som kan bære udbygning af intranettet til også at omhandle det, som måtte blive efterspurgt af afdelingsbestyrelsesmedlemmer, relevante frivillige og beboere.
- Udbygningen fremmes mest muligt og første skridt er en beskrivelse af indholdet i udbygningen og økonomien.  
Skal igangsættes hurtig, og når materialet er klar, fremlægges det til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Der blev givet udtryk for følgende overordnede synspunkter.

- Man skal ikke etablere et intranet for at skabe et debatforum.
- Det er vigtigt at produktet er rensat for børnesygdomme inden det for alvor breder sig.

f. Vandindtrængen, altaner, afdeling 9 – Saralystparken II

Direktøren gav en orientering.

Besluttet at give et tilskud på 25% af renoveringsudgiften. Dækkes af ALBOA's dispositionsfond.

Beslutningen er truffet ud fra et beboerhensyn for at få problemerne afhjulpet hurtigst muligt.

g. Kan ansatte i ALBOA vælges til en afdelingsbestyrelse?

Besluttet at personalepolitikens afsnit "deltagelse i beboerdemokratiet" ændres således, at hvis en medarbejder ansat i ALBOA ikke skal have mulighed for at blive valgt ind i en afdelingsbestyrelse/organisationsbestyrelsen, skal det fremgå af ansættelseskontrakten ud fra en individuel vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Troels Munthe kunne ikke tiltræde beslutningen.

h. Revisionsprotokollater, byggesager

Direktøren knyttede enkelte kommentarer til de 2 udsendte protokoller.

Protokollaterne blev underskrevet af organisationsbestyrelsen.

i. Udlejning af fælleshus i Frisenholt

Lone Terkildsen orienterede.

Besluttet at direktøren indkalder de to afdelingsbestyrelser for at se, om ikke der kan findes en løsning uden organisationsbestyrelsens indblanding.

FORHANDLINGSProtOKOL  
ALBOA  
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 28. OKTOBER 2015

- j. Konkurrence om kvotetildeling til almene boliger på Risskov Brynet  
Besluttet at deltage i konkurrencen. ALBOA's projektafdeling og direktør finder egnede rådgivere til opgaven.
- k. Modernisering/forbedring, køkken/bad afdeling 43 – Håndværkerparken II  
Besluttet at godkende at der kan udføres:
  - Køkkenmodernisering for kr. 85.000  
og
  - Badeværelsesmodernisering for kr. 85.000Afdelingsmødets og kommunalbestyrelsens godkendelser skal indhentes.

Ad pkt. 3 – Tema

- a. Endelig budgetgodkendelse, budget ALBOA 2016
  - Endelig budget for ALBOA, boligorganisationen  
Enkelte spørgsmål blev besvaret  
Budgetudkast blev godkendt.
  - Godkendelse, afdelingsbudgetter 2016  
Afdelingsbudgetterne blev godkendt.
- b. Genopretningsplaner  
Nyt opdateret ringbind blev udleveret.  
Direktøren orienterede om ændringerne i forhold til 2014.  
Langtidsplanen for afdeling 37 – Vejlbj Vest undersøges.
- c. Afdelingssammenlægning  
Udskudt til november-mødet.  
Betyder, at forvaltningsrevision flyttes til mødet i december og at energipolitik flyttes til januar-mødet.
- d. Næste møde
  - Tema: Afdelingssammenlægning  
Eventuelle bemærkninger til direktørens skrivelse af 29. september 2015 samt vedlagte bilag til nævnte skrivelse fremsendes til direktøren.  
Troels Munthe udarbejder politisk oplæg for drøftelse.
  - Drift: Repræsentantskabsmøde  
Afviklingen af repræsentantskabsmødet skal vendes.
- e. Opfølgning på tema fra sidste møde
  - Budgetudkast  
Ingen bemærkninger.
  - Afdelingssammenlægning  
Oplæg fra Troels Munthe forelå ikke.  
Udskudt til møde den 25. november 2015.

Ad pkt. 4 – Sager til orientering/efterretning

a. Opfølgning fra sidste møde

- Johnny Lauridsen er tilskrevet vedr. forsyn
- Kirsten Skovbo, Urmagertoften er tilskrevet
- Afdelingsbestyrelserne i afdeling 60, Håndværkerparken VI, afdeling 69 – Håndværkerparken VIII samt afdeling 77 – Hvidmosegård, er tilskrevet vedr. etablering af fortov på Karetmagertoften.  
Efterfølgende har afdeling 60 – Håndværkerparken VI meddelt, at de er blevet ført rundt i manegen og ikke kan støtte den fremsendte fælleshenvendelse.  
Sagen er indstillet indtil der foreligger en ny fælleshenvendelse fra de tre afdelingsbestyrelser.
- Forretningsordenen for organisationsbestyrelsen vedtaget den 23. september 2015 blev underskrevet.
  - Tonny Mikkelsen ønskede ikke at underskrive med henvisning til referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 23. september 2015
  - Troels Munthe underskrev ikke med henvisning til, at han fandt forretningsordenens bestemmelser om, at et OB-medlem er inhabil, såfremt OB behandler økonomiske tilskud/støtte til den afdeling, OB-medlemmet er bosiddende i, dels i strid med gældende lovgivning om beboerdemokratiet i almene boliger, dels udtryk for en fejlagtig forståelse af OB's opgave i ALBOA – OB er ikke et administrativt organ, men en (bolig-) politisk valgt bestyrelse, der har den overordnede ledelse af ALBOA.
- Afdelingsbestyrelsen i afdeling 57 – Ingerslev Boulevard har godkendt modellen for huslejeharmonisering.  
Beboerne er orienteret.
- Inspirationsliste for energioptimering er formidlet videre til afdelingsbestyrelserne.

b. BL informerer

- nr. 48/2015 – Hvor mange praktikanter er ansat på jeres byggesager
- nr. 49/2015 – Danmarks Statistik – nøgletal på boligområder 2015 – revideret udgave
- nr. 50/2015 – Kommuneforhandlinger - grundkapital
- nr. 51/2015 – Udlejning og anvisning til flygtninge

De udsendte BL informerer blev taget til efterretning.

c. Landsbyggefonden orienterer

- nr. 690 – Indkaldelse af demonstrationsprojekter jf. renoveringsstøtteregulativet §13, energibesparende foranstaltninger med lang leve- og tilbagebetalingstid som forbedrer ejendommens energistandard udover gældende krav i bygningsreglementet.
- nr. 691 – Ledige boliger

Landsbyggefonden orienterer blev taget til efterretning.

d. BL landsplan

- Orientering fra Bent Madsen  
Der var ingen spørgsmål til orienteringen.

FORHANDLINGSPROTOKOL  
ALBOA  
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 28. OKTOBER 2015

e. BL lokalt

- Referat fra direktørmøde den 23. september 2015.  
Der var ingen spørgsmål til referatet.
- Repræsentantmøde den 30. september 2015  
Michael Korsholm gav en kort orientering.  
Referat fremsendes når det foreligger.
- Kredsweekenden den 30.- 31. oktober 2015  
Deltagerliste blev udleveret.

f. Udvalg

- Visitationsudvalget  
Der var ingen spørgsmål til referat.
- Det Boligsociale Udvalg  
Blev drøftet under dagsordenens pkt. 2e – Intranet  
Carsten Mikkelsen som er medlem af udvalget, var ikke inviteret med til mødet.
- Afdelingsbestyrelsesmøde P4  
Der var ingen spørgsmål til referatet.
- Kursusudvalget  
Hæfte, Ny i afdelingsbestyrelsen, blev udleveret.  
Tonny Mikkelsen oplyste at det kommende kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer tager udgangspunkt i hæftet.  
Martin Krabbe udarbejder en "lettere" udgave af hæftet.
- Lysengfonden  
Carsten B. Mikkelsen indstilles til at overtage Michael Korsholms post i Lysengfonden.

g. Styringsdialogmøde den 8. oktober 2015  
Troels Munthe og Michael Korsholm orienterede.

h. SVAR-møde den 16. september 2015  
Der var ingen spørgsmål til referatet.

i. Møde i Sydsamarbejdet den 17. september 2015  
Der var ingen spørgsmål til notatet.

j. Kategorisering af boligområder 2015  
Jens Løkke Møller orienterede.  
Det komplette materiale tilsendes organisationsbestyrelsen.

k. Orientering fra projektafdelingen  
Der var ingen spørgsmål til orienteringen.

l. Personaleudvidelse, IT  
Jens Løkke Møller orienterede.

Ad pkt. 5 – Næste møde

Afholdes onsdag den 25. november 2015 kl. 16<sup>30</sup>.

FORHANDLINGSPROTOKOL  
ALBOA  
BESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 28. OKTOBER 2015

Ad pkt. 6 – Eventuelt

- Ikke-ryger boliger, Svaneparken, Galten  
Antal boliger fastlægges af projektafdelingen i samarbejde med direktøren. I alt 12-16 boliger. Udformning af lejekontrakt for ikke-ryger boligerne drøftes med ALBOA's advokat.
- Pensionistfest  
Carsten B. Mikkelsen oplyste, at der er 380 tilmeldte.
- Julearrangement, pensionerede medarbejdere m.fl.  
Invitation er udsendt.
- Møde i AARHUSbolig  
Niels Skov Nielsen orienterede.
  
- Generalforsamling, Tranbjerg Varmeværk  
Lone Terkildsen er valgt til revisorsuppleant.
- Første spadestik, Kvartérhuset  
Der er en artikel i Lokalavisen – Aarhus Syd.

Ad pkt. 7 – Beslutte formidling ud til afdelingsbestyrelserne

Hæftet, Ny i afdelingsbestyrelsen formidles ud til afdelingsbestyrelserne.