

Almen Boligselskabet Centrum Danmark (ABCD)



**REFERAT (med lukkede punkter) af organisationsbestyrelsesmøde afholdt
onsdag den 28. juni 2023 kl. 16.00 i Fælleshuset, Hesbjerglund 36, 5492 Vissen-
bjerg.**

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referater	2
3	Bestyrelsen.....	2
3.1	Præsentation af bestyrelsesmedlemmer samt af Boligselskabet ABCD	2
3.2	Udpegning af medlemmer til ejer-/grundejerforeninger	3
3.3	Bestyrelsens kontaktoplysninger.....	3
3.4	Bestyrelsens forretningsorden	3
3.5	Kompetencedelegering til formandskabet omhandlende fordeling af tab	3
3.6	ABCD-Nyt	4
3.7	Kursus for bestyrelsesmedlemmer	4
4	Boligorganisationen.....	5
4.1	Orientering fra formanden – LUKKET PUNKT	5
4.2	Orientering fra Domea.dk's bestyrelse.....	5
4.3	Status på udsættelser, fraflyttere og restancer – LUKKET PUNKT	5
4.4	Flytteafregninger/depositum til fremtidige forbrugsregnskaber	5
4.5	Tilmelding til Bolig Fy	6
5	Nybyggeri.....	7
5.1	Eventuelt køb af Otterup Hotel – LUKKET PUNKT	7
6	Renoverings- og forbedringsprojekter.....	7
6.1	Ansøgning om tilskud til støttemure i Tårup Strandpark afd. 80-65	7
6.2	Salg af 7 ungdomsboliger på Stationsvej, Skamby – LUKKET PUNKT	7
6.3	Byggeudvalg Senhjerneskedecenteret "Duedalen"	7
7	Mødeplanlægning	7
8	"Bordet rundt".....	7
9	Eventuelt	8

Deltagere fra bestyrelsen:

Niels Bebe, formand

Hans-Erik Rasmussen, næstformand

Ulla Eithz

Thyge Lyngdal

Per Madsen (**afbud**)

Kirsten Pettersson

Flemming Vesterbæk Knudsen

Finn Madsen

Allan Aistrup, Domea.dk

Øvrige deltagere:

Claus Olesen, administrationen

Nicolaj Borup Malling, administrationen

Lisa Lund Knudsen, administrationen

Udsendt den 17. juli 2023



Formand Niels Bebe (fremover NB) bød velkommen.

Velkommen til 3 nye medlemmer af bestyrelsen, Kirsten Pettersson, Thyge Lyngdal og Allan Aistrup.

NB præciserede, at medlemmer af organisationsbestyrelsen repræsenterer alle afdelinger/områder i Boligselskabet ABCD og ikke kun den afdeling bestyrelsesmedlemmerne kommer fra.

Der skal tages nye billeder af bestyrelsen, til den nye hjemmeside.

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægs-punkter.

REFERAT:

Godkendt.

Der indsættes pkt. 6.3 – Byggeudvalg vedr. nye boliger på Duedalen.

Der skal endvidere drøftes punkt vedr. ledelsesret. Dette er en ny situation for Boligselskabet.

2 Godkendelse af referater

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referaterne af møderne den 30. marts 2023.

Referaterne er underskrevet af formanden.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

REFERAT:

Godkendt.

3 Bestyrelsen

3.1 Præsentation af bestyrelsesmedlemmer samt af Boligselskabet ABCD

Efter sidste organisationsbestyrelsesmøde er 1/3 af medlemmerne blevet udskiftet. Bestyrelsesmedlemmerne præsenterer sig selv herunder især de 3 nye medlemmer.

Boligselskabet ABCD gennemgås kort i forhold til:

- strategi,
- historie,
- særegenskaber
- mødestruktur

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

REFERAT:

Taget til efterretning.

Kort præsentation af alle deltagere. Kort præsentation af hjemmesiden

www.abcd-bolig.dk hjemmesiden er oppe og køre d. 30. juni 2023.

NB gennemgik kort boligselskabets vision, mission, strategi, historie, mødestruktur mm.

3.2 Udpegning af medlemmer til ejer-/grundejerforeninger

I henhold til foreningernes vedtægter skal organisationsbestyrelsen udpege medlemmer til følgende ejer-/grundejerforeninger:

- Ejerforeningen Vesterbo, Søndersø 2 udpegede medlemmer
- Ejerforeningen Fælleshåb, Middelfart 1 udpeget medlem
- Ejerforeningen Rådhuskomplekset Vissenbjerg 1 udpeget medlem
- Ejerforeningen De Gamles Hjem, Glamsbjerg 2 udpeget medlem
- Ejerforeningen Odensevej 35 A, Søndersø 2 udpegede medlemmer

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger medlemmer til bestyrelserne.

REFERAT:

Nye udpegede:

EF Vesterbo, Søndersø

Hans Erik Rasmussen og Flemming Knudsen

EF Fælleshåb, Middelfart

Niels Bebe

EF Rådhuskomplekset Vissenbjerg

Claus Olesen

EF De Gamles Hjem, Glamsbjerg

Kirsten Pettersson og Claus Olesen

EF Odensevej 35 A, Søndersø

Claus Pallesen Hansen og Claus Olesen

3.3 Bestyrelsens kontaktoplysninger

Vedlagt følger oversigt over de kontaktoplysninger som administrationen har registreret for bestyrelsens medlemmer. Vi beder det enkelte medlem om at kontrollere egne oplysninger og meddele eventuelle rettelser på mødet.

Det indstilles, at eventuelle rettelser meddeles og registreres.

REFERAT:

Ingen rettelser.

3.4 Bestyrelsens forretningsorden

Senest godkendte forretningsorden vedlægges som oplæg til ny forretningsorden.

Det indstilles, at forretningsordenen godkendes og underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

REFERAT:

Godkendt og underskrevet.

3.5 Kompetencedelegering til formandskabet omhandlende fordeling af tab

Når/hvis boligselskabet modtager tilsagn fra Assens kommune omhandlende ansøgning om fritagelse for dispositionsfondens fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed samt ved fraflytninger, da skal der løbende vurderes for hver enkelt afdeling om tabsbogføringer skal ske i afdelingerne eller i dispositionsfondens.

Hvert år ca. den 01-11 gennemgås aktuelle forhold vedr. tab i de enkelte afdelinger.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om delegering af beslutningskompetencen.

REFERAT:

Godkendt.

Beslutningskompetence delegeret til formandskabet.

Efterskrift:

Assens Kommune har godkendt fritagelsen på byrådsmødet 29. juni 2023.



3.6 ABCD-Nyt

I forbindelse med tilretningen af ABCD's hjemmeside har Degn Marketing været os behjælpelige. Firmaet laver også hjemmesiden for Haderslev Boligselskab. Ud over dette arbejde udarbejder firmaet også beboerbladet til Haderslev Boligselskab. Bladet er delvis annoncefiancieret, og boligselskabet bruger ingen tid på udfærdigelsen af bladet.

Boligselskabet ABCD har indtil nu udgivet 8 numre af beboerbladet ABCD-nyt. Bladet udkommer 3-4 gang årligt.

Til hvert nummer bruger administrationen ca. 15 timer på udarbejdelse af artikler m.m.

Af ressource- samt kvalitetsmæssige årsager ses en fordel i, at ABCD-Nyt fremtidigt bliver lavet som i Haderslev Boligselskab. Det betyder, at vi skal udarbejde annonceaftaler med vores leverandører og forretninger i vores nærområder. Jo flere annoncer, der kan tegnes, jo lavere bliver vores samlede produktionsudgifter. Pt. bruger vi ca. kr. 5.500,- i trykkeri-omkostninger pr. udgivelse.

Tilbud fra Degn Marketing er på kr. 52.805,- inkl. trykning. I forhold til vores nuværende udgifter til trykning på ca. kr. 22.000,- betyder det, at der skal tegnes annoncer for ca. kr. 30.000,- pr. år. Annoncepakken kan evt. tilbydes med reklamebanner på vores hjemmeside. Tilbuddet fra Degn Marketing vedlægges som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om de fremtidige vilkår for den samlede produktion af ABCD-Nyt.

REFERAT:

Bestyrelsen besluttede at DEGN Marketing skal udgive 3 x ABCD-nyt årligt. (jf. tilbud på kr. 52.805,- inkl. moms) under forudsætning af at tilbud gælder 3 udgivelser.

Vedhæftet kopi af ordrebekræftelse om præcisering af, at tilbuddet gælder for 3 x udgivelser.

3.7 Kursus for bestyrelsesmedlemmer

Som tidligere omtalt er der indtrådt en række nye medlemmer af organisationsbestyrelsen. Der er ikke tidligere afholdt særlig tilrettede kurser for ABCD's bestyrelsesmedlemmer.

Chefkonsulent Tue Pedersen fra Domea.dk har sammensat et kursusprogram som både omfatter organisationsbestyrelsens formelle ansvar, samt anvisninger og værktøjer der kan bidrage til at realisere mål og ansvar i overensstemmelse med lovgivningen og God Almen Ledelse.

Forslag til program: OB's ansvar,

- Boligorganisationens lovbestemte målsætninger
- Organisationsbestyrelsens overordnede ledelsesansvar, herunder God Almen Ledelse
- Ansvarsfordelingen mellem boligorganisation og bestyrelse
- Forretningsføreransvaret/administrators ansvar
- Bestyrelsesmedlemmernes erstatningsansvar
- Bestyrelsesmedlemmers strafansvar
- Vigtige redskaber, der bl.a. kan sikre god almen ledelse i bestyrelsesarbejdet: Mål, strategier, forretningsordner, kommissorier og årshjul.

- Bestyrelsens interne rollefordeling og kultur: Sikring af det konstruktive samarbejde,

Herunder, at det aftalte og rette arbejde udføres i rette tid - til den aftalte pris.

Kurset er tilrettelagt som et aftenmøde fra kl. 17.00 til 21.00 (4 timer), inklusive pauser. Kursusprisen pr. deltager er kr. 1.300 - med et minimum på 10 deltagere. Prisen inkluderer alle øvrige medgåede udgifter til kursusleder (fx forberedelse, broafgift og øvrige transportudgifter mm)

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om afholdelse af et bestyrelseskursus.

REFERAT:

Godkendt, der skal afholdes et kursus i bestyrelsesarbejde i perioden september-november 2023.

Tue Pedersen, Domea.dk, kommer med forslag om dato.

4 Boligorganisationen

4.1 Orientering fra formanden – LUKKET PUNKT

4.2 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

REFERAT:

Allan Aistrup fortalte at 2022 har været et svært år for Domea.dk. Forbrugsregnskaber har der været problemer med at få lavet. Leverandører får ikke afleveret de aflæste tal til rette tid. Domea.dk har et ansvar og det er ikke godt nok. Formandskabet har talt med store ord og har fokus på problemet.

Niels Bebe tilføjede at det ikke er godt, beboere kan ikke søge deres kommunale tilskud uden regnskabet.

Claus Olesen tilføjede at det ikke kun er leverandørerne som ikke kan levere til tiden. Domea.dk har også store problemer.

Domea.dk har indført en whistleblower ordning. Den går gennem hele systemet. Den kan tilgås via hjemmesiden.

Bestyrelsen er nu på vej på ferie og der sker først noget igen i september.

4.3 Status på udsættelser, fraflyttere og restancer – LUKKET PUNKT

4.4 Flytteafregninger/depositum til fremtidige forbrugsregnskaber

Efter konstateringen af de mange gamle tab sidste år, er tabene gennemgået. Det kan konstateres, at en række tab kunne have været reduceret med få enkelte tiltag.

Flytteafregningen

Rækkefølgen for opgørelsen af poster i de pt. udfærdigede flytteopgørelser bevirker, at der i nogle tilfælde ikke er penge nok til posten "depositum – uafsluttede forbrugsregnskaber" – se vedhæftede bilag med eksempler.

Hvis der startes med i indskuddet at blive modregnet "depositum – uafsluttede forbrugsregnskaber" så vil der altid være et depositum til modregning i fremtidigt forbrugsregnskab.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om rækkefølgen, hvorved "depositum – uafsluttede forbrugsregnskaber" afregnes.

REFERAT:

Bestyrelsen besluttede at "depositum – uafsluttede forbrugsregnskaber" skal fratrækkes indskud/depositum inden normalistsættelse, mislighold, huslejerestance og andet fratrækkes. Dvs. på linje 2 i flytteopgørelsen. Beboerindskud/depositum er en sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning, både istandsættelse og forbrug.(varme, vand, el)

Depositummets størrelse

Igennem de sidste rigtig mange år er depositummet fastsat til kr. 1.000,-. Beløbet er ikke blevet ændret i måske op til 15-20 år.

Som følge af tabsgennemgangen er det konstateret, at en række tab kunne have været reduceret såfremt depositummet havde været større.

Samtidig hermed udgør det tilbageholdte depositum kun kr. 1.000,-, hvilket kun sjældent er tilstrækkeligt såfremt der f.eks. er 3 forbrugsregnskaber.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om størrelsen af "depositum – uafsluttede forbrugsregnskaber" samt om det skal være et samlet beløb eller et beløb pr. forbrugsregnskab.

REFERAT:

Bestyrelsen besluttede, at der skal tilbageholdes kr. 2.000,- pr. forbrugsregnskab til "depositum – uafsluttede forbrugsregnskaber"

4.5 Tilmelding til Bolig Fy

På bestyrelsesmødet den 30-03-23 blev det besluttet at tilmelde alle ABCD's boliger til Bolig Fy, idet det dog var en forudsætning, at plejeboliger kunne udtages af pakken.

Ved en efterfølgende henvendelse til Domea.dk's Kundeservice er det blevet oplyst, at plejeboliger ikke kan udtages. Man kan kun til og fravælge hele afdelinger så har man afdelinger som er blandet med f.eks. både pleje- og familieboliger, så skal man enten helt fravælge, at den afdeling kommer på – eller at alle i den afdeling kommer på Bolig Fy.

Tidligere truffen beslutning skal derfor revurderes.

De samlede priser inkl. moms pr. afdeling vil beløbe sig til:

<u>Afdeling:</u>	<u>Beskrivelse:</u>	<u>Antal lejemaal:</u>	<u>Pris:</u>
8054	Plejeafd.	74	8.695
8055	Glamsbjerg	106	12.455
8061	Munkebo	167	19.623
8062	Munkebo	15	1.763
8063	Munkebo	16	1.880
8064	Kerteminde	22	2.585
8065	Kerteminde	56	6.580
8068	Nr. Aaby	103	12.103
8070	Vissenbjerg	255	29.963
8080	Nordfyn	305	35.838
	I alt	1119	131.485

Det indstilles, at bestyrelsen træffer fornyet beslutning om tilmelding til Bolig Fy.

REFERAT:

Det blev besluttet at alle afdelinger, undtaget 80-54, tilmeldes til Bolig Fy. 80-54 kan tilmeldes efterfølgende hvis behov måtte opstå.

5 Nybyggeri

5.1 Eventuelt køb af Otterup Hotel – LUKKET PUNKT

6 Renoverings- og forbedringsprojekter

6.1 Ansøgning om tilskud til støttemure i Tårup Strandpark afd. 80-65

Afdelingsbestyrelsen i Tårup Strandpark søger tilskud til etablering af støttemur. Muren koster kr. 500.000,-.

Støttemuren skal etableres som følge af, at afdelingen i ca. 10 år har brugt penge på skrænter, som ikke har været i orden fra byggeriets start.

Der søges om hel eller delvis finansiering via dispositionsfonden.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om støtte i henhold til den indkomne ansøgning.

REFERAT:

Afslag på tilskud.

6.2 Salg af 7 ungdomsboliger på Stationsvej, Skamby – LUKKET PUNKT

6.3 Byggeudvalg Senhjerneskadecenteret "Duedalen"

Punktet blev indføjet 28/6-2023 godkendt under pkt. 1 i dagsordenen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

REFERAT:

Byggeudvalg blev nedsat:

Niels Bebe, formand for ABCD, Bjarne Pedersen, formand for afd. ABCD, Vissenbjerg, Nicolaj B. Malling og Claus Olesen.

Hvis lederen på Duedalen ønsker at deltage er det ok.

7 Mødeplanlægning

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

REFERAT:

Følgende møder blev fastlagt:

- **Tirsdag den 19. september 2023 kl. 16.00 i Fælleshuset, Hesbjerglund 36, Vissenbjerg.**
- **Onsdag den 13. december 2023 kl. 16.00 på Fjeldsted Skov Kro, Ejby.**
- **Tirsdag den 26. marts 2024 kl. 16.00 på Fjeldsted Skov Kro.
Ordinært organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøde.**
- **Onsdag den 26. juni 2024 kl. 16.00 i Fælleshuset, Hesbjerglund 36, Vissenbjerg.**

8 "Bordet rundt"

- **Ulla Eithz – afdelingsbestyrelsen har inviteret beboere til kaffe og kage. 16 boliger repræsenteret.**

- **Thyge Lyngdal – Afdelingsbestyrelsen og beboere har selv opført og beplantet en skrænt på 50-70 meter. En stor beboerindsats som var en rigtig god oplevelse.**
- **Flemming V. Knudsen – Grillfest i seniorbofællesskabet "Vesterlund"**



9 Eventuelt

- **Nicolaj Borup Malling – ABCD logo-mappe ønskes til møder ol. Bestyrelsen i ABCD, synsfolk og administrationen skal have en. Der indkøbes 20-30 stk.**
- **Claus Olesen – ABCD har ansat en elev pr. 1/8-23. Han skal tilknyttes Nordfyn.
Servicecentret har haft GDPR konsulent besøg.
Granskningsrapporter giver meget arbejde. Hovedkonklusioner vil blive gennemgået på et kommende organisationsbestyrelsesmøde.**

Mødet sluttede kl. 19.40

Referat godkendt.

Vissenbjerg den 10. juli 2023

Niels Bebe
Formand og dirigent.