

REFERAT

	Besluttet
1. Godkendelse af dagsorden	Godkendt
2. Repræsentantskabsmødet den 20/11-2019 Mødeindkaldelsen vedlægges til orientering - Valg af dirigent - Gæster - Tidsstyringen - Drøftelse af roller på repræsentantskabsmødet - Praktiske forhold - Det ekstraordinære OB-møde den 6/11-2019 - Evt. indkomne forslag til beslutninger	René Skau Bjørnsson foreslås som dirigent Tekla Pryds inviteres som gæst som 1. suppleant til OB Tidsrammerne drøftet – kort orientering fra OB og mest fokus på sammenlægningsgrundlag Roller fordelt Praktikken kører som sidste gang Hvis der kommer nye forslag
3. Salg af Kjærslund 1A og 1B (Lukket sag)	
4. Stenkildeparken – undersøgelser I Viby C-planen er der i flere af vores afdelinger indtænkt fremtidige boliger på de flade tage. Én af disse afdelinger er afd. 13 – Stenkildeparken, som i længere tid har arbejdet med projektering af ny facadebeklædning. Inden den ny facadebeklædning monteres, vil det være en fordel for planlægning af fremtidige tagboliger, at vi er sikre på, at beklædningen ikke spænder ben for evt. nødvendig forstærkning af vægge og/eller fundamenter.	

<p>Derfor er det nødvendigt at undersøge vægge og fundamenteres restbæreevne, så vi kan få klarhed over, hvor meget de kan belastes. Hvis en undersøgelse af restbæreevnen viser, at det er nødvendigt med forstærkninger, vil det være muligt at planlægge facadeopsætningen, så den efterfølgende ikke skal nedtages.</p> <p>Overslaget for undersøgelsen fra rådgiver er 150.000 kr. (første fase) og 62.500 kr. (anden fase). Anden fase igangsættes kun, hvis den første fases konklusion tilsiger det.</p> <p>Det foreslås, at udgiften til undersøgelsen afholdes af ALBOAs dispositionsfond, fordi det er en forberedelse til et fremtidigt byggeprojekt. Afdelingens nuværende beboere har ikke har nogen umiddelbar interesse i denne undersøgelse.</p> <p>Indstilling: OB godkender et tilskud fra dispositionsfonden til undersøgelsen med følgende rammer 150.000 kr. og 62.500 kr. inkl. moms.</p>	<p>Godkendt</p>
<p>5. Basen</p> <p>Organisationsbestyrelsen er Basens bestyrelse og træffer beslutning om drift, leje og udlån. For at undgå misforståelser med hensyn til kompetencer og udlejningsregler er der behov for fastlæggelse af klare retningslinjer for anvendelsen af Basen. Tonny Mikkelsen stiller hermed forslag til ændrede retningslinjer, som fremgår af vedlagte bilag.</p> <p>Indstilling</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkender "Retningslinjer for lokale lån/udlejning af kvarterhuset Basen".</p>	<p>Godkendt</p>
<p>6. Tilskudsmodeller for kloakseparering</p> <p>Organisationsbestyrelsen fik præsenteret problemstillingen i juni-mødet og udbad sig konkrete finansieringsmodeller.</p> <p>Kommunen er på grund af klimaudfordringerne i gang med omfattende kloaksepareringer i Viby-området, hvor de i vejen adskiller kloak- og spildevand i hver sin afløbsledning. Et halvt år efter kommunens færdiggørelse vil vores afdelinger få et påbud om, at de skal separere på egen grund – for egne midler. For vores boliger langs med den kommunale hovedkloakledning i Ormslevvej vil det medføre, at vores arbejder skal være afsluttet i første halvår af 2020.</p> <p>Kloaksepareringen vil få meget forskellige udgiftsmæssige konsekvenser for afdelingerne. Vi kender først de faktiske</p>	

<p>priser, når der er udarbejdet projekter og afholdt licitation. Vi har derfor anvendt overslag og gennemsnitspriser for en række afdelinger.</p> <p>De tre modeller tager udgangspunkt i to principper:</p> <ul style="list-style-type: none">- Max-huslejevforhøjelse (to modeller)- Procenttilskud med et grundbidrag fra afdelingerne (en model) <p>De tre modeller medfører tilskud fra organisationen på henholdsvis 23 mio. kr., 17,3 mio. kr. eller 9,7 mio. kr.</p> <p>Den tilskudslinje, som OB beslutter sig for i de første kloaksepareringssager, skal kunne holde i sine principper for alle sager. Administrationen lægger derfor sagen frem til en drøftelse af de principper, som OB vil lægge til grund i fremtidige konkrete bevillingsager.</p> <p>Indstilling</p> <ol style="list-style-type: none">1) De tre modeller fremlægges til politisk drøftelse.2) OB beslutter, hvilken af de tre modeller ALBOA fremover vil lægge til grund, når der skal ydes tilskud til afdelinger med kloaksepareringsprojekter.	<p>Udgangspunktet er en revideret model 2 med et mindste eget bidrag fra afdelingen på 50 kr. pr. m² og et tilskud fra ALBOA på 75% til resten.</p> <p>Sagerne forelægges til drøftelse.</p> <p>Tilskuddene finansieres som udgangspunkt af dispositionsfonden, idet ALBOA samtidigt rejser spørgsmålet om ALBOAs dispositionsfond over for Landsbyggefonden med henblik revurdering af tilskud til løbende renoveringssager.</p>
<p>7. Afdeling 6 – Hømosevej – kloakseparering</p> <p>Afdelingen består af 8 boliger i et plan og 4 boliger med kælder. Boligerne er opført i 1951, men med forskellig byggeteknik og materialevalg. De fleste boliger er udvidet med tilbygninger. Det samlede anlægsbudget for kloaksepareringen er på 2,9 mio. kr. inkl. moms.</p> <p>Tilskuddet fra trækingsretsmidlerne til kloaksepareringen afhænger af den tilskudsmodel, som OB vælger i sag nr. 6.</p> <p>Senere skal klimaskærmen renoveres. Det forventes at omfatte tagdækning, tagrende og nedløb, varmeisolering af ydervægge og tagkonstruktion, overflader på facader, vinduer samt kælderydervægge. Arbejdernes omfang i forhold til lejemålsenhederne forventes at medføre store byggeudgifter pr. bolig. Det er byggeafdelingens foreløbige vurdering (overslag) at omkostningerne pr bolig bliver på 550-750.000 kr. inkl. moms eller 6.6 – 9.0 mio. kr. for alle 12 boliger. Huslejevirkningen af disse klimaskærmsarbejder kan blive op til 545 kr. pr. m²</p>	

<p>Indstilling</p> <p>OB tager stilling til, hvilket tilskud der skal ydes til kloaksepareringen.</p>	<p>OB anmoder administrationen om tage kontakt til Landsbyggefonden om fremtiden for afdelingen. Samtidigt anmoder ALBOA Aarhus Kommune/Aarhus Vand om dispensation for kloaksepareringskravet, mens dette afklares.</p>
<p>8. Etablering af politisk og adm. projektorganisation</p> <p>OB besluttede den 10/10-2019, at igangsætte arbejdet med at lave et beslutningsgrundlag for en sammenlægning af ALBOA og Århus Omegn til beslutning på repræsentantskabsmøderne i maj 2020.</p> <p>I denne beslutning indgik, at projektorganisationen skulle sættes i gang med beslutninger på samtidige møder i de to bestyrelser den 30/10-2019. Denne projektorganisation består af en politisk del og en administrativ del. Der er også lavet et første oplæg til, hvilke større arbejdsopgaver, der skal prioriteres her fra starten på hhv. den beboerdemokratiske del og den administrative del.</p> <p>Indstilling:</p> <p>1) Den politiske styregruppe nedsættes med tre medlemmer fra hver organisation.</p> <p>2) Det fælles bestyrelsesseminar den 16. november godkendes</p> <p>3) Procesplanen med de centrale beboerdemokratiske arbejdsopgaver godkendes.</p> <p>4) Budgettet for forberedelsesarbejdet på 450.000 kr. fra ALBOA godkendes med finansiering af dispositionsfonden.</p>	<p>1) MKO, KSJ og CBM blev udpeget. Første møde den 12/11 kl. 16.30</p> <p>2) Godkendt.</p> <p>3) Godkendt med en ændring vedr. vedtægter og delegation. Procesplanen forelægges og revideres løbende i den pol. styregruppe.</p> <p>4) Godkendt.</p>

<p>9. Ledelsesinformation</p> <p>I MitALBOA under ledelsesinformation → årets løb → kapitalforvaltning kan bestyrelsen se status på afkastet af ALBOAs midler, som ligger under vores kapitalforvaltningsaftaler. Årets afkast forventes at ligge over budgetforudsætningen på 0,5%.</p> <p>I næste måned vil der under ledelsesinformation blive informeret om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Styringsdialog - Benchmark – effektivitetstal - Næste pulje i udbud af flyttelejligheder <p>Indstilling</p> <p>Organisationsbestyrelsen tager ledelsesinformationen om kapitalforvaltningen til efterretning.</p>	<p>Taget til efterretning</p>
<p>10. Personalesag</p>	<p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at ansætte Peter Hebroe som ny direktør fra 1/2-2020</p>
<p>11. Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rettelse af ALBOAs vedtægter kræver ny vedtægtsbehandling. ▪ AARHUSbolig konstituerende bestyrelsesmøder ▪ AARHUSbolig repræsentantskabsmøde ▪ Invitation fra det kooperative fællesråd til 5-11-2019 ▪ Boligministeren kommer til fælles møde med 5. og 10. kreds den 18/11 - reminder 	<p>Orienteret om de 5 punkter</p>
<p>12. Orientering fra udvalg</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 	<p>Intet</p>
<p>13. Opfølgning fra tidligere møder</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dato for bestyrelsesseminar i 2020 – forslag til sidste møde lørdag den 5/9 til søndag den 6/9-2020. 	<p>Datoen vedtaget</p>

ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 30. OKTOBER 2019
VESTERGÅRDSVEJ 15, 8260 VIBY kl. 16.30

	Studieturen sættes på næste OB-dagsorden
14. Orientering fra administrationen <ul style="list-style-type: none">▪ mitALBOA	Orienteret om status
15. Næste møde Afholdes på Vestergårdsvej 15, den 27. november 2019 kl. 16 ³⁰	Taget til efterretning
16. Evt.	Jule OB-mødet
17. Bestyrelsens 10 minutter	