

REFERAT

Afbud fra Annie som deltog i repræsentantskabsmødet for AARHUSbolig.  
Annie deltog fra pkt. 9.

<b>1. Godkendelse af dagsorden</b>	Godkendt med tilføjelse af pkt. 4d)
<b>2. Afdeling 26 – Kjærslund</b> Afdelingen er opført i 1968 og består af 382 boliger.  <b>Bad og VVS</b> En kraftig stigning i vandskader og dermed øget forsikringsudgift gør det nødvendigt at udskifte vandrørene. Renoveringen af vandrør griber ind i badeværelserne og derfor bliver de aldrende og renoveringsmodne badeværelser inkluderet i projektet. Projektet indeholder en totalrenovering af badeværelser, udskiftning af alle vandrør, gulvvarme i de store badeværelser samt udskiftning af aldrende komponenter i teknik rum.  Projektets anskaffelsessum er 77.650.000 kr., som finansieres med realkreditlån, henlæggelser og midler fra trækingsretten. Huslejeforhøjelsen er kalkuleret til 111 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år, som indfases over 5 år med et tilskud fra dispositionsfonden.  <b>Kloak</b> Kloakkerne er flere steder faldet sammen og hullet, hvilket medfører en nødvendig renovering af kloakkerne i området. Projektet indeholder strømpeforing, hvor det er muligt samt udskiftning af sammenfaldne rør.  Projektets anskaffelsessum er 12.300.000 kr., som finansieres med realkreditlån, henlæggelser og midler fra trækingsretten. Huslejeforhøjelsen er kalkuleret til 18 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år.  Projekterne forventes igangsat i foråret 2021.  <b>Indstilling</b> <b>Bad og VVS</b> 1. Organisationsbestyrelsen godkender badeværelses og VVS projektet med den beregnede huslejekonsekvens på 111 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år. 2. Organisationsbestyrelsen godkender, at der bevilges midler fra egen trækingsret på 3.000.000 kr. 3. Organisationsbestyrelsen godkender, at der ydes et samlet tilskud fra dispositionsfonden på 2.519.244 kr. til indfasning af huslejen over 5 år	Tonny forlod mødet under dette pkt., da han betragter sig som inhabil if. sin rolle i afdelingsbestyrelsen.  Indstillinger blev godkendt for både Bad og VVS, samt kloak.

<p><b>Kloak</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Organisationsbestyrelsen godkender kloak-projektet med den beregnede huslejekonsekvens på 18 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.</li><li>2. Organisationsbestyrelsen godkender, at der bevilges midler fra egen trækingsret på 1.000.000 kr.</li></ol>	
<p><b>3. Afdeling 80 - Salamanderparken</b></p> <p>Afdelingen havde i 2019 en ekstraordinær udgift til ejendomsfunktionær i forbindelse med en opsigelse. Ejendomsfunktionærens fagforening gjorde indsigelse mod opsigelsen, idet de mente at opsigelsen er usaglig. Efterfølgende indgås forlig hvorefter der aftales at varmesteren til fuld og endelig afgørelse udbetales 2,5 måneders løn i kompensation.</p> <p><b>Indstilling:</b> <i>Organisationsbestyrelsen bevilger et tilskud fra dispositionsfonden, som dækker kompensationen indgået ved forlig på 2,5 måneders løn, i alt kr. 100.850.</i></p>	<p>Mads forlod mødet under dette pkt., da han betragter sig som inhabil if. sin rolle i afdelingsbestyrelsen.</p> <p>Indstillingen blev godkendt.</p>
<p><b>4. Opfølgning fra tidligere møder</b></p> <p><b>a) Organisationsregnskab 2019</b></p> <p>Regnskabet blev godkendt på april mødet, som blev afviklet via Teams.</p> <p><b>Indstilling</b> <i>Regnskabet underskrives.</i></p> <p><b>b) Urafstemninger</b></p> <p>Der har været afholdt urafstemninger i afdeling 6 og 10 se resultaterne her.</p> <p>Afdeling 6 - Hømosevej Ved åbningen var der modtaget 9 kuverter af i alt 12 omdelte, hvilket svarer til en stemmedeltagelse på 75%. Resultatet i afd. 6, Hømosevej er følgende Ja 18 Nej 0</p> <p>Som det fremgår af optællingen, blev det et ja til renovering og separering af kloak.</p> <p>Afdeling 10 – Lykkesholms Allé Ved åbningen var der modtaget 16 kuverter af i alt 25 omdelte, hvilket svarer til en stemmedeltagelse på 64%. Der var 3 kuverter med kun 1 stemmeseddel i hver.</p>	<p>a) Regnskabet blev underskrevet og er tidligere godkendt.</p> <p>b) Der blev orienteret om at der er urafstemninger på vej i afdeling 7, 9, 16 og 54.</p>

<p>Resultatet i afd. 10, Lykkesholms Allé er følgende Ja 24 Nej 4 Som det fremgår af optællingen, blev det et ja til renovering og separering af kloak.</p> <p><b>c) Repræsentantskabsmøde</b> Vedhæftede materiale er omdelt til repræsentantskabet.</p> <p><b>d) Hømosevej kloakseparering – dispensation</b> OB behandlede første gang sagen på mødet i oktober 2019 og her blev beslutningen:</p> <p>OB anmoder administrationen om tage kontakt til Landsbyggefonden om fremtiden for afdelingen. Samtidigt anmoder ALBOA Aarhus Kommune/Aarhus Vand om dispensation for kloakseparingskravet, mens dette afklares.</p> <p>Og igen på januar mødet 2020, hvor det blev oplyst at vi havde fået afslag på dispensationsansøgningen. Og på baggrund af dette besluttede OB at bevilge tilskud til gennemførelse af kloakseparering.</p> <p>Kloaksepareringen blev godkendt ved urafstemning i juni 2020.</p> <p>Sidste nyt i sagen er at Aarhus Kommune nu har åbnet muligheden for dispensation.</p> <p>Indstilling: OB bedes tages stilling til om dispensationen skal søges og om fremtiden for afdelingen skal undersøges nærmere med LBF inden kloaksepareringen gennemføres.</p>	<p>c) Der blev gjort opmærksom på at der kan ske nyvalg på afdelingsmøderne i september. I disse tilfælde skal beretningen med indkaldelsen til november mødet.</p> <p>d) Det blev besluttet at søge dispensationen.</p>
<p><b>5. Ledelsesinformation</b></p> <p>a) Kapitalforvaltning Der var stabilisering af finansmarkedet i april måned og optimismen fortsatte i maj måned i takt med, at flere økonomier er i gang med at genåbne efter coronakrisen.</p> <p>Det er stadig svært at spå om de præcise eftervirkninger af coronakrisen på de finansielle markeder, men vores</p>	<p>a) Taget til efterretning</p>

<p>kapitalforvaltere spår, at afkastet for 2020 vil lande omkring 0% mod budgetteret 0,5%.</p> <p>Hvis markedet agerer som forudset over de næste 12-18 måneder, så forventes afkastet for 2021 at ligge på mellem 0-0,5%. Trods store økonomiske hjælpepakker i både Danmark og resten af Europa, så ventes det altså, at eftervirkningerne af Covid-19 og det meget lave renteniveau vil vare ved længe endnu.</p> <p>Mod negative afkast i marts måned, var der forholdsvis pæne afkast i april måned. I maj kommer Nykredit ud med et afkast på -0,1%, mens Sydbank kommer ud med et afkast på 0,07%.</p> <p><b>Indstilling</b> <i>Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning</i></p> <p>b) <b>Trækningsret</b> Opdateret likviditetsoversigt over trækningsretsmidlerne</p> <p><b>Indstilling</b> <i>Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning</i></p> <p>c) <b>Dispositionsfond</b> Opdateret likviditetsoversigt over dispositionsfondsmidlerne.</p> <p><b>Indstilling</b> <i>Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning</i></p>	<p>b) Taget til efterretning</p> <p>c) Taget til efterretning</p>
<p><b>6. Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds, direktørmøder</b></p> <p><b>a) Kategoriseringsmodellen 2020</b> Kategoriseringsmodellen er Aarhus Kommune og BL's 5. kreds' fælles billede af byens store almene boligområder på en række sociale indikatorer. Modellen giver dermed et årligt statusbillede af, hvordan det går med den overordnede vision om, at de udsatte boligområder skal ændres til socialt velfungerende områder med en balanceret beboersammensætning.</p> <p>På bestyrelsesmødet præsenteres organisationsbestyrelsen for en række hovedkonklusioner ift. årets billede som afsæt for en strategisk drøftelse.</p>	<p>a) Taget til efterretning</p>

<p>b) <b>Modellen for monitorering af områder under 500 beboere</b></p> <p>I november 2018 indgik BL's 5. kreds og Aarhus Kommune en aftale om genhusning og nybyggeri, som satte rammerne for samarbejdet om den fælles opgave ift. at sikre genhusning af beboere, der skal fraflytte et udsat boligområde ifm. omdannelse og nedrivning. For at følge udviklingen i byens almene boligområder, blev det med aftalen besluttet, at der skulle udvikles en model for opfølgning på udfordringerne i byens mindre almene boligområder. Derfor har Magistratsafdelingen for Sociale Forhold og Beskæftigelse i samarbejde med Det Boligso- ciale Fællessekretariat samt øvrige magistratsafdelinger i Aarhus Kommune nu udviklet en model for monitorering af almene boligområder mellem 150 og 499 beboere. Sammenlignet med kategoriseringsmodellen kigger denne model på relativt små områder, hvilket betyder, at data er mere usikre. Modellen skal derfor anvendes var- somt.</p> <p>Organisationsbestyrelsen præsenteres for modellen, her- under opmærksomhedspunkter, og bedes på den bag- grund drøfte modellen.</p>	<p>b) Taget til efterret- ning</p>
<p>c) <b>Genhusning</b></p> <p>I november 2018 indgik BL's 5. kreds og Aarhus Kom- mune en aftale om genhusning og nybyggeri, som satte rammerne for samarbejdet om den fælles opgave ift. at sikre genhusning af beboere, der skal fraflytte et udsat boligområde ifm. omdannelse og nedrivning. For at følge udviklingen i byens almene boligområder, blev det med aftalen besluttet, at der skulle udvikles en model for op- følgning på udfordringerne i byens mindre almene bolig- områder. Derfor har Magistratsafdelingen for Sociale Forhold og Beskæftigelse i samarbejde med Det Boligso- ciale Fællessekretariat samt øvrige magistratsafdelinger i Aarhus Kommune nu udviklet en model for monitorering af almene boligområder mellem 150 og 499 beboere. Sammenlignet med kategoriseringsmodellen kigger denne model på relativt små områder, hvilket betyder, at data er mere usikre. Modellen skal derfor anvendes var- somt.</p> <p>Organisationsbestyrelsen præsenteres for modellen, her- under opmærksomhedspunkter, og bedes på den bag- grund drøfte modellen.</p>	<p>c) Taget til efterret- ning</p>

<p><b>d) Direktørmøde 4. juni 2020</b> Orientering</p> <p><b>e) Orientering fra kredsbestyrelsen</b> Orientering</p>	<p>d) Taget til efterretning</p> <p>e) Taget til efterretning</p>
<p><b>7. Orientering fra udvalg</b></p> <p>a) <b>Sammenlægningsudvalget</b> Orientering</p> <p><b>b) Byggeudvalg</b> Orientering</p> <p>c) Arrangementsudvalg – pkt. påført under mødet Den årlige pensionistfest aflyses pga. risiko for COVID19 smitte. Der informeres på mitALBOA og i ALBOA inside.</p>	<p>a) Taget til efterretning</p> <p>b) Byggeudvalget ønsker fokus på verdensmålene if. nybyggeri og renoveringssager. Jane deltager for bestyrelsen if. Verdensmålene - tilknyttet evt. bestyrelsesseminaret.</p> <p>c) Godkendt</p>
<p><b>8. Orientering fra administrationen</b></p> <p>a) <b>Corona – status</b> Der orienteres om status på Corona tiltag og den gradvise genåbning af ALBOA.</p> <p>b) <b>Status landsbyggefondssager</b> De LBF-sager, som ikke får indsendt skema A i år, kommer bag i køen. Det drejer sig om 7 – 10 sager, alt afhængig af om afd. 27 kan tages sammen med afd. 18 og 19, selv om den har energimærke E. Eller om afd. 18 og 19 kan vente til afd. 27 er screenet til næste år – uden at de kommer bag i køen.</p> <p>Opdateret skema er vedhæftet. De grønne er i gang, de røde skal indsende skema A i år og de orange skal enten indsende skema A til næste år eller er en del af en byudvikling.</p> <p>Oven i de nævnte sager, har vi muligvis Hømosevej på vej ind i rækken. Vi har et møde med rådgiver om tilstandsrapporten for afdelingen i uge 25.</p>	<p>a) Taget til efterretning</p> <p>b) Taget til efterretning</p>

<p><b>c) Sensommerfest</b> På grund af usikkerhederne omkring forsamlingsforbudet er planlægningen af årets sensommerfest i september sat på standby.</p> <p><b>d) Tivoli Friheden – ALBOA+ arrangement</b> Der arbejdes på at invitere 5.000 ALBOA beboere i Friheden i november/december, hvor der er pyntet op til jul.</p>	<p>c) Taget til efterretning</p> <p>d) Opbakning til at arbejde videre med arrangementet.</p>
<p><b>9. Næste møde</b> OB-møderne frem til repræsentantskabet november 2020 fastlægges.</p>	<p>De foreslåede datoer blev godkendt</p>
<p><b>10. Eventuelt</b></p>	<p>Annie orienterede om generalforsamling i AARHUSbolig- Annie blev valgt til AARHUSboligs bestyrelse.</p>