

Deltagere:

- Michael Korsholm - fremmødt
- Kim Schmidt - fremmødt
- Lone Terkildsen - fremmødt
- Carsten Mikkelsen - fremmødt
- Jane Sørensen - fremmødt
- Tonny Mikkelsen - fremmødt
- Betina Højmark - fremmødt
- Peter Hebroe - fremmødt
- Ib B. Andersen - fremmødt
- Annie Villadsen – fremmødt
- Niels Eilersgaard - fremmødt
- Mads Madsen – fremmødt

DAGSORDEN:

1. Godkendelse af dagsorden

Godkendt

2. Sager til beslutning

a. Afrapportering boligsocial indsats 2021

TEMADRØFTELSE – Status på det boligsociale arbejde.

Efter årsplanen er det boligsociale arbejde denne måneds temadrøftelse og sagsfremstillingen fremgår af bilag 00. Boligsocial leder Anne-Lene Wähling deltager i behandling af punktet.

Tonny Mikkelsen gjorde opmærksom på problemerne med en skævvridning af aktiviteterne i Viby Syd.

Indstilling:

Anne-Lene Wähling fremlagde afrapportering til temadrøftelse. Organisationsbestyrelsen drøftede indsatserne, samarbejdet med Aarhus Kommune og øvrige samarbejdspartnere. Desuden drøftedes fremtidens boligsociale indsatser og mulig finansiering deraf.

[Organisationsbestyrelsen godkendte indstilling 1 - 5.](#)

b. Lukket punkt

c. Repræsentantskabsmøde maj 2022

På mødet vendes følgende punkter:

a) Valg af formand og øvrige – præsentation ?

På valg er Lone Terkildsen, Annie Villadsen, Jane Sørensen og Tonny Mikkelsen.

b) Afdelingssammenlægning

c) Vedtægtsrettelser

Status skriftlig beretning:

- oplæg til mundtlig beretning, hvilke emner vil vi berette om

- Valgprocedure kredsdelegerede

Vedhæftet disposition til skriftlig beretning for 2021. Deadline for indhold er 29. april 2022.

Forslag til mundtlig beretning:

- landspolitik udmøntning af den nye boligaftale
- bystrategisk byudvikling
- strategi
- mitALBOA
- el lade-standere
- arbejdsgrupper i fm beboerdemokratiet

Organisationsbestyrelsen godkendte indhold til beretningen. Organisationsbestyrelsen foreslår Carsten B. Mikkelsen som ny formand for ALBOA til repræsentantskabsmødet. Repræsentantskabet orienteres og informeres om proceduren for at indstille kandidater på valg.

d. Udviklingsplanen for Ny Vestergårdsparkerne

Der orienteres om status og planen for, hvordan vi når frem til et forslag/scenarie, som kan vedtages på et afdelingsmøde.

Inden Sleth kan udarbejde oplæg til endeligt scenarie skal følgende afklares:

- de trafikale forhold skal undersøges nærmere – AaK arbejde videre – evt. med inddragelse af Trafikplan
- ALBOA og AaK skal i dialog med LBF omkring muligheder, herunder ønsket om en afdelingssammenlægning
- muligheden for at bygge ovenpå eksisterende boliger skal afklares
- økonomi – kan evt. frasalg finansiere opførelse af etageboliger?

På mødet vil organisationsbestyrelsen blive præsenteret for et udkast til et scenarie som illustrerer muligheder og udfordringer for udviklingsplanen.

Vedhæftet er Sleths oplæg fra organisationsbestyrelsesmødet i september 2021 samt aftalen mellem ALBOA og AaK omkring udviklingsplanen.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender at der arbejdes videre med det fremlagte scenarie for udviklingsplanen.

Der indkaldes snarest til orienteringsmøde med afdelingsbestyrelserne.

e. Afdeling 44 - Vandskade

Afdeling 44 – Fiskergade beder om hjælp til dækning af udgifter til udbedring af en ikke dækningsberettiget skade i Fiskergade 90, st. F.

Et kort resume af hændelsesforløbet følger her:

- 1) Da beboeren i september 2021 skal have installeret nyt køkken, opdages det, at væggen bag og gulvet under det eksisterende køkken er opfugtet.
- 2) Der kontrolleres staks for eventuelle rørskader, men det kan konstateres at der ingen utætte rør er i køkkenet
- 3) Beboeren kan ikke anvende køkkenet og flyttes midlertidigt til en 1-værelses lejlighed i Søndervangen i begyndelsen af oktober 2021.
- 4) De leverede køkkenelementer flyttes ligeledes til Søndervangen i depot.
- 5) Omfanget undersøges og det viser sig at ca. 30% af væggen er opfugtet. Gulvbrædder og bærende bjælke er rådne
- 6) Det bemærkes, at naboens baggård ligger 120 cm højere end vores: Jorden bag støttemuren er våd og opfugter muren i køkkenet.
- 7) Det løse puds på væggen kradses løs. Forsatsvæg mod gården brydes ned. Gulvet brydes op.
- 8) Udtørring gennemføres over en længere perioden.
- 9) Væggen pudses op og der monteres nyt gulv og ny forsatsvæg
- 10) Køkkenet hentes og monteres
- 11) Beboeren flytter tilbage i slutningen af februar 2022

Vedhæftede dokumenter viser en opgørelse over de udgifter, der har været forbundet med processen. Det beløbe sig til kr. 195.000.

Der vedhæftes ligeledes fotos fra processen.

Udgifterne til dækning af skaden belaster den lille afdeling med 32 lejemaal mærkbart og vil påføre afdelingen et stort underskud, som skal afvikles over de kommende år.

Indstilling:

Det indstilles af organisationsbestyrelsen godkender et tilskud kr. 195.000 fra dispositionsfonden til dækning af omkostningerne i forbindelse med udbedring af skaden.

Et flertal i organisationsbestyrelsen afviste indstillingen om tilskud til dækning af skaden. Ved fremtidige ansøgninger om tilskud fra dispositionsfonden skal afdelingernes økonomi indgå i sagsfremstillingen.

3. Opfølgning fra tidligere møder

a. El-lade-standere

Der orienteres på mødet om det afholdte møde med de 5 afdelingsbestyrelser, samt det videre forløb for gennemførelse af udrulningsplanen for lade-standere i ALBOA.

Peter Hebroe orienterede om mødet med afdelingsbestyrelserne i de afdelinger, der er tildelt støtte til etablering af lade-standere. Samt at der indkaldes til ekstraordinære afdelingsmøder inden 1. juni, hvor tilsagnene om støtte udløber.

[Godkendt.](#)

b. Bestyrelsesseminar

Der skal nedsættes en arbejdsgruppe, som tilrettelægger programmet fra det kommende bestyrelsesseminar.

[Følgende deltager i arbejdsgruppen for bestyrelsesseminar: Carsten Bach Mikkelsen, Kim Schmidt og Peter Hebroe.](#)

4. Ledelsesinformation

a. Kapitalforvaltning

Er opdateres og ligger til orientering under ledelsesrapportering.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

b. Afdeling 35 – Kalkærparken – byggeregnskab og revisionsprotokollat m.v.

Byggeregnskab og protokol gennemgås og underskrives.

[Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskab og revisionsprotokol.](#)

5. Diverse orientering; BL, Landsbygefonden, 5.kreds, direktørmøder mm

a. Bestyrelsesmøde AARHUSbolig 16. marts 2022

Annie Villadsen orienterede fra bestyrelsesmødet i AARHUSbolig.

[Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.](#)

b. Nyt materiale om GAL – nr. 2

Vedhæftet til orientering.

[Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til underretning.](#)

c. AAB skal have ny direktør

Vedlagt til orientering.

[Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til underretning](#)

6. Orientering fra udvalg

a. Byggeudvalget

Der orienteres om følgende:

- Status på "Temaplanen for arealer til alle boligtyper"
- Status på bæredygtighedskataloget

Niels Eilersgaard og Kim Schmidt orienterede om byggeudvalgets arbejde.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

b. Egenkontroludvalget

Det er tidligere blevet aftalt, at egenkontrol fremover fremlægges på OB-møder i marts måned. Da regnskabsafslutning først sker senere, vil administrationen gerne vente med at fremlægge egenkontrol til OB-mødet i juni 2022.

Til orientering er vedhæftet den seneste "besparelsesrapport" fra PX3. Rapportens konklusioner vil indgå i den samlede lovkrævede rapportering omkring egenkontrol i beretningen.

[Orienteringen blev taget til efterretning. PX3 rapporten medtages til OB-møde i maj.](#)

7. Orientering fra administrationen

a. SU-møde 3. marts 2022

Referat vedhæftet til orientering.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

b. Afdelingsmøder i fm Landsbyggefondsrenovering

Der orienteres om forløbet i afd. 40 og 43 i Håndværkerparken.

Peter Hebroe orienterede om afstemningerne i de to afdelinger, hvor beboerne stemte klart ja til deres renoveringssager.

[Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.](#)

c. Status på ommærkning af ungdomsboliger

Der er indsendt boliger til ommærkning til Tilsynet, der vil vende tilbage snart.

Det er aftalt med den sociale boligtildeling at de ommærkede boliger, som udgangspunkt indgår i den normale boligtildeling, hvor kommunen tilbydes hver tredje 1-værelses bolig og hver fjerde 2-5- værelses bolig.

Betina Højmark orienterede om status på ønsket om ommærkning.

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

d. Drøftelse af fleksibel udlejning – Aarhus Kommune

Peter Hebroe orienterede fra mødet, som har været afholdt med Tilsynet i forbindelse med at den nye strategi for udlejningsredskaber træder i kraft pr. 1. maj 2022.

[Godkendt.](#)

e. Arbejdsgruppe – reglementer

Der er nedsat en arbejdsgruppe, der skal arbejde med fornyelse af reglementerne i ALBOA. Da mange af reglementerne sjældent bliver opdateret, er det også længe siden det sproglige er blevet eftersat.

Der er også en tendens til meget lange reglementer.

Formålet er at gøre reglementerne nemmere at forstå, og gøre dem mere relevante for den "menige" beboer.

Arbejdsgruppen består af repræsentanter fra driftssekretariatet, kommunikation og Betina Højmark.

Afdelingsbestyrelsen inddrages naturligvis i processen.

Ønsker man ikke et revideret reglement til afstemning, så vedligeholdes det oprindelige naturligvis.

Samtidig har der været fokus på bredere samarbejde imellem sekretariat og drift i processen for behandling af forslag til afdelingsmøderne og tilretning af reglementer.

Betina Højmark fortalte om arbejdsgruppens indledende arbejde.

I første fase vil arbejdsgruppen finde de gode formuleringer, der også kan administreres juridisk. Der laves et udkast til ordensreglement, havereglement og husdyrreglement.

I fase to involveres afdelingsbestyrelserne, så de kan træffe beslutning om deres afdelingsreglements indhold. Nogle reglementer vil "kun" indeholde redaktionelle ændringer, mens andre ændringer skal vedtages på et afdelingsmøde.

Det sidste er alene afdelingsbestyrelsens beslutning.

[Godkendt.](#)

f. Henvendelse af salg om grundstykke

Den fremsendte henvendelse behandles på mødet.

[Organisationsbestyrelsen drøftede henvendelsen og besluttede at administrationen svarer beboeren.](#)

8. Næste møde

Næste ordinære møde afholdes tirsdag den 17. maj, hvor evt. indkomne forslag til repræsentantskabsmødet den 31. maj 2022.

[Det blev besluttet, at førstkommende organisationsbestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet skal være den 29. juni 2022.](#)

9. Eventuelt.

Annie Villadsen orienterede om hendes indtræden i Holme-Højbjerg-Skåde fællesråd.

10. Bestyrelsens 10 minutter