

OB-møde august 2022

Mødeinfo

 Adresse	Vestergårdsvej 15, 8260 Viby
 Dato	31. august 2022 Kl. 00:00
 Lokale	Mødelokale Bestyrelse
 Deltagere	Organisationsbestyrelse 000 - Ledelse
 Fremmødte	Peter Hebroe Ib B. Andersen Niels Eilersgaard Annie Wittorff Villadsen Kim Schmidt Jensen Henning Skaarup Mads Madsen Carsten Bach Mikkelsen Tonny Mikkelsen Troels Munthe Jane Sørensen

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Punktet er: Godkendt

Dagsorden blev godkendt.

2. Sager til beslutning

a. **Afd. 006 - Tilskud fra dispositionsfonden - Hømosevej**

Afdeling 006 - Hømosevej står overfor nogle bygningsmæssige udfordringer, som vi skal forsøge løst bedst muligt.

Landsbyggefonden har tidligere været på besigtigelse i afdelingen, men en renoveringssag med støtte fra Landsbyggefonden blev afvist.

Baggrund:

For ca. 20 år siden fik 4 ud af 12 huse bygget en tilbygning. Det viser sig senere, at der ikke er lavet jordbundsundersøgelser inden byggeriet blev igangsat. Ligeledes er sagen ikke forsikret gennem Byggeskadefonden.

Et af disse huse - Hømosevej 2, har fået nogle store revner i murværket, som skyldes sætningsskader. Da en murermester besigtiger og reparere revnerne, viser det sig, at det ikke er første gang han reparerer revner i huset. Murermester mener, at det er relativt alvorligt og årsagen til revnerne skal undersøges nærmere. ALBOA kontakter derfor, DAI - rådgivende ingeniør som skal stå for undersøgelse af huset og i den forbindelse bliver der lavet nogle geotekniske undersøgelser. Disse jordbundsundersøgelser viser, at tilbygning er opført ovenpå muldjord, hvilket gør den noget ustabil og er årsag til de massive revner. DAI foreslår på

baggrund af undersøgelserne, at man laver en pælefundering af tilbygningen, så den bliver ekstra understøttet. Et overslag viser, at det vil koste ca. 150.000 kr. at pælefundere huset. Hertil kommer reparationer inden og udenfor huset, når arbejdet er færdigt. Det kan heller ikke udelukkes, at de andre tre huse der har disse tilbygninger vil opleve samme udfordringer senere hen, hvilket vil have store økonomiske konsekvenser for afdelingen.

På baggrund af ovenstående og afdelingens historik anbefales det derfor, at der laves en grundig analyse af hele afdelingens udfordringer og den bygningsmæssige tilstand. Rapporten vil kunne give ALBOA et grundlag for at træffe den mest økonomiske rentable løsning i afdelingen. DAI har derfor givet et overslag på, hvad det vil koste at lave en rapport for hele afdelingen på følgende parametre:

- Tag, vinduer, døre (Afdelingen har asbesttag i dag)
- Facader/Klimaskærm
- Renovering af kældre med fugtproblemer
- Energitabsramme - isolering
- Indeklima
- Installationer
- Køkken/Bad
- Gulve
- Fundering (på pæle)
- Reetablering af haver
- Genhusning i renoveringsperioden

Udgiften til udarbejdelse af ovenstående rapport ligger et sted ml. 200-250.000 kr.

Indstilling:

- 1) Organisationsbestyrelsen godkender igangsætning af udarbejdelse af ovenfor nævnte rapport
- 2) Organisationsbestyrelsen godkender, at udgiften til udarbejdelse af rapporten dækkes af tilskud fra Dispositionsfonden med en ramme op til 250.000 kr.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte igangsætning af udarbejdelse af rapporten og godkendte samtidig at udgifterne, med den nævnte ramme, dækkes af Dispositionsfonden.

b. **Afd. 062 - Tilskud fra dispositionsfonden - Absalonsgade**

Afdeling 062 – Absalonsgade er i nød

Afdelingen har haft gentagne rørbrud på varmtvandsforsyningen. Forsikringen har indtil nu betalt skaderne på bygningen, men vi kan ikke bare lade stå til. Derfor har inspektøren indhentet et overslag på udskiftning af rørene. Udskiftningen vil koste ca. 150.000 kr., men så mange penge har afdelingen ikke lige nu.

Baggrund:

Afdelingen i Absalonsgade består af 6 lejemål på i alt 339 m². Alle lejemål visiteres gennem Solbakken, så vi har ingen venteliste, og får husleje for alle lejligheder hele tiden. 5 boliger er indrettet til fysisk handicappede og det sidste lejemål bruges til vagtstue for handicaphjælperne. Lejemålene har en af ALBOAs højeste huslejer, på 1.330 kr. pr. m². pr. år., og henlægger i 2022, 154.000 kr. til planlagt og periodisk vedligeholdelse – svarende til 454 kr. pr. m². Set i forhold til ALBOAs gennemsnit for henlæggelser, så er afdelingen højdespringer her, men omvendt er det meget dyrt at drive en så lille afdeling. Udskiftningen af rørene vil koste afdelingen et helt års henlæggelser – og i forvejen er det svært at få drift- og vedligeholdelsesplanen til at hænge sammen. Der er afsat et beskedent årligt beløb til mindre udskiftninger, men ikke til en totaludskiftning, da man forventede en meget længere levetid for rørene, end det faktisk er tilfældet.

Som nævnt ovenfor er det meget dyrt og upraktisk at drive små afdelinger og de er meget sårbare overfor uforudsete udgifter mv., derfor bør man overveje, om afdelingen på sigt kan sammenlægges med en eller flere af ALBOAs andre afdelinger.

På baggrund af ovenstående anmoder afdelingen derfor om støtte fra ALBOAs dispositionsfond til at dække omkostningerne til udskiftning af vandrørene. Baggrund for anmodningen er, at rørenes levetid har været langt kortere end den forventede levetid.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bevilliger et tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 062 – Absalonsgade, på 150.000 kr., til udskiftning af vandrørene.

Punktet er: Behandlet

Organisationsbestyrelsen besluttede at udgiften skal dækkes, som underfinansiering med en huslejeforhøjelse til følge. Huslejeforhøjelsen er estimeret til kr. 49/94 alt efter om den afvikles over 5 eller 10 år. Samtidig blev det besluttet at administrationen skal indgå dialog med Aarhus kommune.

Vedhæftet er beregning af underfinansiering.

c. **Afd. 063 - Tilskud trækingsret tag/vinduer**

Afdeling 063 - Bøgskovparken står overfor en større tag- og vinduesrenovering / tagrenovering.

Afdelingsbestyrelsen fremsætter forslag om tag- og vinduesrenovering / tagrenovering på det ordinære afdelingsmøde i september måned.

Afdelingen er finansieret med indeklån, hvilket desværre medfører, at afdelingen ikke kan optage realkreditfinansiering til projektet og derfor skal projektet finansieres med henlæggelser, evt. tilskud fra ALBOAs trækingsretsmidler samt banklån. Ydelsen på banklån er højere end ydelsen på et realkreditlån grundet sikkerheden og det betyder, at huslejekonsekvensen for projektet er relativ stor. Til finansiering af projektet anmodes derfor om et tilskud fra ALBOAs

trækningsretsmidler på 2.000.000 kr.

Afdelingens gennemsnitlige husleje er 970 kr. pr. m2 pr. år.

Tag- og vindues renoveringen (med tilskud) vil resultere i en huslejeforhøjelse på 136 kr. pr. m2. pr. år

Tagrenoveringen (med tilskud) vil resultere i en huslejeforhøjelse på 75 kr. pr. m2. pr. år.

Bilag til brug for sagen er vedhæftet.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender et tilskud fra ALBOAs trækningsretsmidler til afdeling 063 - Bøgskovparken på 2.000.000 kr. til tag- og vinduesrenovering / tagrenovering.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

3. Opfølgning fra tidligere møder

a. Bydelsworkshop Vårkjærparken

Der orienteres fra workshoppen.

Punktet er: Taget til efterretning

Carsten Bach Mikkelsen og Peter Hebroe orienterede fra workshoppen og om det videre forløb med en bydelsworkshop for afdelingens beboere i oktober måned. Orienteringen blev taget til efterretning.

b. Arrangementer

På bestyrelsesmødet i juni blev det besluttet, at man på august mødet skal tage stilling til om pensionistfest og repræsentantskabsfest skal genoptages og i hvilken form.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen besluttede at der ikke skal arrangeres pensionistfest i fremtiden. Organisationsbestyrelsen besluttede at repræsentantskabsfesten afholdes indenfor de fastlagte økonomiske rammer. Aktivitetsudvalget fremkommer med oplæg.

c. Udviklingsplanen for Vejlbj Vest

Der orienteres om status og det videre forløb.

Punktet er: Taget til efterretning

Troels Munthe og Peter Hebroe redegjorde for resultatet af den afholdte konkurrence og orienterede om den kommende proces.

4. Ledelsesinformation

a. Kapitalforvaltning

Den opdaterede kapitalforvaltning for juni og juli måned ligger under ledelsesrapportering. I juli måned gik det endelig lidt i den rigtige retning med positive afkast for måneden for både Sydbank og Nykredit. Begge porteføljer er pr. 31/7-2022 i minus med ca. -4,5%.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe orienterede om juli måneds afkast samt at der arbejdes på en lovændring, som vil kunne dæmpe huslejestigningerne som følge af negative afkast på obligationsbeholdningen.

5. Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, 5. kreds direktørmøder m.v.

a. Ny direktør Århus Omegn

Til orientering.

Punktet er: Taget til efterretning

Orienteringen blev taget til efterretning.

b. Konference om tilsynet med den almene boligsektor

Til orientering deltager chefgruppen i denne konference.

Punktet er: Taget til efterretning

Vi forventer at få 2 pladser på konferencen.

c. Topledertræf

Der orienteres fra konferencen.

Punktet er: Taget til efterretning

Orienteringen blev taget til efterretning.

d. Ny tillægsaftale om udsatte boligområder og forebyggelse indgået i Aarhus Byråd

Byrådet har behandlet en tillægsaftale om udsatte boligområder og forebyggelse. Aftalen omhandler såvel samarbejdet mellem de lokale aktører og kommunen som de bystrategiske valg der træffes ifm. fysiske helhedsplaner.

Vedhæftet pressemeddelelse fra Borgmesterens Afdeling samt tillægsaftalen.

Punktet er: Taget til efterretning

Orienteringen blev taget til efterretning.

e. **Kredsvalgmøde 6. september 2022**

Kredsvalget afholdes den 6. september 2022, kl. 19.30 på Comwell Aarhus, Værkmestergade 2, 8000 Aarhus C.

Punktet er: Taget til efterretning

Deltagelsen i kredsvalgmødet er påvirket af beboermøderne i september. Foreløbig deltagerliste er vedhæftet til orientering.

f. **Kredsweekendkonference 5. kreds 30. september - 1. oktober 2022**

Hovedtemaet for konferencen er - Fremtidens almene boliger – og boliger til seniorer
Hvem bor hos os, hvad er deres behov, og hvilke boliger og boligområder skal vi levere?

Se mere i det vedhæftede program.

Punktet er: Taget til efterretning

De kredsdelegerede får tilsendt invitationen og tilmelding foregår til Ea.

6. Orientering fra udvalg

a. **Afdelingssammenlægningsudvalget**

Der orienteres om Ny Vestergårdsparken og forslag om sammenlægning på afdelingsmøderne til september.

Punktet er: Taget til efterretning

Troels Munthe orienterede om forslag om sammenlægning af afdelingerne i afd. 18, 19 og 27.
Carsten Bach Mikkelsen orienterede om interesse for sammenlægning af 3 afdelinger i Håndværkerparken.

b. **Byggeudvalget**

1. Opfølgning på præsentationen af "Bæredygtighedskataloget".
2. Status på Seniorboliger i Hørning.

Punktet er: Taget til efterretning

1. Der blev orienteret om status på "Bæredygtighedskataloget".
2. Forslag skal afleveres d. 29. september 2022.

c. **Egenkontroludvalget**

Egenkontrollen er vedhæftet. Dokumentet er revideret efter input fra Kim Schmidt Jensen og Tonny Mikkelsen. Vedhæftet er deres input og svar på disse.

Punktet er: Taget til efterretning

De fremsendte spørgsmål blev drøftet og administrationen vil bearbejde disse i det fremtidige arbejde.

d. **Vedtægtsudvalget**

Vedtægtsudvalget fremlægger deres forslag til justering af vedtægterne på mødet.

Punktet er: Godkendt

Mads Madsen redegjorde for udvalgets oplæg til ændringerne. Peter Hebroe orienterede om baggrunden for at afholde det ordinære repræsentantskabsmøde primo juni. Ændringerne blev vedtaget og fremlægges til godkendelse hos Tilsynet og på efterårets repræsentantskabsmøde.

e. **Driftsudvalg Basen**

Der orienteres om ændrede udlejningsregler i hverdagene, som følge af øgede boligsociale aktiviteter i huset.

Punktet er: Godkendt

På grund af diverse udfordringer blev det besluttet at Basen ikke udlejes til private formål på hverdage.

7. Orientering fra administrationen

a. **Ungdomsboliger status 1. august 2022**

Til orientering.

Punktet er: Taget til efterretning

Orienteringen blev taget til efterretning.

b. **Salg af grundstykke ved Saralystparken**

Til orientering er handlen gennemført og pr. 1. september.

I uge 41 går de i gang med at nedrive alt på grunden inkl. fjernelse af tanke og regner med at være færdige i uge 44 med en ny station.

På grunden nedgraves en ny tankbeholder indeholdende 3 rum til blyfri 95, blyfri 92 og diesel samt nyt kloaksystem. På overfladen bygges en Uno-X station med 2 pumpeøer.

Vedhæftet en tegning af projektet i Højbjerg samt et foto af en lignende station fra Lyngby.

Inspektøren informerer afdelingsbestyrelsen i Saralystparken og det forestående arbejde.

Punktet er: Taget til efterretning

Orienteringen blev taget til efterretning.

c. **Affaldshåndtering - fremtidens sorteringskrav i 10 fraktioner**

Driftschefen vil orienteres om status.

Punktet er: Taget til efterretning

Orienteringen blev taget til efterretning.

d. **SU møde 9. juni 2022**

Referat til orientering.

Punktet er: Taget til efterretning

Orienteringen blev taget til efterretning.

e. **Afdelingsmøder september**

Der gives en status på afdelingsmøderne herunder antal forslag mm.

Punktet er: Taget til efterretning

Orienteringen blev taget til efterretning.

f. **Studietur**

Der orienteres om tanker og ideer til emner og indhold.

Punktet er: Taget til efterretning

Udvalget foreslog at et tema for studieturen kunne være bæredygtighed i flere sammenhænge, seniorboliger og bystrategiske udvikling. Endvidere foreslog udvalget at studieturen afholdes i Danmark, hvilket der var opbakning til.

Udvalget arbejder videre med en studietur i foråret 2023.

8. Næste møde

Afholdes onsdag den 28. september kl. 16:30.

Punktet er: Godkendt

9. Eventuelt

Ingen emner blev behandlet.

10. Bestyrelsens 10 minutter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Carsten Bach Mikkelsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-566143353039

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-09-06 13:53:10 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>