

## OB-møde august 2023

### Mødeinfo

 <b>Adresse</b>	Vestergårdsvej 15, 8260 Viby
 <b>Dato</b>	30. august 2023 Kl. 16:30
 <b>Lokale</b>	Bestyrelseslokalet
 <b>Deltagere</b>	Ledelse, Organisationsbestyrelse
 <b>Fremmødte</b>	Carsten Bach Mikkelsen, Kim Schmidt Jensen, Henning Skaarup, Tonny Mikkelsen, Annie Wittorff Villadsen, Mads Madsen, Linda Ege, Niels Eilersgaard, Ib B. Andersen, Peter Hebroe

### Referat

#### 1. Godkendelse af dagsorden

Punktet er: Godkendt

Afbud fra Jane Sørensen , Lone Terkildsen og Betina Højmark. Carsten Bach Mikkelsen forlader mødet kl. 18.15.

Der blev orienteret om at der var blevet tilføjet indstilling til punkt 2 C.

Dagsorden blev herefter godkendt.

#### 2. Sager til beslutning

a. **Afd. 7 + 9 - Revisionsprotokol, byggesag fjernvarme**

Byggeregnskab og protokol gennemgås.

I afd. 009 er der en mindre overskridelse i byggeregnskabet på 500.000 kroner. Overskridelsen er dækket af henlæggelserne.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe gennemgik byggeregnskaberne og protokollen. Det blev aftalt at en nærmere redegørelse for overskridelsen på kr. 500.000 i afdeling 9 skulle indskrives i referatet.

Redegørelse for budgetoverskridelse vedr. afdeling 9:

Særlige uforudsigelige udgifter som har været særligt dyre for afdelingen.

Hovedsageligt drejer de mange ekstra udgifter, sig om bundopbygningen under vejarealet

som skulle udskiftes.

Planen var at asfalten skulle udskiftes, 1 til 1, men grundet at asfaltprisen var steget med ca. 60 % valgte vi fliser i stedet. I forbindelse med fjernelse og grave arbejde ved vej arealet kunne det konstateres af oprindelige bundopbygningen som skulle genbruges ikke, var god. Der skulle graves 500cm ekstra jord, som skulle udskiftes til en ny bundopbygning som kunne holde.

Aftalesedler:

- kr. 37.000 - Ekstra nedgravning af ny vandledning til vaskeplads
- kr. 90.000 - Ændring af belægning
- kr. 323.000 - Bundopbygning
- kr. 71.000 - Prisstigning på belægning
- kr. 521.000 - I alt

Afdeling 7 skulle ikke have udskiftet vejarealet, derfor er deres ikke økonomi ikke påvirket herfra.

Byggeregnskaberne blev godkendt og det blev besluttet at revisionsprotokollen kunne sendes til organisationsbestyrelsen til digital underskrift.

#### b. **Afd. 011 - Tilskud byggesag**

Byggeregnskabet for afdeling 11 vedrørende udskiftning af rør, badeværelser, samt kloakseparering er nu endelig udfærdiget og afleveret til revisionen.

Byggeregnskabet viser en samlet anskaffelsessum på kr. 62.977.000, mod et budget på kr. 55.750.000. Altså er der en overskridelse på kr. 7.227.000 på byggesagen.

Overskridelsen vedrører primært tre poster:

- 1) Covid-19, kr. 1.968.000
  - 2) Asbest, kr. 4.742.000
  - 3) Forlængelse af byggeplads grundet Covid-19 og asbest, kr. 412.000
- I alt kr. 7.122.000

Revisionen kræver, at der forelægger en klar finansiering af projektet, før der udfærdiges en erklæring og protokol for sagen.

Der kan ikke hjemtages mere lån til sagen, hvorfor overskridelsen skal finansieres på anden vis.

Forslag til finansiering af overskridelse:

- Ekstra henlæggelser, kr. 3.000.000
- Tilskud dispositionsfond, kr. 1.000.000
- Underfinansiering i afd., kr. 3.227.000

Henlæggelserne er presset til et maksimalt træk, samtidig med, at det også er her, besparelsen

skal findes til afvikling af underfinansieringen fremover.

Tilskuddet fra dispositionsfonden er derfor meget nødvendigt for at få finansiering af sagen til at hænge sammen. Tilskuddet kan retfærdiggøres ved, at afdelingen har måtte håndtere nogle udfordringer af en sådan karakter, som vi ikke kunne forudse og forhåbentligt ikke ser igen.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bevilliger et tilskud fra ALBOAs dispositionsfond på kr. 1.000.000

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om årsagerne til overskridelser af budgettet som hovedsageligt kan henføres til merudgifter til badevogne under Covid - 19 og asbestsanering. Der blev i samme forbindelse orienteret om lovpligtig opkrævning til dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter indstillingen.

#### c. **Afd. 037 - Tilskud dispositionsfond**

Afdelingsbestyrelsen i afd. 037 Vejlbj Vest har sendt vedhæftede ansøgning, vedrørende tilskud fra trækningsretten til indfasning af huslejen i forbindelse med rør og bad renoveringen i afdelingen.

På baggrund af ansøgningen, har ALBOA lavet et udkast til, hvordan en indfasning med ca. 5 mio. kr. i tilskud kan se ud.

OBS: Tilskuddet er delt i to, tilskud til indfasning på 3,390 mio. kr., samt tilskud til indfrielse af restgæld på dispositionsfondslånet til solceller på 1,6 mio. kr.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bevilger et tilskud fra ALBOAs dispositionsfond på kr. 5.000.000 til huslejeindfasning i forbindelse med rør og badrenovering i afdeling 37.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om årsagen til fremlæggelse af forslaget på nuværende tidspunkt. En bevilling vil være i overensstemmelse med tilsvarende sager hvortil der tidligere er bevilget tilskud til huslejeindfasning. Organisationsbestyrelsen godkendte herefter indstillingen.

#### d. **Afd. 078 - Tilskud BSF sag**

Der er tidligere informeret om denne sag på OB mødet i juni 2023.

ALBOA har modtaget afgørelse fra Byggeskadefonden vedr. vores indsigelse omkring ansættelse af levetiden for den eksisterende konstruktionsopbygning bag facaden.

BSF fastholder deres ansættelse af levetiden på 20 år med baggrund i erfaringstal og beregninger fra bl.a. hjemmesiden [www.levetider.dk](http://www.levetider.dk).

ALBOA har afvist mulighederne for at anke afgørelse, men det vurderes at være en dårlig sag, da referencegrundlaget vil være Byggeskadefonden og BUILD, der står bag [www.levetider.dk](http://www.levetider.dk).

Konkret betyder det, at ALBOA selv skal finansiere 6,5 mio. kr. af den samlede anskaffelsessum for udbedringen af byggeskaden på 13 mio. kr.

Afdelingen kan selv bidrage med 2,1 mio. kr. fra henlæggelserne. Det betyder, at der er et låne/tilskudsbehov på 4,4 mio. kr.

Afdelingens husleje er jf. budget 2024 på 996 kr./m<sup>2</sup>/år.

Afdelingen henlægger samlet 855.000 kr., svarende til 206 kr./m<sup>2</sup>/år.

Vedhæftet er en oversigt over huslejekonsekvensen for lån og tilskud i forskellig størrelsesorden. Låneydelsen er beregnet med udgangspunkt i et realkreditlån. Nykredit har forhåndsgodkendt, at der er plads til låneoptag, men ejendommen er endnu ikke besigtiget af en vurderingsmand. Ligeledes har BYG udfærdiget et lidt længere skriv om forløbet og problemerne i sagen, som ligeledes er vedhæftet.

Indstilling:

OB beslutter, hvor stort et tilskud afdelingen skal have fra dispositionsfonden - ud fra hvor meget husleje må stige som følge af sagen.

Punktet er: Godkendt

Niels Eilersgaard redegjorde for forløbet med Byggeskadefonden.

Peter Hebroe orienterede om at der i denne sag redegøres for flere muligheder som organisationsbestyrelsen skal drøfte. Ved sammenligning af husleje med afdeling 63 - Bøgskovparken er huslejen pt. højere i afd. 078. De opstillede scenarier blev drøftet og det blev besluttet at organisationsbestyrelsen bevilger 3.000.000 kr. fra dispositionsfonden.

#### e. **Mail henvendelse regnskab, bilag og køkkenlån**

Organisationsbestyrelsen behandler henvendelse fra beboer i Kalkærparken omkring regnskab, bilag og køkkenlån.

Henvendelser er vedhæftet.

Punktet er: Behandlet

Peter Hebroe orienterede om afdelingsmødet og redegjorde for udarbejdelse af regnskab m.m.. Der blev endvidere redegjort for baggrunden for den manglende vilje til at udlevere lånedokumenter m.m.. Det blev besluttet at formanden på vegne af organisationsbestyrelsen meddeler at gældende regler og retningslinjer er overholdt og samtidig henvises der til Tilsynet for Almene Boliger i Aarhus Kommune.

#### f. **Brev fra afdeling 6 til OB og direktør**

Sagen er håndteret administrativt og organisationsbestyrelsen orienteres herom.

Punktet er: Taget til efterretning

Der blev redegjort for det lange forløb og samtidig blev der orienteret om at der er indgået aftaler om modtagelse af rapporter, økonomi m.m. Når rapporten er udarbejdet skal det overvejes om Landsbyggefonden skal involveres igen. Afdelingsbestyrelsen er orienteret om forløbet og afventer rapporten og dens konklusioner.

Organisationsbestyrelsen tog den administrative redegørelsen til efterretning.

### 3. Tema/politikker

#### a. God almen ledelse

På mødet drøftes følgende anbefalinger:

1. Ekstern repræsentation
2. Velgørenhed og sponsorater

Drøftelserne faciliteres af formand og direktør og tager udgangspunkt i vedhæftede spørgsmål-/svarskemaer, som er suppleret med relevante bilag.

Punktet er: Behandlet

De 2 anbefalinger blev drøftet og spørgsmål/svarskemaerne er opdateret med organisationsbestyrelsens beslutninger, som er vedhæftet.

Næste drøftelse bliver "introduktion til nye bestyrelsesmedlemmer", som er planlagt til oktober mødet. Her vil stillingsbeskrivelser blive behandlet.

#### b. Egenkontrol 2022

På mødet drøftes egenkontrollen for 2022.

Punktet er: Behandlet

Der blev fremsat kommentarer til flere punkter i egenkontrollen og det blev givet en opfordring om at fremsende mail såfremt der er forhold der ønskes uddybet.

Organisationsbestyrelsen tilkendegav at egenkontrollen var på et passende niveau samt at mere dybdegående analyser skal foretages på afdelings niveau gennem 4 års planerne.

### 4. Opfølgning fra tidligere møder

#### a. Orientering om - Ansøgning om "Helhedsplanlægning for Stenkildeparken"

Aarhus Kommune, ALBOA og Landsbyggefonden har en fælles interesse i, at Stenkildeparken bliver involveret i den planlagte bydelsudvikling i Viby C. På et møde mellem Kommunen, ALBOA

og den øverste ledelse i Landsbyggefonden blev det derfor besluttet, at der skulle udarbejdes en byggeteknisk og boligsocial rapport for Stenkildeparken i forsøget på at få renoveringen af afdelingen delvist dækket af en renoveringsstøttesag. Inden en formel ansøgning, blev det aftalt med LBF's ledelse, at en medarbejder hos LBF skulle gennemgå rapporten for at sikre så godt et grundlag som muligt for ansøgningen.

Før sommerferien udarbejdede Cowi en rapport over afdelingen, som blev sendt til den medarbejder hos LBF, som også er sagsbehandler på Ny Vestergårdsparken. Han gennemgik rapporten i sommerferien, og på et Teams-møde lige efter sommerferien holdt Byggeri et møde med LBF-medarbejderen, som kom med flere gode input til, hvordan vi skal vinkle rapporten og hvad vi skal gøre mere ud af, for at gøre chancerne bedre for at få godkendt en renoveringsstøttesag i Stenkildeparken.

De afgørende punkter er: Problematikker med indtrængende fugt i facaderne, ansøgning om øget tilgængelighed for at dække behov fra andre afdelinger i Viby, at argumentere for renovering med henblik på en mere blandet beboersammensætning (med baggrund i de boligsociale tal) – herunder også et behov for tagboliger samt bearbejdning af facaderne for at sikre bedre lysforhold i boligerne. Afledt heraf – og af de byggetekniske udfordringer med facaderne – at argumentere for behovet et nyt facadesystem med en forstærkning af fundamentterne. Sidstnævnte sammenkædes desuden med evt. behov for nye tagboliger.

[Punktet er: Taget til efterretning](#)

[Peter Hebroe orienterede om arbejdet med en helhedsplanlægning for Stenkildeparken og dialogen med Landsbyggefonden. Orientering blev taget til efterretning.](#)

#### b. **Orientering om - Afslutning MgO-sag, afdeling 026 Kjærslund**

MgO-sagen er nu næsten afsluttet.

E&P mangler at udføre nogle få såkaldte claims, men vi kender økonomien og kan derfor opgøre sagen.

Vedhæftet er en opgørelse over de enkelte elementer i sagen.

Opsummering:

Hele projektet ender med en egen betaling til ALBOA på kr. 6.184.639,15, som fordeles på følgende måde.

- Dispositionsfond - Tilskud vinduer, kr. 4.032.000 (beløbet blev bogført i 2022 regnskabet)
- Dispositionsfond - Selvrisko 5%, kr. 512.881,17
- Afd. 026 - Henlæggelser, kr. 1.639.575,98

Afdelingens egen andel bliver ca. kr. 400.000 højere end budgetteret. Det skyldes hovedsageligt, at afdelingen jf. politik for BSF-sager, selv skal dække relaterede udgifter til sagen, som ikke kan medtages i byggeregnskabet til BSF. Og så er der indgået et forlig med E&P vedr. byggestrøm på 60/40, da der er opstået tvivl om, hvorvidt byggestrømmen er anvendt på MgO-sagen eller på

byggesagen vedr. badeværelser. Denne udgift afholdes derfor også via afdelingens henlæggelser.

Tilskud, samt dækning af selvriskoen på de 5% fra Dispositionsfonden stemmer med tidligere godkendte bevillinger.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe orienterede om afslutning på MgO-sagen og de økonomiske konsekvenser. Orienteringen blev taget til efterretning.

## 5. Orientering - BL, AAK m.fl.

### a. Afdelingsmøder

På mødet gives en kort status på de kommende afdelingsmøder.

Punktet er: Taget til efterretning

Der blev givet en kort status på foreløbige indkommende forslag, som viser at husdyrhold stadigvæk er blandt topscorerne skarp efterfulgt af el-ladestandere. Der evalueres på forløbet på september mødet.

### b. Medieudvalget

Der orienteres om udviklingen i "konflikten" mellem Aarhus Antenneforening og Stofa.

Punktet er: Taget til efterretning

Ib Andersen orienterede på vegne af medieudvalget om den seneste udvikling. Orientering blev taget til efterretning.

### c. Foreningsudvalget

Udvalget orienterer om status på udvalgsarbejdet og fremlægger kommissorium til godkendelse.

Punktet er: Godkendt

Mads Madsen og Linda Ege orienterede om at mødet for afdelingsrepræsentanter i november vil omhandle emner, som grønne indsatser, ny affaldssortering m.m. Det er udvalgets håb at disse emner kan inspirere og engagere et bredt publikum i beboerdemokratiet. Det overvejes om mødet skal afholdes uden spisning og derved give "luft" i budgettet til eksterne oplægsholdere.

Organisationsbestyrelsen tilkendegav at mødet er for repræsentantskabet.

### d. Kursusudvalget

Orientering om håndbog.

Punktet er: Taget til efterretning

Tonny Mikkelsen orienterede om arbejdet med at udarbejde en vejledning til beboerdemokratiet. Vejledningen forventes færdig i løbet af september og er dermed klar til de nyvalgte afdelingsbestyrelser, som bliver valgt på beboermøderne i september.

e. **Studietur udvalget**

Der orienteres om status på planlægning af årets tur.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe orienterede om det foreløbige program for turen. Når alle aftaler er på plads sendes programmet ud.

f. **Byggeudvalget**

Der orienteres om planerne for "Grønningen" og ALBOAs andel i projektet.

Punktet er: Taget til efterretning

Niels Eilersgaard orienterede om planerne for området.

Organisationsbestyrelsen bemyndigede de tegningsberettigede til at underskrive fuldmagt i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanlægning.

Inden dette sker skal afdelingsbestyrelsen i afdeling 11 orienteres om arbejdet.

g. **Alboa, afdeling 77, Hvidmosegård - klage over rentebetaling**

Tilsynet med Almene boliger har besvaret henvendelse fra tidligere afdelingsformand i Hvidmosegård.

Besvarelsen er vedhæftet til orientering.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe orienterede om tilsynets afgørelse og organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

h. **Høringssvar indleveret til Planstrategi 2023 og Kommuneplan 2025**

Sidst ALBOA indsendte høringssvar, var da temaplanen "Arealer til alle boligtyper" var i høring. Temaplanen var et tillæg til Kommuneplan 2017 og havde til formål at udpege arealer til boliger, som forventeligt kunne appellere til de børnefamilier, der i stigende tal flyttede fra Aarhus Kommune for at etablere sig i nabokommunerne. Ingen af de over 300 indsendte høringssvar blev imødekommet – heller ikke ALBOA's.

Planstrategi 2023, som nu er i høring, skal danne grundlaget for Kommuneplan 2025. Den nye kommuneplan skal bl.a. udstikke rammerne for, hvor der kan bygges boliger i fremtiden. Derfor



har ALBOA indsendt hørings svar med de samme arealer som vi indsendte til temaplanen "Arealer til alle boligtyper", for at gøre opmærksom på, at vi stadig ønsker at opføre boliger på disse arealer. Bliver arealerne endnu en gang afvist, indsender vi dem igen, når Kommuneplan 2025 sendes i høring. Dette fordi flere politikere, efter høringsfasen for temaplanen, kritiserede Teknik & Miljø for i forvejen at have udpeget områder uden at imødekomme et eneste af de mange indkomne hørings svar. Vores forhåbning er derfor, at jo flere gange de hører om arealerne, jo større chance er der for, at de vil blive behandlet seriøst.

De indsendte hørings svar kan findes på dette link

<https://deltag.aarhus.dk/hoering/planstrategi-2023-netvaerk-og-naervaer>.

Punktet er: [Taget til efterretning](#)

[Niels Eilersgaard orienterede om de indsendte hørings svar. Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

#### i. **Digital post**

Der er udsendt orienteringsbrev til alle beboere i ALBOA.

Indtil videre har godt 2.400 givet deres cpr.nr. og 50 har indsendt fritagelseserklæring for digital post.

I gennemsnit har 10 benyttet hjælp via telefonen/femmøde hver uge, mange for at sikre sig at de har gjort det korrekt. I løbet af september og resten af året køres kampagne for flere tilmeldte. erfaring fra andre boligforeninger tyder på at der går ca. 1 år, før man har det maksimale antal tilmeldt.

Punktet er: [Taget til efterretning](#)

[Orienteringen blev taget til efterretning.](#)

#### j. **AARHUSbolig ny formand**

Til orientering har Rane Johansen sagt ja til et job som direktør i Hadsten Boligforening, hvilket betyder, at han udtræder af AL2bolig's organisationsbestyrelse og dermed også af AARHUSbolig's bestyrelse.

Der skal derfor på det kommende bestyrelsesmøde i oktober måned et ekstra punkt på dagsordenen, nemlig fornyet konstituering med blandt andet udpegning af ny formand og nyt bestyrelsesmedlem.

Indtil bestyrelsesmødet er "køreplanen":

- Annie Villadsen (nuværende næstformand) overtager formandsposten
- Peter Iversen (nuværende 2. suppleant) tiltræder som nyt medlem, da Peter Lykke Nielsen (nuværende 1. suppleant) afgiver sin plads til Petter Iversen

Peter Iversen indtræder i stedet for Peter Lykke Nielsen, da der ellers ville være 3 medlemmer fra

samme boligorganisation i AARHUSbolig's bestyrelse, hvilket udadtil ville give en utilsigtet "skævvridning".

Punktet er: Taget til efterretning

Annie Villadsen orienterede om forløbet og bad om opbakning til sit kandidatur, som formand for AARHUSbolig.

Organisationsbestyrelsen støtter Annies kandidatur.

#### k. **Udlejningssituationen for ungdomsboliger i Aarhus**

Nyhedsbrev august 2023 er vedhæftet til orientering.

Punktet er: Taget til efterretning

Orienteringen blev taget til efterretning.

#### l. **Genhusningsboliger Brabrand og Østjysk Bolig**

ALBOA pr. 30-06-2023 har afgivet følgende tilbud om genhusningsboliger:

Brabrand Boligforening har modtaget 57 tilbud, hvoraf 12 er accepteret og 44 har givet afslag og 1 er pt. uafklaret.

Østjysk Bolig har modtaget 22 tilbud, hvoraf 4 har accepteret, 15 har givet afslag og 3 er pt. uafklaret.

Vi har således afgivet i alt 16 boliger til genhusning indtil videre.

Punktet er: Taget til efterretning

Orienteringen blev taget til efterretning.

## 6. **Kommunikation**

Organisationsbestyrelsen beslutter om der skal kommunikeres ud til repræsentantskabet fra mødet.

Punktet er: Behandlet

Orientering om GAL, egenkontrol, temamødet som afholdes d. 30. november 2023, vejledning til afdelingsbestyrelser, digital post.

Administrationen udarbejder oplæg, som sendes til formanden til godkendelse.

## 7. **Næste møde**

Afholdes d. 27. september kl. 16:30 på Vestergårdsvej 15.

Punktet er: Godkendt

Annie Villadsen meddelte at hun er forhindret i at deltage på mødet i september pga. ferie.

## **8. Eventuelt**

Punktet er: Behandlet

Intet blev behandlet.

## **9. Bestyrelsens 10 minutter**

# PENNEO

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

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

## Carsten Bach Mikkelsen

### Underskriver

Serienummer: 231e2e8d-b080-40d2-978d-ef6c00754eae

IP: 85.184.xxx.xxx

2023-09-16 07:14:13 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>