

## OB-møde august 2024

### Mødeinfo

---

 <b>Adresse</b>	Vestergårdsvej 15, 8260 Viby
 <b>Dato</b>	28. august 2024 Kl. 16:30
 <b>Lokale</b>	Bestyrelseslokalet
 <b>Deltagere</b>	Ledelse Organisationsbestyrelse
 <b>Fremmødte</b>	Lone Terkildsen, Peter Hebroe, Kim Schmidt Jensen ,Annie Wittorff Villadsen ,Mads Madsen, Carsten Bach Mikkelsen, Tonny Mikkelsen, Henning Skaarup, Linda Ege Jane Sørensen Betina Højmark, Ib B. Andersen

### Referat

---

#### 1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

#### 2. Sager til beslutning

##### a. Kredsdelegerede

På repræsentantskabsmødet blev der "kun" valgt 27 kredsdelegerede ud af 30 mulige. Der stilles derfor forslag om at de resterende 3 pladser besættes af medlemmer af chefgruppen. Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender at de resterende 3 pladser, som kredsdelegerede besættes af medlemmer fra chefgruppen.

Punktet er: Godkendt

Indstillingen blev godkendt. Chefgruppen besætter fremover ledige pladser som kredsdelegerede.

Organisationsbestyrelsen drøftede herefter deltagerkredsen i den kommende kreds-konference, som afholdes d. 31/1 - 1/2 2025 og besluttede at alle kredsdelegerede skal inviteres.

## **Kirketorvet 10**

Den tidligere institution er pt. udlejet til Innovation og Medborgerskab Borgmesterens afdeling i Aarhus Kommune og fungere, som "Bylivshus Og Medborgerhus Tranbjerg". Lejekontrakten udløber pr. 31. december 2024 og det skal derfor besluttes hvad der skal ske med lejemålet.

Der forhandles pt. med lejer om en videreførelse af lejemålet indtil en ny lokalplan afklarer om vi kan afhænde bygningerne til en udvikler.

Aarhus Kommune er i dialog med den socioøkonomiske forening "I tråd med Verden". De har været og besøge stedet og håber at være klar til at rykke ind efter årsskiftet. De forventer en afklaring til august 2024.

De er også i dialog med den socioøkonomisk virksomhed Skejby Rangers, som de i forvejen samarbejder med om beskæftigelse, bæredygtige bygge-initiativer og praktiske opgaver. De har også været ude og se begge huse og er positive.

Et attraktivt mål kunne være, at Kirketorvet 10 i den kommende midlertidige periode, bliver ramme om tre cirkulære og bæredygtige initiativer inden for overskudsmad, tekstil og møbler/træværk.

Alle tre indsats vil kunne tænkes sammen med beskæftigelse, sociale aktiviteter og meningsfulde fællesskaber, der bidrager til den gode fortælling om Tranbjerg, Alboa og samarbejdet om at udnytte midlertidige bygninger og byrum.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender at der arbejdes videre med Innovation og Medborgerskab Borgmesterens afdeling i Aarhus Kommune omkring udlejning af Kirketorvet 10.

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen bakkede op om planerne og administrationen arbejder med planerne om at udleje Kirketorvet 10 til Innovation og Medborgerskab på en tidsbegrænset lejekontrakt.

Sideløbende arbejdes der videre med mulighederne for at afhænde bygningerne.

### **c. Repræsentantskabsmøde 2025**

Datoen for repræsentantskabsmødet 2025 fastlægges og på Comwell Aarhus er der forhåndsreserveret d. 3. og 4. juni 2025.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen beslutter hvilken dato de ønsker der skal afholdes repræsentantskabsmøde.

Punktet er: Behandlet

Den 3. juni 2025 blev besluttet.

d. **Selskabslokaler**

ALBOA har i dag 12 selskabslokaler som udlejes og driftes som ALBOA lokaler, hvilket vil sige at de kan lejes af alle beboere i ALBOA. ALBOA dækker driftsunderskud og vedligeholdelse- og investeringsbehov via tilskud fra dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsen drøfter den eksisterende ordning og beslutter retningslinjer og rammer for ordningen fremadrettet.

Vedhæftet giver et overblik over den eksisterende ordning samt øvrige lokaler i ALBOA.

Punktet er: Behandlet

Bestyrelsen drøftede principperne og de forskelle der er på afdelinger der får tilskud og afdelinger der ikke får tilskud til drift af deres selskabslokaler.

Organisationsbestyrelsen besluttede på baggrund af drøftelserne at nedsætte en arbejdsgruppe, som skal fremlægge en plan for udfasning af tilskuddet fra dispositionsfonden med virkning fra budget 2026. Arbejdsgruppen består af Annie, Henning, Carsten, Ib og Peter.

e. **Bestyrelsesseminar**

På baggrund af resultatet af afstemningen om dato for afholdelse af bestyrelsesseminar besluttes indhold af seminaret og dato for afholdelse.

Vedhæftet resultat af afstemningen.

Punktet er: Godkendt

Det blev besluttet at bestyrelsesseminaret i november rykkes til januar 2025. Der rundsendes datoforslag til afstemning.

f. **Henvendelse fra beboer Holme Parkvej - afdeling 068**

Vedhæftet henvendelse med tilhørende bilag fra en beboer på Holme Parkvej.

Organisationsbestyrelsen bedes drøftet henvendelsen og besluttet hvordan den skal besvares.

Punktet er: Behandlet

Ib B. Andersen gennemgik problematikkerne, og informerede om at der er forslag om samme emner på det kommende afdelingsmøde. Administrationen laver et svar til lejer.

g. **Henvendelse fra beboer Håndværkerparken vedr. affaldssortering**

Vedhæftet henvendelse fra beboer i Håndværkerparken omkring affaldssortering.

På baggrund af henvendelsen fra Håndværkerparken vedr. manglende tømning har vi kontaktet driftsafdelingerne hos boligorganisationerne i 5. kreds. Tilbagemeldingerne er at der ikke opleves samme problemer med manglende tømning pga. af fejlsortering. På tilsvarende vis har vi undersøgt forholdene i vores egne afdelinger og der er tilbagemeldingen, at det overordnet fungerer med indsamlingen, hvorimod der i mange afdelinger er udfordringer med beboernes sortering. Beslutningen om kildesortering vil kræve en indsats fra ejendomsfunktionærerne for at undgå manglende tømninger og vi vil fortsætte med at reagere overfor Kredsløb når transportøren svigter pga. en bagatel.

Organisationsbestyrelsen bedes drøftet henvendelsen og besluttet hvordan den skal besvares.

Punktet er: Behandlet

Ib B. Anderesen orienterede om dialog med Kredsløb om sagen. Administrationen besvarer henvendelsen fra beboeren.

### 3. Tema/politikker

a. **God almen ledelse**

På mødet behandles :

1. Ekstern repræsentation - behandlet 23.08.2023
2. Afdelingsbestyrelsens udgifter - behandlet 25.10.2023

Indstilling:

1. Organisationsbestyrelsen godkender politikken for ekstern repræsentation.
2. Organisationsbestyrelsen godkender retningslinjer og rammer så fremgår af folderen "Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb version 13.09.2023"

Punktet er: Godkendt

Bestyrelsen godkendte indstillingens punkt 1 og punkt 2.

### 4. Opfølgning fra tidligere møder

a. **Forslag repræsentantsskabsmødet**

Vedhæftede forslag var fremkommet rettidigt til repræsentantskabsmøde d. 11. juni 2024, men efter at sekretariatet var gået hjem d. 28. maj hvor organisationsbestyrelsen behandlede den endelige dagsorden.

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte hvorledes proceduren for indsendelse af forslag i fremtiden skal håndteres samt et svar til forslagsstillere.

Punktet er: Godkendt

Det blev besluttet at administrationen udarbejder revideret procedure, som skal sikre at forslag som er indkommet rettidigt kan behandles af organisationsbestyrelsen inden den endelige dagsorden udsendes.

Herefter drøftede organisationsbestyrelsen indholdet af forslaget og svar til forslagsstillere. Administrationen udarbejder på baggrund af drøftelserne et svar til lejer, som underskrives af formanden.

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

### a. **Afdelingsmøder september 2024**

På mødet gives en kort status på afdelingsmøderne i september, herunder:

- Budget 2025
- Indkomne forslag
- Mødeplan

Punktet er: Behandlet

Bestyrelsen tog punktet til efterretning.

### b. **Byggeskadesag i Svaneparken i Galten**

For tre år siden blev der konstateret vandindtrængning i kraftigt regnvejr ved et enkelt ovenlysvindue i Sangsvane Allé 40. Utætheden blev fundet af en tilkaldt tømrer, som fugede stedet, hvorefter vandindtrængningen stoppede.

Januar 2024 blev der konstateret vandindtrængning ved et ovenlys i endnu en bolig. Denne gang på Sangsvane Allé 17 og dette gav mistanke om et muligt generelt problem, hvorfor der blev foretaget en destruktiv undersøgelse for at få overblik over baggrunden for vandindtrængningen.

Efter åbning blev det konstateret, at tagkonstruktionen ikke var opbygget efter gældende principper for den pågældende tagtype.

Der er en risiko for en mulig byggeskade, som i det her tilfælde er konstateret efter 5-års gennemgangen. Det blev aftalt at kontakte en rådgiver, med henblik på at lave en grundigere

gennemgang af den konkrete tagopbygning set i forhold til projektgrundlaget, og holdt op imod de gældende forskrifter for en sådan tagopbygning. Valget faldt på Ivar Lykke Kristensen (ILK), da de tidligere har udført lignende opgaver for os, og da de har erfaring som rådgiver for Byggeskadefonden på andre byggeskader.

I maj måned d.å. var ILK færdig med undersøgelsen og afleverede en rapport, der konstaterede, at tagopbygningen ikke var udført efter reglerne, og at følgerne desværre betød korrosion på bagsiden af tagpladerne som følge af manglende fugttransportmembran mellem træplader og "zink"-tagplader samt vandindtrængning på grund af manglende eller for dårlige overlæg mellem tagpladerne. Rapporten blev brugt som bilag ved anmeldelse før sommerferien til Byggeskadefonden, af det vi betragter som en generel byggeskade for alle tagene i Svaneparken.

Byggeskadefonden vendte hurtigt tilbage inden sommerferien, men ville dog endnu ikke udtale sig om en anerkendelse af skaden, før de havde undersøgt sagen nærmere. Det er de i øjeblikket i gang med, idet de har taget kontakt til ILK med henblik på at få udført yderligere undersøgelser.

Beboerne er løbende orienteret om problematikken vedrørende tagene, og indtil videre har det ikke givet anledning til bekymringer blandt beboerne.

Byggeskadefonden har pr. telefon lovet, at deres undersøgelser vil blive tilendebragt inden vinterperioden indtræder, så vi kan få en afgørelse om, hvorvidt de dækker sagen, eller om det er noget afdelingen selv må håndtere.

Svaneparken var i sin tid planlagt som en opgave udført i hovedentreprise, men efter godkendelse af skema A, var Skanderborg Kommune ikke indstillet på at forlænge den tid, der må gå mellem skema A og B (dengang 15 måneder). Da der ikke var tid til at gennemføre projekteringsudbud, projektering og entrepriseudbud i hovedentreprise, blev det aftalt, at sagen skulle overgå til en sag udført i totalentreprise ud fra det projektforslag, der var godkendt af Skanderborg Kommune. Arkitekten, der havde lavet projektforslaget for ALBOA, overgik derfor til rådgiver for totalentreprenøren og skulle dermed være garant for kvalitetssikringen af det udførte arbejde.

Den konstellation skal vi undgå i fremtiden.

Punktet er: Behandlet

Peter Hebroe orienterede om situationen. Bestyrelsen tog punktet til efterretning.

### c. **Udlejningsaftaler**

Vedhæftet til orientering oversigt over indgåede udlejningsaftaler og fritagelser for boligsocial anvisning i ALBOAs afdelinger.

Punktet er: Taget til efterretning

Bestyrelsen tog punktet til efterretning.

#### d. **Ny inspektør fordeling afdelinger**

Landsbyggefondens granskning af de almene boligforeningers langtidsplaner udmøntes i en granskningsrapport, der viser sammenhængen mellem afdelingens henlæggelser og de kommende års udgifter til vedligeholdelse. I forbindelse med granskningen har vi besluttet at omlægge drift – og vedligeholdelsesplanerne til et nyt it – system, eseeplan. Dette it - system er som Landsbyggefondens vurderinger baseret på valide prisdata, som vil blive sammenkædet med de mængder vi har tilgængelige i de digitale opmålinger vi tidligere har fået udført.

Bygningsreglement BR18 stiller krav om udarbejdelse af brandsikkerhedsplaner (DKV) i eksisterende bygninger og vi kan forvente andre opgaver, som vil omfatte alle afdelinger. Vi har derfor besluttet at ansætte en ny medarbejder til driftsafdelingen for at skabe interne ressourcer til løsning af disse opgaver. Dette betyder, at inspektør Allan Haahr frigøres fra alle sine afdelinger bortset fra afd. 026, Kjærslund.

Fremtiden byder også på et kommende generationsskifte hvilket også indgår i beslutningen om at udvide med en ekstra inspektør i en periode. Vi har i den forbindelse ansat Lars Kolding som inspektør med tiltrædelse 1. oktober 2024. Lars Kolding kommer fra en tilsvarende stilling i Randerbolig.

I forbindelse med udvidelsen vil vi benytte lejligheden til at foretage nogle justeringer i fordelingen af afdelingerne. Vi har, som ved tidligere vurderinger, vægtet geografisk placering, sammenhæng med andre afdelinger, antal boliger, syn m.m. og erfaringerne viser, at det er hensigtsmæssigt og vigtigt, at afdelinger i fællesskaber med fælles bemanning i størst muligt omfang skal have samme inspektør som leder.

Vi er også bevidste om, at fordelingen af afdelinger skal foretages under hensyntagen til andre parametre, ikke mindst vægter samarbejdet med ejendomsfunktionærerne og afdelingsbestyrelsen højt og på samme måde er kendskab til bygninger, beboere m.m. væsentlige forhold der skal tages hensyn til. Vi har på den baggrund været varsomme med omfattende forandringer og vi skal i den forbindelse anføre, at den tidligere inspektør vil kunne understøtte og samarbejde med den nye inspektør.

Parametre for fordeling af afdelingerne:

Det gennemsnitlige antal boliger/ inspektør er ca. 800.

Det gennemsnitlige antal boligafdelinger/inspektør er ca. 10.

Det gennemsnitlige antal medarbejdere/inspektør er ca. 10.

Det gennemsnitlige forventede antal fraflytningssyn/inspektør er 80 - 100 syn/år.

Vedhæftet til orientering oversigt over den nye fordeling af afdelinger pr. inspektør.

[Punktet er: Taget til efterretning](#)

[Ib og Peter orienterede om nyansættelsen. Bestyrelsen tog punktet til orientering.](#)

## 6. Kommunikation

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

Punktet er: Godkendt

Det blev besluttet at der skal informeres ud om temamødet i november og at mødet afholdes d. 25. November 2024 på Comwell Aarhus.

## **7. Næste møde**

Næste møde afholdelse d. 30. oktober på Vestergårdsvej 15 kl. 16:30.

OBS september er mødefri pga. afdelingsmøder.

Punktet er: Godkendt

Der er på forhånd afbud fra Kim Schmidt Jensen.

## **8. Eventuelt**

Punktet er: Behandlet

Lone har tilmeldt sig kurset organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar.

## **9. Bestyrelsens 10 minutter**