

BERETNING

PERIODEN 1. JANUAR 2019 - 31. DECEMBER 2019

ALBOA



Indhold:

Den skriftlige beretning er opdelt i to hovedtemaer:

Foreningen ALBOA & Forretningen ALBOA

3 ALBOA: forening, forretning, forandring

5 FORENINGEN ALBOA

6 BEBOERDEMOKRATIET

Det beboerdemokratiske system, opbygning og organisationsdiagram

7 ORGANISATIONSBESTYRELSEN

Bestyrelsens medlemmer i beretningsåret

8 REPRÆSENTANTSKABET PR. 31. DECEMBER 2019

12 UDVALG

- 12 Grønt energiudvalg
- 12 Holme Lundshøj Fjernvarme (HLF)
- 13 Fonden Lyseng Idrætscenter
- 14 Kursusudvalget/mitALBOA
- 16 BD+ (BeboerDemokrati)
- 17 ALBOA plus
- 18 Arrangementsudvalget (Pensionistfest)

19 AFDELINGSMØDERNE 2019

- 19 Afdelingsmøder: Ny rekorddeltagelse (EGENKONTROL)
- 20 Deltagelse i afdelingsmøderne

22 ALBOA "MISTEDE" FEM AFDELINGER I 2019

26 KORTE NYHEDER

31 FRAFLYTNINGER

- 32 Flyttestatistik 1/1-31/12-2019

35 MEDARBEJDERE

- 36 Medarbejdere 2019
- 36 Organisationsdiagram
- 36 Daglig ledelse
- 37 Personaleforhold
- 38 Ejendomsfunktionærer

41 FORRETNINGEN ALBOA

ØKONOMI

- 42 ALBOAs dispositionsfond
- 43 Specifikation - dispositionsfond
- 44 ALBOAs afdelinger fik overskud på 17 millioner kroner
- 45 Afdelingernes formue vokser
- 46 ALBOA gav overskud i 2019
- 47 Formueforvaltning
- 48 Egen trækingsret
- 49 Specifikation - egen trækingsret
- 51 ALBOA lægger lån om og henter millionbesparelse

BYGGERI

Året der gik i ALBOA byggeri

55 EGENKONTROL

- 56 ALBOA sparer penge på driften
- 57 Samarbejde gør effektiv
- 58 Fireårsplaner: Nyt værktøj til sammenligning af afdelingerne
- 59 2019: Færre klager over hinanden
- 60 210 råderetssager i 2019

62 ORDFORKLARING

ALBOA

Udgiver

ORGANISATIONSBESTYRELSEN
ALBOA - ALMEN BOLIGORGANISATION AARHUS
Vestergårdsvej 15
8260 Viby J
87 406 700
post@alboa.dk
www.alboa.dk
CVR. 29462518

Indhold / tekst

Organisationsbestyrelsen.
Udvalg/udvalgsmedlemmer.
Medarbejdere i administrationen.

Design og layout

ALBOA - Grafisk afdeling.

Foto

Hvor intet andet er nævnt:
Martin Krabbe - Kommunikationskonsulent.
Pia V. Lindgaard - ALBOA Grafisk.
Grafiske illustrationer: Bee-Line.

Tryk

Børge Møllers Grafiske Hus - 8240 Risskov.

Oplag

300 eksemplarer.

Forside

Collage: Pia Vibeke Lindgaard.

ALBOA: forening, forretning, forandring

I skrivende stund – tirsdag den 17. marts 2020 – står vi overfor en kolossal udfordring: Coronavirussen har ramt os. Ingen aner, hvor det vil føre os hen. Vi må holde godt fast og huske på statsministerens ord om, at lige nu består fællesskab i at være fælles om at holde afstand til hinanden.

Denne beretning handler om vores fortid. Teksterne i denne beretning er skrevet, før Coronavirussen ramte os. De forholder sig altså ikke til, hvad der er sket i 2020. Beretningen udkommer medio maj 2020, så mange ting kan være sket fra nu, til du sidder med beretningen i hånden. Jeg skal være ærlig og sige, at lige nu - hvor vores verden er vendt på hovedet – føles det underligt overhovedet at beskæftige sig med fortiden.

Men det er altså det, vi gør med denne skriftlige beretning. Vi fortæller hinanden og os selv, hvad vi har gjort i året, der er gået; hvad vi er stolte af, hvad vi er lykkedes med, hvor vi gerne vil hen. Gennem beretningen cementerer vi, hvem vi er. Vi opretholder og udvikler os selv. Også selvom det er svære



Michael Korsholm
Formand - ALBOA

tider. I den nuværende situation er det måske værd at huske på, at vi blev stiftet midt under en verdenskrig.

Så velkommen til ALBOAs beretning for 2019! Som boligforening består ALBOA grundlæggende af to ting: En forening og en forretning. I foreningsdelen arbejder vi med værdier som trivsel, nærhed og fællesskab. I forretningsdelen hedder værdierne effektivitet, omhu og ordentlighed. Vi har valgt at dele denne beretning op i de to kategorier – forening og forretning.

Vores forening og vores forretning går hånd i hånd. Vi har stærk lokal forankring og forpligtelse, og det skal vi blive ved med at have. Derfor forandrer og forbedrer vi os også i takt med samfundets udvikling. Den stærke lokale forankring er efter min mening en af vores største styrker, og det skal vi huske på.

Mange boligforeninger har valgt at lave centrale driftscentre, hvorfra ejendomsfunktionærerne kører ud og løser opgaver. I ALBOA har vi valgt en mellemløsning, vi laver

driftssamarbejder, som giver os mulighed for at beholde den lokalt forankrede ejendomsfunktionær. Det har vi valgt, fordi vi ved, at det betyder nærhed og tryghed for mange beboere.

Som formand ser jeg en forening, der har det godt. Jeg ser mange mennesker, der trives i vores boliger, og der har været stor aktivitet i vores beboerhuse. Igen i år har vi set en stigning i antallet af deltagere i de årlige afdelingsmøder, det er positivt, og det er en tendens, vi vil gøre vores bedste for at understøtte. Det er beboerdemokratiet, der er vores DNA.

Sammenhold og naboskab er lige nu aktuelt som aldrig før. Lad os værne om det.

Covid-19 viser for mig, at vi i ALBOA har ramt rigtigt med vores tiltag. Vi har gennemgået en digitaliseringsbølge i de seneste år. I den nuværende situation ser vi, hvad en digital boligforening kan. I en tid hvor vi begrænses i fysiske sammenkomster, håndtryk, og møder, ja, så lykkes ALBOA alligevel med at servicere beboere og beboerdemokrati. De møder som er blevet udskudt, er heldigvis ikke mere vigtige, end at vi kan holde dem på den anden side af Covid-19. Vores administrative medarbejdere kan løse store dele

”

»Sammenhold og naboskab er lige nu aktuell som aldrig før. Lad os værne om det«

*Michael Korsholm
formand*

af deres job hjemmefra. Vores driftsfolk har deres synspapirer digitalt på iPad og kan klare mange opgaver via mobilen. Det kan de gøre samtidig med, at de er til stede og skaber nærhed og tryghed i boligområderne. Vi ønsker nærhed og personlig kontakt, særligt i denne svære tid. Heldigvis lykkes vi, fordi ALBOA er på plads og har fulgt den teknologiske udvikling.

Almene boliger har en utrolig vigtig rolle i det danske samfund. Bent Madsen, direktør i Boligselskabernes Landsforening, har forslået, at man fremrykker renoveringer for flere milliarder kroner. For mig at se, er det et godt forslag, som kan være med til at sikre samfundsøkonomien i en svær tid.

At almene boliger er en vigtig brik i fremtidens Danmark, er blevet cementeret flere gange i løbet af 2019. Billige boliger, genhusningsopgaven i forbindelse med regeringens ghettopakker, klimaproblematikken og befolkningstilvæksten, hvor de almene boliger spiller en stor rolle. ALBOA står bundsolidt midt i det hele. Vi stiller os til rådighed for Aarhus Kommune, der kan regne med ALBOA. Vi har ambitionerne, visionerne og ressourcerne til at bidrage til udviklingen af Aarhus.

Med venlig hilsen

På vegne af ALBOAs bestyrelse

*Michael Korsholm
Formand*

Hvad er der sket i foreningen ALBOA i 2019 ?

Kodeord:

Arbejdet for at få mest muligt fællesskab og trivsel for pengene.

FORENINGEN

- Det beboerdemokratiske system, opbygning og organisationsdiagram
- Organisationsbestyrelsen - medlemmer i beretningsåret
- Repræsentantskabet pr. 31.12.2019
- Udvalg under organisationsbestyrelsen
- Afdelingsmøder: Ny rekorddeltagelse (EGENKONTROL)
- Afdelingsmøderne 2019
- ALBOA "mistede" fem afdelinger i 2019
- Korte nyheder

Beboerdemokratiet

Det beboerdemokratiske system, opbygning og organisationsdiagram.

Beboerne

Hvert år afholdes et ordinært afdelingsmøde i hver enkelt afdeling. Her vælger beboerne en afdelingsbestyrelse blandt de bolighavende medlemmer i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen består af et ulige antal medlemmer. Afhængig af afdelingens størrelse - 3, 5, 7 eller 9 medlemmer. Der vælges en formand for bestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen repræsenterer afdelingens beboere i forhold til det øvrige beboerdemokratiske (politiske) system.

Afdelingsbestyrelsens medlemsrepræsentation i repræsentantskabet er også afhængig af afdelingens størrelse. (Se nedenfor)

Repræsentantskabet

Repræsentantskabet er organisationens øverste myndighed. Repræsentantskabet består af organisationsbestyrelsen og repræsentanter fra alle boligafdelinger i organisationen.

Fra hver boligafdeling vælges/udpeges 1 medlem fra afdelinger med indtil 50 boliger. I større afde-

linger vælges/udpeges herudover 1 medlem for hvert påbegyndt antal 100 boliger udover 50.

Repræsentantskabsmedlemmerne skal være bolighavende medlemmer eller myndige husstandsmedlemmer til bolighavende medlemmer i den pågældende afdeling.

Er man repræsenteret i organisationsbestyrelsen, kan man ikke samtidig repræsentere afdelingen i repræsentantskabet.

Formanden for organisationsbestyrelsen er tillige formand for repræsentantskabet.

Organisationsbestyrelsen

Medlemmer til organisationsbestyrelsen samt suppleanter for disse vælges af repræsentantskabet.

Organisationsbestyrelsen består af 9 medlemmer inkl. formanden, som vælges særskilt. Valgbare som medlemmer til organisationsbestyrelsen er kun boligorganisationens bolighavende medlemmer og disses myndige husstandsmedlemmer.

Organisationsbestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Organisationsbestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsafregning, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler.

Som leder af den daglige drift, ansætter organisationsbestyrelsen en direktør.



Organisationsbestyrelsen

Bestyrelsens medlemmer i beretningsåret.



Michael Korsholm
Formand



Kim Schmidt Jensen
Næstformand



Tonny Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem



Troels Munthe
Bestyrelsesmedlem



Lone Terkildsen
Bestyrelsesmedlem



Mads Madsen
Bestyrelsesmedlem



Carsten Bach Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem



Annie Villadsen
Bestyrelsesmedlem



Jane Østgaard Sørensen
Bestyrelsesmedlem

Repræsentantskabet pr. 31. december 2019

Repræsentantskabet repræsenterer - pr. 31. december 2019 - 7.189 lejemaal og består af 268 medlemmer, heraf er der 143 stemmeberettigede. Derudover er der 3 medlemmer af afdelingsbestyrelsen i afd. 50, Aktivitets- og Kulturhuset P4, Pottemagertofte 4, Højbjerg. 9 afdelinger er uden bestyrelse.

Afd. 1 Grundtvigsvej

Frank Just Hansen
Tove Damgaard
Preben Jørgensen

Afd. 2 Højbjergparken

Hanne Jeppesen
Jørgen Ditlev Jensen
Helle Bugtrup

Afd. 3 Runde Gård

Marianne Christiansen
Joanna Maria Tanas
Torben Lind Rasmussen

Afd. 4 Frederiksparken

Britta Michelsen
Susanne S. Aagaard
Lotte Lambæk

Afd. 5 Øster Allé

Jenny M. Kristensen
Jeanett Kolb
Hanne Jørgensen

Afd. 6 Hømsevej

Kjeld Baarstrøm
Benny Olsen
Ivan Hoe

Afd. 7 Saralystparken I

Orla Andersen
Frida Rasmussen
Inger Jensen
Pete Michael Coates
Fanny Middelfart

Afd. 8 Byvängen

Jeppe Weng Mikkelsen
Tinna Meyer
Hayal Karadana
Henning Skaarup
Hans J. Pedersen

Afd. 9 Saralystparken II

Mogens Andersen
Karsten Olsson Kristensen
Ann-Merete Meyer
Christina Hansen
Jakob Niekrenz

Afd. 10 Lykkesholms Allé

Peter Andersen
Kirsten Holst
Niels Sørensen

Afd. 11 Vestergårdsparken

Jan Storkehave.
Steen Aaby Sørensen
Niels Chr. Reffstrup

Afd. 12 Grønnegården

Jakob Hanelius
Niklas Berg Aagaard
Jan Hofflund

Afd. 13 Stenkildeparken

Preben Dam
Poul Hellstern
Leo Rasmussen
Thomas Jauert
Tommy Nielsen

Afd. 14 Altanganghuset

Ingen bestyrelse
Kontaktperson: Ole Colmorn

Afd. 15 Dalvängen

Vita Jensen
Lars Erik Jørgensen
Erik Gorm Svane

Afd. 16 Høvænget

Ingen bestyrelse
Kontaktperson: Majbritt Wermuth

Afd. 17 M.P. Hansensvej

Karen Deuleran
Morten Deuleran
Birger F. Jensen

Afd. 18 Ny Vestergårdspark I

Lis Larsen
Anette Høyer
Kirsten Nymark

Afd. 19 Ny Vestergårdspark II

Sonja Nielsen
Borys Bonczyk
Zofia Bonczyk

Afd. 20 Elverdalsparken

Lars Larsen
Lone Sigurdsson
Bjarne Christensen

Afd. 21 Gartnervænget

Flemming Mortensen
Lisbeth Møller Bostrup
Erik Jæger

Afd. 22 Olaf Rudes Vej

Lars H. Mortensen
Kit Dyhr Laursen
Michael Sørensen
Ulrik Lauritsen
Michael S. Mølholt

Afd. 23 Rundhøj I

Jane Østgård
Thomas Kragelund
Michael P. Pedersen
Nasra Mohamed Khalif
Alex Rothmann

Afd. 24 Søndervängen I

Susanne Damsgaard
Ilse Klinke
Erling Engkjær
Inge Rasmussen
Inge Asferg

Afd. 25 Rundhøj II

Annie Villadsen
Peter Villadsen
Ane K. B. Foged
Ane Marie Hindberg
Erik Brandt

Afd. 26 Kjærslund

Tonny Mikkelsen
Jytte Hollmann
Karen Skov Jensen
Nils Bloch
Per Depenau

Afd. 27 Ny Vestergårdspark III

Ole Etlar Andersen
Benthe Pilgård
Michael Pilgård

Afd. 28 Gyvelparken

Tanja Rise
Søren Glundtoft
Simon Olesen

Afd. 29 Kærgårdsparken

Gitte Bundgaard
Annette Stormfeldt
Sasha Lønnqvist

Afd. 30 Rundhøj Kollegiet

Frank Hald
David Laursen
Mathilde Laursen

Afd. 31 Ny Søndervangen

Christina Johansen
Kim Østergaard
Jim Jensen
Maj Britt N. Jacobsen
Kim Rasmusen

Afd. 33 Abildgade

Ingen bestyrelse

Afd. 34 Vårkjærparken

Bent Neergaard
Carsten Bach Mikkelsen
Lene Sørensen
Ahmed Jama Mohamed
Dorte Glud Dybbøl

Afd. 35 Kalkærparken

Peter Dagø
Thomas Wedel
Lone Larsen
Peter Rasmussen
John Møller Pedersen

Afd. 36 Byagerparken

Simon L. Justesen
Marianne Brockstedt
Vibe Damgaard
Michael Schou
Flemming Notler

Afd. 37 Vejlbj Vest

Troels Munthe
Louise M. Pedersen
Lu Hansen
Frits Johansen
Troels Jensen
Morten Bjelgart
Helle Storgaard
Morten Truelsgaard
Hanne Johansen

Afd. 38 Tranbjergparken

Lisbeth Jakobsen
Arne Leth
Lone Terkildsen
John Skriver
Henriette Bojesen

Afd. 39 Hjulbjergvej

Ingen bestyrelse

Afd. 40 Håndværkerparken I

Stella Thorvaldsen
Marianne Grassme
Charlotte Hare
Søren Frømann Nielsen
Hanne Holst

Afd. 41 L.A. Ringsvej

Inge Lise Quist
Lisbeth Thomsen
Tove Vesterhousen

Afd. 42 Egelundsparken

Leif Sørensen
Jens Mikkelsen
Doris Jepsen
Birgitte Hilmer
Rikke Krag-Nielsen

Afd. 43 Håndværkerparken II

Turi Juul-Lassen
Tonny E. Kristensen
Connie Petersen
Jan Kristensen
Lena Levisen Nilsson

Afd. 44 Fiskergade

Susser Ahlstikk
Nick Sørensen
Lars Henrik Søvsø

Afd. 45 Håndværkerparken III

Sinne Rosborg
Arne Vester
Signe Gyldenløve

Afd. 46 Hirsevænget

Hanne Christiansen
Lotte Tønnesen
Per Christiansen
John Willemann
Jørgen Grosen

Afd. 47 Råhøjparken

Finn Nissen
Lisbeth Agger
Jesper H. Bai
Birte Vilhelmsen
Lars Therkildsen

Afd. 48 Virkelyst

Ingen bestyrelse

Afd. 49 Håndværkerparken IV

Kurt Henriksen
Anna Bobjerg
Birthe Umerineq
Martin Krogh Sørensen
Vita Scherwin

Afd. 50 Beboerhuset P4

Susanne Larsen
Linette Flindt
Vibeke Broch-Lips

Afd. 51 Rybo

Rikke Juul Ligaard
Michelle Rasmussen
Lukas B. Nordentoft

Afd. 52 Katrinebo

Kenneth Enevoldsen
Rune Mølleskov Pedersen
Kristian Grøn

Afd. 53 Håndværkerparken V

Susan Jessien
Anne Mette Winther Madsen
Susanne Kähler

Afd. 54 Bavnebakken

Joan Yvonne M. Andersen
Steen Uhre
Thomas T. Jensen
Eva Fisker
Anne Jensen

Afd. 55 Bavnebakken

Mariann Dimke
Birgitte Albertsen
Else Oltmann

Afd. 57 Ingerslevs Boulevard

Linda Pharao
Lise Andersen
Anders Olesen

Afd. 58 Damtoften

Ingen bestyrelse
Kontaktperson: Anja Kjær

Afd. 59 Generatoren

Ingen bestyrelse

Afd. 60 Håndværkerparken VI

Pia Mikkelsen
Søren Eggertsen
Åse Breitenstein
Linda Ege
Henrik Benn

Afd. 61 Stavtrup Vænge

Ruth Neumeister
Jane Jøhnke
Sara B. Jensen
Carl Albertsen
Lars Jespersen

Afd. 62 Absalonsgade

Ingen bestyrelse
Kontaktperson : Camilla Bonde Bech

Afd. 63 Bøgeskovparken

Gitte Julbo
Anni Bjarøy
Anette Dreier

Afd. 64 Børupvænget

Diana Nielsen
Bente Dimke
Susanne Hansen
Inge Kierstein
Gert Hansen

Afd. 66 Håndværkerparken VII

Julius Hedin
Suzanna Brun
Helle Mains

Afd. 67 Kunneruphøj

Maria Gluszkiewicz
Birthe Eriksen
Thomas Sandau
Lisa C. Olsen
Trine Sandau

Afd. 68 Holme Parkvej

Freddy N. Poulsen
Lis-Emma Trangbæk
Helle Djervad

Afd. 69 Håndværkerparken VIII

Eva Markdal
Hanne Kjær
Hanne Nielsen
Hanne Vest Jensen
Matias Bang Fynne

Afd. 70 Jegstruphøj

John Jensen
Bente Klinkby
Peter Fogh Sørensen

Afd. 71 Porskjær

Lillian Larsen
Else Jensen
Mickey Bech Nielsen

Afd. 72 Klokkeblomstvej

Poul Ankersen
Peter Jacobsen
Svend T. Jensen

Afd. 73 Frisenholt +55

Else Krüger
Erik Skøtt
Finn Axelsen

Afd. 74 Frisenholt, almene

Anne-Grethe Rai Petersen
Catherina Madsen
Jakob Gram Simonsen

Afd. 75 Søndervang Kollegiet

Ingen bestyrelse

Afd. 76 Engelundsvej +55

Knud Madsen
Anne Grethe Andersen
Bente Kirchheiner
Kaj Madsen
Michael Strandberg

Afd. 77 Hvidmosegård

Finn Sørensen
Birgit Hansen
Helle Krogh

Afd. 78 Engelundsvej, almene

Jesper S. Outzen
Birgitte Schmidt Outzen
Jan Olsen

Afd. 79 Pilevangen

Robert Gylling
Kjeld Ingerslev
Marianne Gylling

Afd. 80 Salamanderparken

Mads Madsen
Ayten Kekec
Gitte Østergaard
Elinor B. Hansen
Heidi Moesgaard

Afd. 81 Svaneparken

Geert Jensen
Aage Jensen
Orla Andersen
Jette Strøh Lind
Vibeke Møller Jensen

Afd. 82 Bofællesskabet Stenhøj

Dan Zachariassen (pårørende)
Claus Opager
Wenche Nielsen (pårørende)
Helle Højholdt Pedersen
Bolette Juhl (pårørende)

- 9 afdelinger har ikke valgt en afdelingsbestyrelse.
- De repræsenterer i alt 358 lejemål.
- De repræsenterer 12 medlemmer af repræsentantskabet.



Foto: Pia Vibeke Lindgaard

Udvalg

ALBOAs bestyrelse nedsætter udvalg, der skal gå i dybden med forskellige emner og problematikker. Her er lidt om om de ting, som udvalgene har beskæftiget sig med i 2019.



*Kim Schmidt Jensen
Næstformand i
ALBOA*

Grønt energiudvalg

Klimadebatten kører for fuldt tryk, og politikerne gør alt for at overgå hinanden med alle mulige løsningsforslag. ALBOA følger med på side-linjen og forsøger at få så meget som muligt med i vores lille butik indenfor både driften, nybyggerier og renoveringer. Blandt andet er "klima" og "bæredygtighed" fokuspunkter for byggeudvalgets arbejde.

De enkelte afdelingsbestyrelser opfordres til, at de anvender vores inspirationsliste som inspiration til at være mere energi- og miljøbevidste og at medbringe listen ved de årlige markvandring. Listen er også god

at kigge på, når en afdeling står over for en renovering. Mange af punkterne er gode for både klimaet og pengepungen.

ALBOA er fortsat stærkt repræsenteret i de lokale energi- og forsynings-selskaberne – blandt andet i Holme-Lundshøj Fjernvarme og AURA.

Har du spørgsmål til ALBOAs energipolitik, har du input til inspirationslisten eller er du interesseret i, at der tages energipolitiske emner om i ALBOA-regi, er du velkommen til at kontakte Kim Schmidt Jensen, Næstformand (ksj@alboa.dk).

Beboerdemokrater varetager beboernes interesser i Holme-Lundshøj Fjernvarme (HLF)

HLF er et lokalt forbrugerejet varmemærk (med cirka 2.700 andels-havere), der leverer fjernvarme til ALBOAs boliger i blandt andet Håndværkerparken og Kalkærparken. ALBOAs næstformand, Kim S. Jensen, er formand for bestyrelsen i HLF og er med til at sikre, at ALBOAs beboere bliver hørt og ikke rammes hårdere end andre.

Der har de seneste år været stor fokus på effektivisering, og dette vil forsætte. Derudover stopper aftalen med Ørsted om varmeforsyning fra Studstrupværket – Hvad vil dette betyde for varmeforsyningen i Aarhus?

I de kommende år vil der være stor fokus på, hvordan man sikrer, at varmen produceres på klimavenlig

måde, så her er fokus nu rettet mod varmepumper, solvarme og geotermi (kort fortalt henter man varmt vand op fra undergrunden). Det bliver spændende at følge med i, hvor udviklingen fører os hen.

AffaldVarme Aarhus (AVA) er pr. 1. januar 2020 blevet selskabsgjort med Aarhus Kommune som ene-ejer. Driftsrådet for Varmeplan Aarhus (VPA) består af repræsentanter fra AVA og formændene i de forbrugerejede varmemærker, som er med til at sikre, at alle bliver hørt.

Vil du vide mere om HLF, kan du gå ind på www.hl-fjernvarme.dk. Du er også meget velkommen til at kontakte Kim Schmidt Jensen, formand i HLF (ksj@alboa.dk).



Holme-Lundshøj Fjernvarme

Foto: Pia Vibeke Lindgaard



Lyseng Idrætscenter – Et plus for alle i det sydlige Aarhus

ALBOAs beboerdemokrater er også aktive her med to repræsentanter i Fonden Lyseng Idrætscenters bestyrelse. Fra ALBOAs organisationsbestyrelse er det Carsten Mikkelsen og Kim Schmidt Jensen. Kim varetager det tekniske i forbindelse med bygninger og installationer, og Carsten sidder i driftsudvalget, der står for den daglige drift.

Idrætscentret er ikke bare for idrætten, men der er også mulighed for at leje de forskellige haller til arrangementer, konfirmationer og lignende, hvor blandt andet cafeen kan stå for maden - gå ind på Idrætscenters hjemmeside:

www.lyseng-idraetscenter.dk.

Status med hensyn til LYS1 (det kommende Borgerservice og nye idrætsfaciliteter) er, at man nu er i intensiv dialog med Aarhus Kommune med hensyn til fastlæggelse af byggebudgettet. Her deltager Kim som en af repræsentanterne fra Fonden. Kig ind på Idrætscenters hjemmeside og læs mere om projektet, kommende arrangementer med videre.

Har du spørgsmål vedrørende idrætscentret, er du velkommen til enten at kontakte:

Carsten Mikkelsen (cbm@alboa.dk) eller
Kim Schmidt Jensen (ksj@alboa.dk)

Foto: Pia Vibeke Lindgaard

KURSUSUDVALGET



MITALBOA

ALMEN BOLIGORGANISATION AARHUS

ALBOA er undervejs med den digitale boligforening

Fremtiden er på mange måder digital. Det gælder også for en boligforening med 77 års historie og værdier som trivsel og fællesskab.

Tekst og foto af Martin Krabbe

ALBOA lancerede i 2019 mitALBOA, som er et digitalt værktøj til både beboere og beboerdemokrater. For ALBOAs beboerdemokrater indeholder mitALBOA flere muligheder end for den almindelige beboer. Er man medlem af en afdelingsbestyrelse har man mulighed for løbende at følge med i afdelingens økonomi, uploade referater og kommunikere til afdelingens beboere.

Og der er flere muligheder i horisonten, fortæller Mikkel Dam Junker, som gennem halvandet år har været projektleder på mitALBOA.

“Der er rigtig mange muligheder i det digitale, men der er også mange ting, der kan gå galt, så vi har fokuseret på nogle få ting til at begynde med. Vi har prioriteret, at det skal være overskueligt for brugeren.”

Grundlæggende er formålet med mitALBOA at gøre det nemmere at være beboerdemokrat i ALBOA. En andet vigtigt formål er at skabe synlighed og gennemsigtighed i de økonomiske forhold i afdelingen.

“Det giver muligheder at kende sin økonomi. mitALBOA betyder, at ethvert bestyrelsesmedlem i fremtiden til enhver tid kan åbne computeren og følge med i økonomien i sin afdeling - hvad bruger vi egentlig penge på? Har vi råd til at lave den tur til Djurs Sommerland? Med mitALBOA har vi skabt et digitalt grundlag for trivsel





og fællesskab i fremtidens ALBOA," fortæller Mikkel Dam Junker.

Også adgang for beboere

Beboere i ALBOA har også adgang til mitALBOA. Som beboer har man færre muligheder end et medlem af en afdelingsbestyrelse, men man kan se sin husleje, sit forbrug og finde kontaktoplysninger til sin lokale varmemester og bestyrelse. Blandt meget andet.

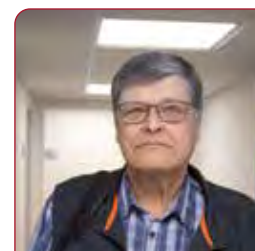
ALBOA åbnede i 2018 for muligheden for at underskrive lejekontrakten ad digital vej. Hvor man tidligere skulle bruge Postnord eller gå ind på kontoret for at aflevere

lejekontrakten, så kan man nu klare det hjemmefra på ganske kort tid. Det samme gælder opsigelsen af boligen, som siden 2018 også kan ske digitalt.

"I dag får vi cirka 80 procent af underskrifterne og opsigelserne i digital form," fortæller Mikkel Dam Junker.

"Så stor en rate er jo en succes, men det siger også noget om, at mange mennesker i dag forventer at kunne betjene sig selv digitalt. Så igen – med mitALBOA lægger vi også grundstenen til fremtidig digital selvbetjening."

Hvad siger brugerne?



Svend Jensen

Medlem af bestyrelsen på Klokkeblomstvej i Stavtrup

Hvad synes du om mødet?

Meget informativt og positivt. Det er godt, at vi får det gennemgået. Min oplevelse var, at det var til at forstå.

Hvad tænker du om løsningen?

Jeg glæder mig til at bruge det. Jeg ser gode muligheder for at bestyrelsen kan komme tættere på beboerne.

Kursus i mitALBOA

35 beboerdemokrater blev mandag den 3. februar 2020 lidt klogere på ALBOAs nye digitale værktøj – mitALBOA.





Ny kursusrække for ALBOAs beboerdemokrater

BD+ er navnet på ALBOAs nye kursusrække for beboerdemokrater. Første møde i rækken fandt sted tirsdag den 12. februar 2019 og havde tilslutning af 35 beboerdemokrater.

"BD plus står for beboerdemokrat plus," fortæller Carsten Bach Mikkelsen fra ALBOAs kursusudvalg.

"Med BD plus ønsker vi at diskutere politiske emner og emner, som er en del af hverdagen for beboerdemokraterne. Vi opretholder samtidig de klassiske kurser, som oplyser om de mere formelle aspekter af det at være beboerdemokrat - regler og forordninger."

Ingen kvaler, ALBOA betaler

En af de problemstillinger som blev taget op på mødet, var det mang-

lende kendskab blandt beboerne til, hvad ALBOA egentlig er.

"ALBOA betaler, hører vi tit," fortalte en af deltagerne. "Men når folk siger det, så har jeg indtryk af, at de ikke ved, at ALBOA faktisk er dem selv – så der har vi en stor opgave i at være synlige og kommunikere, hvad det er for en verden, vi lever i."

Deltagerene tog rigtig godt imod den nye mødeform, fortæller Carsten Bach Mikkelsen, som har kigget evalueringsskemaerne igennem.

"Det er mit indtryk, at beboerdemokraterne gerne vil den her type møder. Vi møder hele tiden både nye og gamle problematikker, og det er altid sundt at få et frisk syn på tingene."

I løbet af 2019 har ALBOA holdt i alt fire af denne slags møder, og BD+ fortsætter også i 2020.



Fuld hus til første kursus i ny kursusrække

Hvad synes deltagerne?



Fanny Middelfart, 71 år

Medlem af bestyrelsen i Saralystparken

Hvorfor er du kommet i dag?

Jeg er ny i afdelingsbestyrelsen, så jeg vil gerne vide det hele. Det er jo sådan, man forbedrer tingene.

Hvad synes du om, at boligforeningen arrangerer møder som dette?

Det er ganske godt. Jeg har faktisk meldt mig til dem alle sammen.



Leo Rasmussen, 65 år

Medlem af bestyrelsen i Stenkildeparken

Hvorfor er du kommet i dag?

Jeg var nysgerrig og vil gerne have lidt mere inspiration til det arbejde, jeg laver. Gør vi det rigtigt? Er der noget, vi kan gøre anderledes? Som samlet bestyrelse har vi siddet i syv år, så er det godt at få nogle nye input.

Hvad synes du om, at boligforeningen arrangerer møder som dette?

Det er alletiders. Der skulle bare være mange flere. Og så vil jeg gerne se endnu flere af mine kollegaer fra andre bestyrelser.

ALBOA plus: Almen bolig med frynsegoder

Det skal kunne betale sig at bo i almen bolig. Friværdis kan vi ikke klare, så vi satser på unikke oplevelser for ALBOAs beboere. Hvert år har ALBOA derfor 15-20 arrangementer, som er åbne for alle beboere. Vi kalder det ALBOA plus.

I 2019 har ALBOA haft i alt 18 rundvisninger, byvandring, biografbesøg, foredrag og koncerter. I alt 891 beboere har været med til at opleve og skabe fællesskab og trivsel i regi af ALBOA.

I 2019 har ALBOA stået for følgende begivenheder:

Rundvisninger:

- 2 x Moesgaard Museum
- 2 x Naturhistorisk Museum
- Kunsthal Aarhus
- Godsbanen
- Aarhus Politigård
- Aarhus Søfartsmuseum
- Aarhus Domkirke
- Kvindemuseet
- ARoS

Desuden:

Biografbesøg til Øst for Paradis, foredrag i Basen i anledning af Forsknings Døgn, byvandring på Aarhus Ø, besøg på Steno-observatoriet, koncerter med Ester Brohus og Signe Svendsen, forpremiere på Klovn The Final.

ALBOA plus på politigården

Et sjældent indblik bag murene:

ALBOA plus fik onsdag den 19. juni en rundvisning på Aarhus Politigård. Rundviseren var Jesper Bøjgaard Madsen, politiinspektør med rigtig mange stjerner på skulderen. Han kunne heldigvis bære dem.

Der var stor spøgelyst fra de 25 deltagere. Jesper Bøjgaard Madsen fortalte blandt andet om det faktum,

at økonomisk kriminalitet er stærkt stigende. Men overordnet er kriminaliteten faldende. Især indbrud er stærkt faldende. Vi fik en rundtur i bygningen, mødte betjente med forskellige funktioner og så de mange forskellige køretøjer.

Alt i alt et virkelig spændende indblik i en lidt lukket verden, som vi nok alle har forestillinger om.



Signe Svendsen gav koncert i P4

80 beboere fik tirsdag den 21. januar 2020 fornøjelsen af at lytte til Signe Svendsen. I samarbejde med aktivitets- og kulturhuset P4 bød ALBOA plus bød nemlig inden for til en næsten to timer lang koncert med en af Danmarks fineste sangstemmer og finurligste entertainere.

Du kan se en kort video fra koncerten her:

<https://vimeo.com/386719741>

Pensionistfest med "John Mogensen"

Festligt – fornøjeligt – hyggeligt: ALBOA holdt i 2019 sin årlige pensionistfest i turbinehallerne.

Pensionistfesten er en årlig begivenhed for alle alderspensionister i ALBOA. Det er ALBOAs organisationsbestyrelse i form af Lone Terkildsen, Jane Østgaard Sørensen og Carsten Bach Mikkelsen, der står bag festen.

En pensionistfest er en af mange begivenheder, som viser, at ALBOA er andet og mere end bare administration af boliger. ALBOA er en forening. ALBOA er et fællesskab.

Den tanke rammede John Mogensen JAM rigtig godt ind. Det var selvfølgelig ikke John Mogensen selv. Men kopibandet ramte John Mogensen rigtig godt. Det gav genkendelse - minder - stemning - fællesskab i turbinehallerne.

Overfor forsamlingen berettede daværende direktør Svend Erik Møller, at ALBOA har det godt. Historierne fra det private udlejningsmarked fortæller os, hvorfor ALBOA er så vigtig. Private lejeboliger i de store byer bliver opkøbt for at kunne modernisere dem under boligreguleringslovens § 5 stk. 2. Så må de lejes ud til en meget højere husleje.

ALBOA er garantien mod, at lejere kommer ud for det. Almene boliger er spekulationsfrit område. Hver ny al-



men lejebolig er et lille stykke mere af Århus uden boligspekulation. Derfor er ALBOA et helt særligt fællesskab.

For at kunne bygge nye almene boliger skal ALBOA tilbyde de rigtige løsninger til Aarhus. Her tog direktøren især fat i den blandede by. Aarhus Byråd har denne dagsorden om blandet by. Den skal vi forstå at arbejde ind i. Det ligger perfekt til ALBOA. Det handler om, at rig og fattig skal bo i samme bydel. Børn fra alle slags familier skal gå i vores skoler og mødes i vores foreninger. Det er det Danmark, vi skal arbejde for.

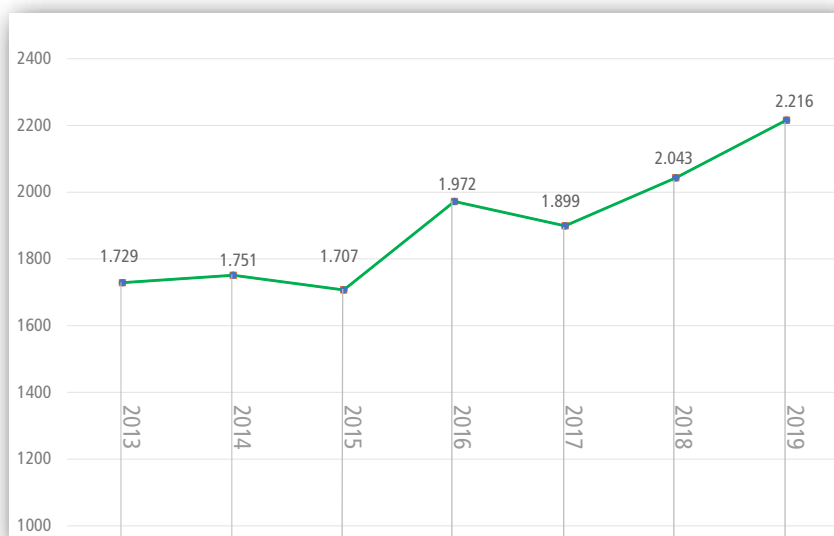
Svend Erik Møller mente, at ALBOA-pensionisterne må være vores mest livskloge beboere. De har nemlig levet længst tid. De har set mere forandring end alle andre. Svend stillede forsamlingen det retoriske spørgsmål, om man tror, det stopper nu? Direktøren tror det ikke. Han anbefaler, at ALBOA går nye veje for at kunne bygge nye almene boliger. Måske også sælge ubenyttede arealer til private rækkehuse. Vi kan bruge pengene til at renovere vores gamle boliger med. Men vigtigere end det - vi kan få en blandet by ud af det.

Ikke alle var enige. Men snakken gik lystigt i vores forening. For det er det, ALBOA er.



Afdelingsmøder: Ny rekorddeltagelse

Fællesskabet og det nære er blevet populært igen. Det er én mulig konklusion på det faktum, at 2019 slår rekorden for deltagelse i afdelingsmøderne. I alt 2.216 mennesker deltog i ALBOAs afdelingsmøder i efteråret 2019. 2018 var også et rekordår. Her deltog i alt 2043 mennesker i ALBOAs afdelingsmøder. Topscorer i 2019 blev ALBOAs største afdeling, Vejlbj Vest. Her deltog 107 personer i afdelingsmødet. Nummer to var Råhøjparken i Stavtrup, som havde 101 deltagere.



*I alt 2.216 mennesker dukkede op til årets afdelingsmøder.
Her er det afdelingsmødet i Kjærslund.*

Afdelingsmøderne 2019

Deltagelse i afdelingsmøderne.

Alle afdelinger vedtog det fremlagte budgetforslag. En afdeling nedstemte dog budgetforslaget, som derfor blev indbragt for kommunalbestyrelsen. Kommunen godkendte efterfølgende budgettet, som dermed er gældende.

Det årlige afdelingsmøde er en god anledning til at træffe beslutninger om andet end budgettet og afdelingsbestyrelsens sammensætning.

Beboernes deltagelse i afdelingsmøderne svinger meget fra afdeling til afdeling, den gennemsnitlige mødeprocent ligger i 2019 på 20,3%.

Her er de oplysninger, vi har for de ordinære afdelingsmøder afholdt i september 2019:

Gennemsnitlige mødeprocent

2019.....:	20,3 %
2018.....:	20,6 %
2017.....:	30,4 %
2016.....:	29,7 %

AFDELING	DELTAGERE			
	ANTAL LEJEMÅL	BEBOERE ANTAL	HUSSTANDE ANTAL	%
1 - Grundtvigsvej	30	16	8	26,7
2 - Højbjergparken	48	0	0	0,0
3 - Runde Gård	142	23	18	12,7
4 - Frederiksparken	54	21	18	33,3
5 - Øster Allé	120	33	27	22,5
6 - Hømosevej	12	9	7	58,3
7 - Saralystparken I + III	268	68	52	19,4
8 - Byvängen	130	40	27	20,8
9 - Saralystparken II	76	24	16	21,1
10 - Lykkesholms Allé	25	22	14	56,0
11 - Vestergårdsparken	156	55	47	30,1
12 - Grønnegården	80	29	21	26,3
13 - Stenkildeparken	168	37	27	16,1
14 - Altanganghuset	13	5	1	7,7
15 - Dalvängen	10	10	6	60,0
16 - Høvænget	53	30	22	41,5
17 - M.P. Hansensvej	12	9	6	50,0
18 - Ny Vestergårdspark 1	101	8	5	5,0
19 - Ny Vestergårdspark 2	99	18	13	13,1
20 - Elverdalsparken	40	19	11	27,5
21 - Gartnervænget	53	48	31	58,5
22 - Olaf Rudes Vej	78	24	19	24,4
23 - Rundhøj I	105	16	14	13,3
24 - Søndervängen 1	156	25	16	10,3
25 - Rundhøj II	84	18	14	16,7
26 - Kjærslund	384	94	46	12,0
27 - Ny Vestergårdspark 3	93	0	0	0,0
28 - Gyvelparken	69	31	24	34,8
29 - Kærgårdsparken	90	19	19	21,1
30 - Rundhøj Kollegiet	69	6	5	7,2
31 - Ny Søndervängen	294	29	23	7,8
33 - Abildgade	79	38	21	26,6

AFDELING	DELTAGERE			
	ANTAL LEJEMÅL	BEBOERE ANTAL	HUSSTANDE ANTAL	%
34 - Vårkjærparken	184	61	44	23,9
35 - Kalkærparken	120	39	27	22,5
36 - Byagerparken	229	2	57	24,9
37 - Vejlbj Vest	592	107	98	16,6
38 - Tranbjergparken	304	90	75	24,7
39 - Hjulbjergvej	85	13	17	20,0
40 - Håndværkerparken I	140	29	21	15,0
41 - L.A. Ringsvej	37	21	17	45,9
42 - Egelundsparken	138	31	28	20,3
43 - Håndværkerparken II	154	18	17	11,0
44 - Fiskergade	32	7	5	15,6
45 - Håndværkerparken III	34	18	17	50,0
46 - Hirsevænget	126	35	27	21,4
47 - Råhøjparken	231	101	76	32,9
48 - Virkelyst	34	20	20	58,8
49 - Håndværkerparken IV	134	23	21	15,7
50 - Beboerhuset P4		52	46	
51 - Rybo	27	7	5	18,5
52 - Katrinebo	26	4	3	11,5
53 - Håndværkerparken V	63	15	10	15,9
54 - Bavnebakken	172	69	56	32,6
55 - Bavnebakken	10	6	4	40,0
56 - Bavnebakken	12	5	3	25,0
57 - Ingerslev Boulevard	10	11	8	80,0
58 - Damtoften	24	2	1	4,2
59 - Generatoren	17	0	0	0,0
60 - Håndværkerparken VI	109	18	13	11,9
61 - Stavtrup Vænge	110	28	21	19,1
62 - Absalonsgade	6	5	5	83,3
63 - Bøgeskovparken	60	19	16	26,7
64 - Børupvænget	50	27	20	40,0
65 - Skejbyparken 53	12	21	7	58,3
66 - Håndværkerparken	61	9	9	14,8
67 - Kunneruphøj	50	15	10	20,0
68 - Holme Parkvej	29	28	22	75,9
69 - Håndværkerparken VIII	84	22	17	20,2
70 - Jegstruphøj	26	33	22	84,6
71 - Porskær	24	30	18	75,0
72 - Klokkeblomstvej	48	44	31	64,6
73 - Frisenholt +55	25	23	16	64,0
74 - Frisenholt	34	10	8	23,5
75 - Søndervang Kollegiet	47	0	0	0,0
76 - Egelundsvej	25	27	19	76,0
77 - Hvidmosegård	26	25	18	69,2
78 - Engelundsvej	47	22	14	29,8
79 - Pilevængen	12	15	11	91,7
80 - Salamanderparken	151	39	27	17,9
81 - Svaneparken	42	36	21	50,0
82 - Bofællesskabet Stenhøj	18	28	15	83,3

ALBOA "mistede" fem afdelinger i 2019

Beboere i ALBOA stemte i stor stil for afdelingsssammenlægninger i 2019. På den måde blev otte afdelinger til tre. Her kan du læse om de tre afdelingsssammenlægninger.

To afdelinger i Viby sagde enstemmigt ja til sammenlægning og renovering

En renovering til 43 millioner kroner med tilhørende sammenlægning var på dagsordenen, da afdelingerne 1 og 14 torsdag den 11. oktober var samlet til ekstraordinært afdelingsmøde.

Beboerne i afdeling 1, Grundtvigsvej, og afdeling 14, Altangangs-huset, sagde på et ekstraordinært møde ja tak til sammenlægning og en renovering til 43 millioner kroner. De to afdelinger har begge brug for en grundig renovering, som altså nu er undervejs. Afdelingerne hænger fysisk sammen, så en sammenlægning har været nærliggende for de to afdelinger.

Samtidig har det været et krav fra Landsbyggefonden, som støtter projektet økonomisk, at en sammenlægning skulle finde sted. Som mødets ordstyrer, Tonny Mikkelsen fra ALBOAs bestyrelse, udtrykte det, 'jeg har aldrig oplevet det før, men jeg tror, det er noget, vi kan forvente mere af i fremtiden - et vist pres om sammenlægninger fra den side af sundet.'

Renovering fra kælder til kvist

ALBOAs afdelinger er nummeret kronologisk, så afdeling 1 er i sagens natur den ældste afdeling fra 1942. Alderen viser sig i en mængde af byggetekniske udfordringer, forklarede ingeniør Jannik Madsen, som har gennemgået bygningerne. For det første har huset sat sig med 6,5 centimeter. Det betyder, at huset flere steder slår revner. Huset er bygget under krigen, hvor det meste cement blev brugt andre steder.

Den udendørs sokkel er lavet af lodrette mursten, som suger fugt, hvilket betyder, at mørtlen i fugerne bliver porøse og langsomt smuldrer.

Projektet indebærer også, at alle vinduer og døre bliver skiftet. Kældervinduer og døre er fra 1942.

Også taget er det oprindelige fra 1942. Der er intet undertag, men i stedet er der lavet en understrykning, som virker dårligt. Det betyder fugt med vandplamager og borebiller i spærerne. Det er ikke kritisk, så længe problemet bliver inddæmnet med et nyt tag.

Projektet byder også på central ventilation i alle boliger, hvilket vil gøre godt for både bygningens og beboernes sundhed.

Et særligt punkt i renovering er udearealerne, hvor hver af de i alt 43 boliger gennem projektet bidrager med 25.000 kroner. Det vil sige nye udearealer for over en million kroner. Det er vigtigt for at skabe en afdeling, som hænger sammen – også i det ydre.

Økonomien

Budgettet for projektet er i alt på 43.313.000 kroner. Med 43 boliger er det lidt over en million kroner per bolig. Skulle beboerne selv have finansieret hele projektet, ville lejen for en bolig på 84 kvadratmeter være steget med 4650 kroner om måneden. Så galt går det heldigvis langt fra. ALBOA og Landsbyggefonden bidrager nemlig stort til projektets økonomi. Set over hele finansieringsperioden bidrager ALBOA og





Landsbyggefonden med ikke mindre end 49,9 millioner kroner. Takket være bidragene stiger huslejen ikke mere end 150-300 kroner om måneden. Stigningen kan desuden udløse en større boligsikring, og sandsynligvis vil renoveringen betyde, at beboerne vil kunne spare på varmen.

Begge afdelinger skulle stemme om projektet og begge afdelinger stemte enstemmigt ja.



*Ole Colmorn, 64 år,
medlem af afdelingsbestyrelsen i afd. 14*

Du stemte ja til projektet, hvorfor?

Det skal laves, og vi får meget for pengene. Stigningen er ikke stor, og mange bliver dækket af boligsikringen.

Hvordan har du det med det, der nu skal ske?

Jeg er ganske rolig. Projektet virker gennemtænkt. Vi skal genhuses, og det virker måske lidt uoverskueligt, men vi har fået at vide, at vi kan lade en del af vores ting blive.

Om afdelingerne

Afd. 1:
30 boliger (bygget 1942).

Afd. 14:
13 boliger (bygget 1956).

Om afstemningen

10 fremmødte fra afd. 1:
alle stemte for.

To fremmødte fra afd. 14:
alle stemte for.

Tidsplanen

Oktober 2018:

Afdelingerne godkender projektet. Herefter fastlægger ALBOA økonomien og projekteringen begynder.

September 2019:
Licitation.

Marts 2020:
Renoveringen begynder

September 2021:
Renoveringen færdig.

Bavnebakken stemte for afdelingssammenlægning

I mange år har Bavnebakken i Kolt bestået af tre afdelinger. Sådan er det ikke længere. I Bavnebakken er tre afdelinger nemlig blevet til én. Det stod klart efter beboerne på tre afdelingsmøder torsdag den 5. september, hver især stemte for at blive til en afdeling.

Møderne fandt sted lige efter hinanden og begyndte med afdeling 55, som omfatter 10 boliger. Her stemte alle fremmødte for forslaget. Herefter var der møde i

afdeling 56, Bofællesskabet, også her blev forslaget enstemmigt vedtaget. Herefter blev det sidste møde i den "store" afdeling, afdeling 54, imødeset med spænding. Der var rekorddeltagelse, og efter en rigtig god debat vedtog beboerne også her forslaget med et stort flertal: 97 stemmer for, 2 imod og 11 ugyldige.

En overgangsbestyrelse varetager afdelingens interesser indtil næste ordinære afdelingsmøde i 2020.



Søndervangen sagde ja til sammenlægning

Billigere administration, nye interne oprykningsmuligheder og bedre beboerdemokrati var blandt argumenterne, da tre afdelinger i Søndervangen sagde ja til at blive til én afdelingen.

Bortset fra formalia var der kun et punkt på dagsordenen, da beboerne i Søndervangen mandag den 26. august holdt afdelingsmøde i kvarterhuset Basen. Punktet var en sammenlægning af Søndervangens tre afdelinger, afdeling 24 Søndervangen I, afdeling 31 Søndervangen II og afdeling 75 Søndervangskollegiet.

Forslaget om sammenlægning var stillet af bestyrelserne for de tre afdelinger og var motiveret af flere hensyn, forklarede formand i afdeling 31, Christina Johnsen.

“Vi er allerede fælles om rigtig mange ting. Vi fejrer fastelavn og Sankthans sammen. Vi har et rigtig godt samarbejde. Vi har nogen gange svært ved at finde frivillige, og det vil være dejligt, hvis vi i fremtiden kun skal finde fem frivillige til bestyrelsesarbejdet fremfor 10. En sammenlægning vil også lette arbejdet for vores ejendomsfunktionærer, som ikke længere behøver bruge tid på at registrere i hvilken afdeling, de arbejder. Vi står også over en ud-

skiftning af entredøre, og der vil vi kunne på stordriftsfordele.”

Økonomi og husorden

ALBOAs souschef, Peter Hebroe, gennemgik økonomien i sammenlægningen. Huslejerne vil ikke blive påvirket af sammenlægningen. En beboer påpegede, at afdelingerne er bygget på forskellige tidspunkter, og ville vide, om der lå nogle byggetekniske problemer i fremtiden. Problemer som man måske nu skulle være med til at betale..? Søndervangens inspektør, Ole Pedersen, svarede afkræftende; der er ikke nogen større arbejder i den nære fremtid.

Et anden potentiel udfordring var husordnen. Hvilken husorden er gældende, når man lægger sig sammen? Svaret var, at man vedbliver at have den husorden man har for nuværende. Og det bliver man ved med, indtil den nye afdeling måtte vedtage nye regler. En beboer var bekymret for at afdeling 24 skulle blive overtruffet af afdeling 31, som har dobbelt så mange boliger. Den bekymring var

der dog ikke mange, der delte. Som en beboer sagde:

“Vi har et demokratisk valg nu, og det har vi også i fremtiden. Så jeg ser ikke noget problem – kun fordele.”

Afstemningen

Efter præsentation og debat skred forsamlingen til afstemning. Hver afdeling skulle stemme for sig, så der var tre samtidige afstemninger. Langt de fleste havde ladet sig overbevise af argumenterne for. I afdeling 24 var der 27 stemmer for og tre imod. I afdeling 31 var der 38 stemmer for, tre imod og tre ugyldige. I afdeling 75 var der to stemmer for og ingen imod. Efter en times præsentation, debat og afstemning var mødet dermed slut og et samlet Søndervangen er nu godt på vej. Endnu mangler ALBOAs repræsentantskab at godkende sammenlægningen. Det sker på mødet til efteråret.

Som det er skik og brug ved sammenlægninger, så får den nye afdeling det laveste nummer. Altså 24.

VOX

POP



Carl Sørensen, 74 år
Afdeling: 31
Antal år i afdelingerne:
50 år i Søndervangen :
25 år i 31 og 25 år i 24.

Du stemte for en sammenlægning – hvorfor?

Fordi jeg i bund og grund altid har syntes, at det var tumpet med den opdeling. Vi er allerede fælles om så mange ting. De ting vi er fælles om ændrer sig, så det må fælleskabet jo også gøre. Jeg har længe været fortalende for sammenlægning. Jeg er slet ikke bekymret for, om vi kan finde ud af en fælles husorden. Det skal vi nok finde ud af.



Erling Engkjær, 70 år
Afdeling: 24
Antal år i afdelingen:
tre år.

Du stemte for en sammenlægning – hvorfor?

Jeg kan kun se fordelene. Win-win på sigt. Det kommer ikke til at koste noget. Man laver også storkommuner. Jeg ser det særligt som en kæmpe fordel, at vi i vores afdeling nu kommer længere frem i køen til andre boliger i Søndervangen. Sammenlægningen giver nye muligheder og dermed – tror jeg – ny energi til området.

Søndervangen, afd. 24, 31 og 75 = afd. 24



Korte nyheder

ALBOA gider stadig ikke rotter

ALBOA har skærpet sin strategi overfor rotter. Det betyder, at ALBOA over de næste to år vil opsætte rottespærre overalt, hvor det er muligt. Tidligere har ALBOA opsat rottespærre i spildevandsledningerne, men nu får altså også regnvandsledningerne en rottespærre.

ALBOA opsætter rottespærre i skelbrønde og dermed afskæres afdelingernes ledningsnet fra hovedledningsnettet. Rotter kan godt komme ud af en rottespærre, men de kan ikke komme ind igen. På den måde bliver det lettere at finde ud af, hvor rotterne er, og at gøre en koncentreret indsats for at komme af med dem.

Med de nye rottespærre har ALBOA modificeret sin rottestrategi, så den nu ser ud som følger:

ALBOAs overordnede mål for rottebekæmpelsen

ALBOAs mål for rottebekæmpelsen er:

- at yde en hurtig indsats i forbindelse med rottebekæmpelsen,
- at bekæmpe rotterne effektivt, således at der ikke sker gentagne henvendelse fra de samme afdelinger.
- at foretage en præventiv bekæmpelse ved at montere rottespærre i skelbrønde.

Ved anmeldelse af rotter vil varmemesteren iværksætte en bekæmpelse inden for maksimalt tre arbejdsdage.

I tilfælde af forekomst af rotter indendørs vil ALBOA iværksætte bekæmpelsen omgående.

Beskrivelse af tiltag i rottebekæmpelsen

Tiltag for opnåelse af beskrevne mål til forebyggelse og bekæmpelse af rotter er:

- Præventiv, hurtig og effektiv indsats.
- Renovering af spildevandsledninger.

Præventiv

I alle afdelinger – hvor tekniske muligt – er der i perioden 2014 – 2016 monteret en rottespærre i skelbrøndene i spildevandsledningerne. Der vil i 2019/2020 – hvor det er teknisk muligt – blive monteret en rottespærre i skelbrønde i regnvandsledningerne.

Hurtig og effektiv

Der vil maksimalt gå tre arbejdsdage fra ALBOA modtager en anmeldelse om rotter, til rottebekæmperen første gang besøger den aktuelle afdeling.

I tilfælde af forekomst af rotter indendørs vil bekæmpelsen blive iværksat omgående. Ved indendørs bekæmpelse rekvirerer ALBOA firmaerne PestGuard, Mortalin eller tilsvarende skadedyrsbekæmper. Ved alle indberetninger om rotter vil varmemesteren eller skadedyrfirmaet sørge for anmeldelse til den kommunale rottebekæmper.

Rottebekæmper, rekvireret at ALBOA, vil udføre følgende indsats i forbindelse med forekomst af rotter:

- Rotter observeret.
- Årsag klarlægges.
- Bekæmpelse foretaget.
- Dato for efterfølgende tilsynsbesøg.
- Dato for sag afsluttet.



Renovering

I forbindelse med ovennævnte indgåelse af en aftale om bekæmpelse for den enkelte afdeling. Aftalen indeholder tidsplan og økonomisk oversigt. Information om mulige kloakbrud på afdelingens kloaknet meddeler skadedyrsfirmaet til ALBOA.

Tidsplan

Primo 2020 har ALBOA i alle afdelinger – hvor det er teknisk muligt – foretaget en præventiv bekæmpelse ved montering af rottespærre i alle skelbrønde i regn – og spildevandsledninger. Endvidere er der ved forekomst af rotter aftalt en procedure for bekæmpelse af rotter i afdelingens interne ledningsnet.

Aftalen indeholder følgende:

1. Ved installation af rottespærre kontaktes varmemesteren og/eller inspektøren for oplysning om placering af skelbrønd og eventuelt kort over brøndene. Servicerapport/tilstandsrapport er udarbejdet over alle besigtigede skelbrønde.
2. Hvis der er behov for bekæmpelse indhentes tilbud på tre måneders bekæmpelse. Bekæmpelsen holdes løbende under observation af skadedyrsfirmaet og varmemesteren, blandt andet ved månedlige skudstatistikker.

Korte nyheder

Bestået med sølvmedalje: ALBOA har fået tre nye ejendomsserviceteknikere

Fredag den 13. december 2019 bestod Preben Fastrup Jensen, Isabella Nyekjær og Jan Dam Overgaard deres respektive svendepøver. Dermed kan de nu kalde sig for ejendomsserviceteknikere. Preben og Jan har taget uddannelsen som voksenlærlinge, mens Isabella Nyekjær har taget uddannelsen fra begyndelsen og været i lære i ALBOA. Isabella bestod med så megen glans, at hun fik en sølvmedalje. Sølvmedaljen er den højeste anerkendelse, man kan få, og dækker over et 10-tal og tre 12-taller i de afsluttende eksaminer.

ALBOA har gennem flere år haft en strategi om at uddanne sine ejendomsfunktionærer, fortæller ALBOAs driftschef, Ib B. Andersen.

“Uddannelse er vigtig, fordi vores virkelighed stiller større og større krav til ejendomsfunktionærerne. Uddannelsen til ejendomsservicetekniker handler om alle de opgaver, som ejendomsfunktionæren anno 2020 skal kunne løse ude i vores afdelinger.”

Uddannelsen til ejendomsservicetekniker indeholder både teori og praksis og giver ejendomsfunktionæren et stærkere grundlag for at udføre de mange og forskelligartede opgaver, som venter derude.

“Det er også min oplevelse, at uddannelse giver mod til at gå i gang med opgaver, som den enkelte ikke tidligere "turde gå i gang med". Fremtiden bliver digital på alle de områder, det overhovedet kan lade sig gøre - ALBOA er med og uddannelse gør, at vi har medarbejdere i afdelingerne, der er parate til denne udvikling.”



Foto: Ole Pedersen

Traktor stjålet i Kærgårdsparken

Natten til i dag, onsdag den 27. februar 2019, er en traktor blevet stjålet fra en garage i Kærgårdsparken i Solbjerg.

Ejendomsfunktionær Karsten Lauridsen fortæller:

“De er brækket ind gennem et vindue fra bagsiden. Med et koben eller en skrue-trækker. Det er sket i løbet af natten, jeg blev 4.30 ringet op af den beboer, som var ude og lufte sin hund og havde bemærket, at traktoren var væk. Alt andet var som det plejede at være, så de er gået målrettet efter traktoren.”

Traktoren var fra 2013 og har en værdi på mellem 200.000 og 300.000 kroner. Maskinen er forsikret, men kig gerne en ekstra gang, hvis du ser en traktor, som ligner denne.



Korte nyheder



Tomlen op til beboerdemokratiets festdag



Tekst og foto af Martin Krabbe

Med inspiration fra Folkemødet på Bornholm holdt ALBOA lørdag den 13. april sit helt eget folkemøde, som fik navnet Beboerdemokratiets festdag. Helt overordnet var formålet med dagen at få en samtale om de

ting, som optager en boligforening. For de 50 deltagerer bød dagen på workshops, underholdning, gruppearbejde, dilemmaspil og debat med tre politikere fra Aarhus Byråd.



Mohamed Abdikarim, 29 år
Studerende
Søndervangen

Hvorfor synes du om dagen?

Den har været rigtig god, sjov og berigende, folk er meget venlige, men der kommer også kant på nogen gange, som i. Jeg kan godt li', at det her er fællesskab med et lag af politik ovenpå. Det er ikke som i fodboldklubbens fællesskab, hvor der ikke er nogen politik. Jeg har ikke været aktiv i beboerdemokratiet før, og jeg må sige, at jeg synes, at politikernes magt over vores opsparede penge er skandaløs.



Elisabeth Evers Bidstrup, 59 år
Social- og sundhedsassistent
Vejlby Vest

Hvorfor er du kommet i dag?

Jeg sidder ikke i en afdelingsbestyrelse, men vil gerne være med til at udbrede fællesskabet. Fællesskabet er taknemmelig for mig, så jeg tog min søn med også. Jo mere vi kender til hinanden, jo mere ro og tryghed. Og jeg har det sådan, at hvis jeg ikke må få lov at hjælpe, så gider jeg ikke være med.

Korte nyheder

300 mennesker i biffen med YouSee og ALBOA

Disney-klassikeren Aladdin var på det helt store lærred, da YouSee og ALBOA søndag den 26. maj invitere-

de 300 ALBOA-beboere i biografen. Inden filmen holdt Børns Vilkår et oplæg om børns digitale liv.



Det boligsociale team i Viby Syd fortsætter



De boligsociale kolleger i Viby syd helhedsplanen, der omfatter ALBOAs afdelinger Kjærslund og Søndervangen, kan se frem til at fortsætte det gode boligsociale arbejde i bydelen i yderligere 4 år. Det sker efter, at Aarhus kommune, ALBOA, Århus Omegn og Landsbyggefonden har godkendt en ny Helhedsplan for 2020-2023. De aktiviteter som beboerne kan se frem til, omfatter rådgivning og vejledning i forhold til job og uddannelse, familiekurser, sundheds- og trivselscafe og meget andet. Flere af disse muligheder har afsæt i de erfaringer, der er gjort i den nuværende indsats, og holdet ser frem til at kunne fortsat udvikle det gode samarbejde med beboere og kommunale samarbejdspartnere i området.

FRAFLYTTNINGER

Flyttestatistik 1/1-31/12-2019 •

Fraflytninger 2019

Flyttestatistik for ALBOA i perioden 1. januar - 31. december 2019.

Flytteårsag total - alle boligtyper:

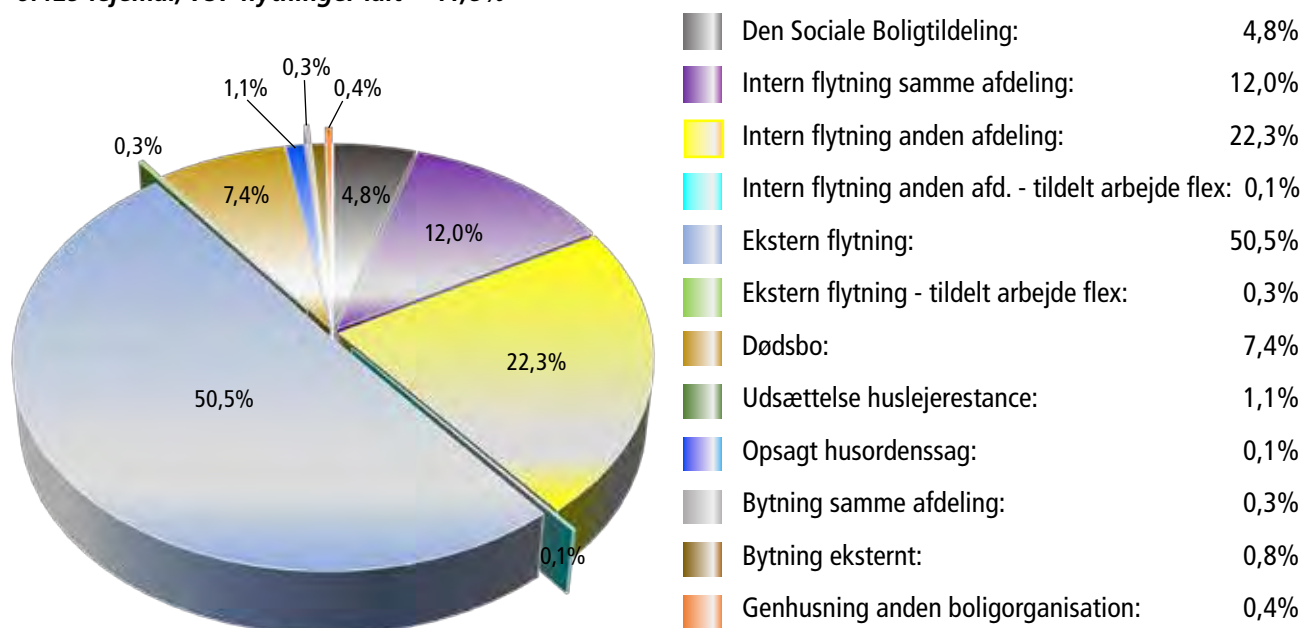
Boligtype	Ekstern flytning		Intern flytning samme afd.		Intern flytning anden afd.		Ekstern tildelt arbejde flex		Intern flytning anden afd. tildelt arbejde flex		Dødsbo		Udsættelse huslejerestance	
	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%
Familieboliger	382	50,5	91	12,0	169	22,3	2	0,3	1	0,1	56	7,4	8	1,1
Ungdomsboliger	151	72,9	7	3,4	27	13,0	0	0	0	0	0	0	2	1,0
+55 boliger	5	50,0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	50,0	0	0
Ældreboliger	17	68,0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	24,0	0	0
Total	555	55,6	98	9,8	196	19,7	2	0,2	1	0,1	67	6,7	10	1,0

Boligtype	Opsagt husordenssag		Bytning samme afd.		Bytning eksternt		Genhusning anden boligorg.		Den Sociale Boligtildeling		Skanderborg Kommune		Opsagt ifm. studiekontrol	
	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%	stk.	%
Familieboliger	1	0,1	2	0,3	6	0,8	3	0,4	36	4,8	0	0	0	0
Ungdomsboliger	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1,0	1	0,5	17	8,2
+55 boliger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ældreboliger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	8,0	0	0
Total	1	0,1	2	0,2	6	0,6	3	0,3	38	3,8	3	0,3	17	1,7

Flytteårsag, grafisk

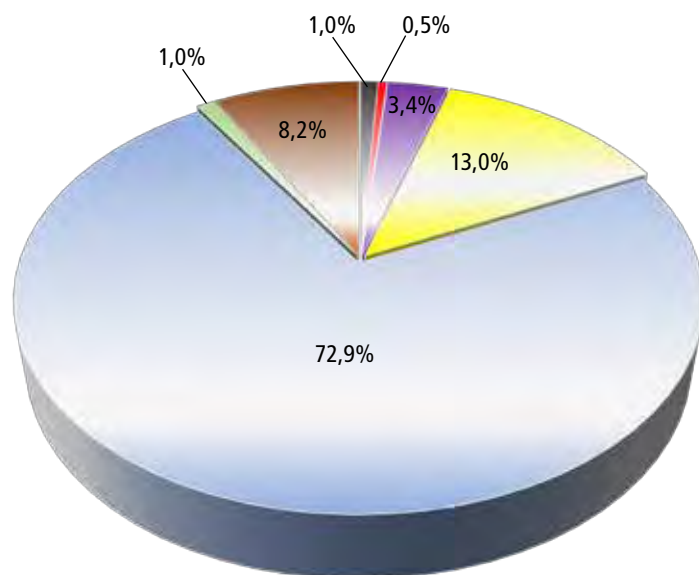
Familieboliger:

6.429 lejemål, 757 flytninger ialt = 11,8%



Ungdomsboliger:

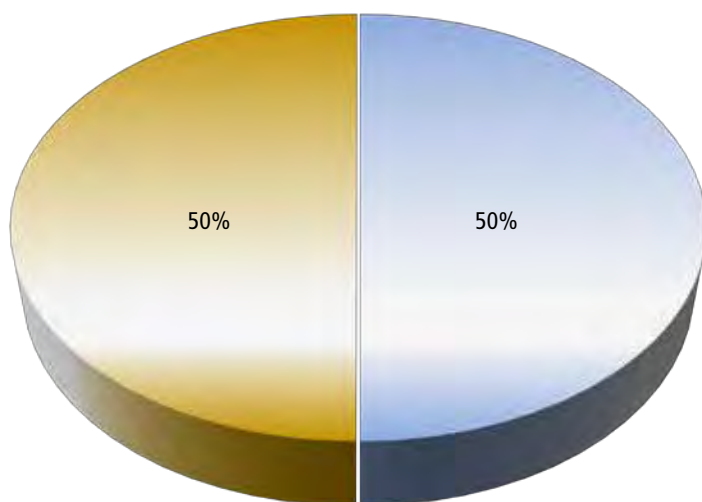
417 lejemål, 207 flytninger ialt, = 49,6%



Den Sociale Boligtildeling:	1,0%
Skanderborg Kommune:	0,5%
Intern flytning samme afdeling:	3,4%
Intern flytning anden afdeling:	13,0%
Ekstern flytning:	72,9%
Udsættelse huslejerestance:	1,0%
Opsagt ifm. studietjek:	8,2%

+55 boliger:

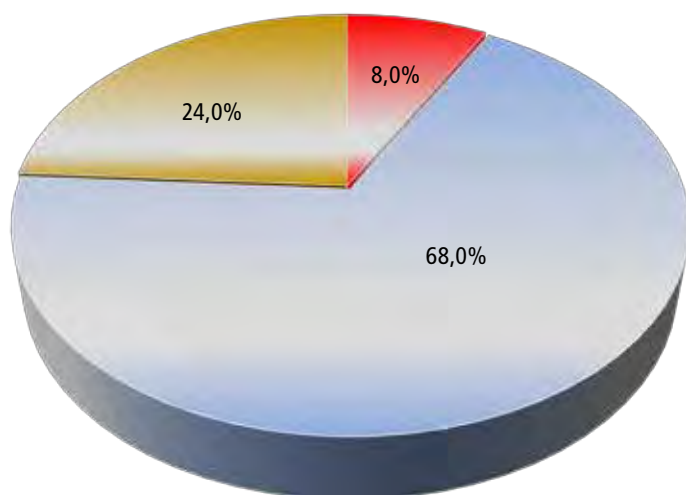
224 lejemål, 10 flytninger ialt = 4,5%



Ekstern flytning:	50,0%
Dødsbo:	50,0%

Ældreboliger:

119 lejemål, 25 flytninger ialt = 21,0%



Skanderborg Kommune:	8,0%
Ekstern flytning:	68,0%
Dødsbo:	24,0%

MEDARBEJDERE

- Medarbejdere 2019
- Organisationsdiagram
- Daglig ledelse
- Personaleforhold
- Ejendomsfunktionærer pr. 31.12.2019

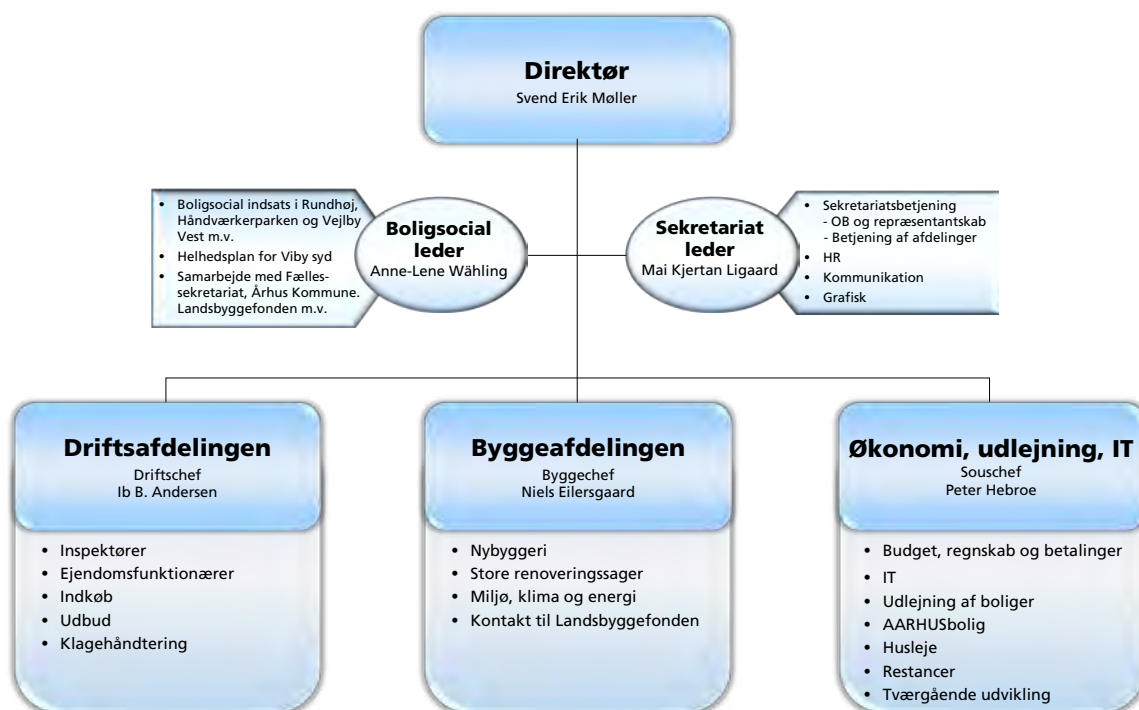
Medarbejdere 2019

Pr. 31. december 2019 er der ansat i alt 176 medarbejdere i ALBOA.

De er fordelt således:

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ ansatte i administrationen | 42 medarbejdere |
| ▪ ansatte i boligafdelingerne (ejendomsfunktionærer og afløsere) | 86 medarbejdere |
| ▪ ansatte - rengøring og boligsocialt arbejde | 41 medarbejdere |

Organisationen pr. 31. december 2019:



Ledelse:



Svend Erik Møller
Direktør

*Fratrådt
den 31. januar 2020*



Peter Hebroe
Souschef

*Tiltrådt som direktør
den 1. februar 2020*



Niels Eilersgaard
Byggechef



Ib Andersen
Driftschef

Personaleforhold

ALBOA bød i 2019 velkommen til:



1. september
Frederik Hindborg
Kontorelev



1. oktober
Kirstine Østerhaab
Controller



1. december
Michael Vibe
Inspektør

... og vi sagde farvel til:

31. maj:
Thomas Nielsen, udlejningsmedarbejder

31. juli:
Lis Madsen, økonomimedarbejder

31. august:
Jan Lindgaard, grafisk teamleder

30. november:
Nicolai Vinter, IT-supporter

30. november:
Anne-Sophie Poulsen, udlejningsmedarbejder

31. december:
Michael Larsen, inspektør



HUSK!

Du kan altid se den aktuelle medarbejderstab på:

[www.alboa.dk/
medarbejdere](http://www.alboa.dk/medarbejdere)

Ejendomsfunktionærer

Ejendomsfunktionærer, afløsere og elever ansat pr. 31. december 2019.

Afd. 01 - Grundtvigsvej
Afd. 03 - Runde Gård
Afd. 14 - Altanganghuset

- Gert Nielsen

Afd. 02 - Højbjergparken
Afd. 04 - Frederiksparken
Afd. 15 - Dalvangen
Afd. 20 - Elverdalsparken
Afd. 22 - Olaf Rudes Vej
Afd. 41 - L.A. Ringsvej

- John Roesen
- Mark Brouer Halding
- Finn Jørgensen

Afd. 05 - Øster Allé

- Peter S. Andersen

Afd. 06 - Hømoasevej
Afd. 16 - Høvænget

- Per Jensen

Afd. 07 - Saralystparken I + III

Afd. 09 - Saralystparken II

- Jens Grønnegård
- Per K. Thomassen
- Ivan Jacobsen
- Nicklas B. Rasmussen

Afd. 08 - Byvangen

- John Lund Johansen

Afd. 10 - Lykkesholms Allé

Afd. 13 - Stenkildeparken

- Maurice Kerwin
- Konstantinos Tziolis

Afd. 11 - Vestergårdsparken

- Flemming Hansen
- Gitte Vesterskov

Afd. 12 - Grønnegården

- Morten Ravn

Afd. 18 - Ny Vestergårdspark I

- Jimmi Lytje

Afd. 19 - Ny Vestergårdspark II

- Peter Engholm

Afd. 21 - Gartnervænget

Afd. 64 - Børupvænget

- Villy Møller

Afd. 23 - Rundhøj I

- Teit Klitgaard

Afd. 24 - Søndervangen I

Afd. 31 - Søndervangen II

Afd. 75 - Søndervang Kollegiet

- Rasmus Andersen
- Jes Vinggaard Jensen
- Henrik Vad
- René Rasmussen
- Søren Kring Krath
- Thomas Jeppesen

Afd. 25 - Rundhøj II

- Peter Rasmussen

Afd. 26 - Kjærslund

- Bo Jespersen
- Claus V. Pedersen
- Tommy Sørensen
- Søren Jensen

Afd. 27 - Ny Vestergårdspark III

- Poul S. Andersen

Afd. 28 - Gyvelparken

Afd. 48 - Virkelyst

Afd. 59 - Generatoren

Afd. 71 - Porskjær

Afd. 81 - Svaneparken

- Finn Nielsen
- Jan D. Overgaard

Afd. 29 - Kærgårdsparken

Afd. 79 - Pilevangen

- Karsten Lauridsen

Afd. 30 - Rundhøj Kollegiet

Afd. 57 - Ingerslevs Boulevard

Afd. 62 - Absalonsgade

- Ib Chr. Andersen

Afd. 33 - Abildgade

Afd. 44 - Fiskergade

- John G. Rasmussen

Afd. 34 - Vårkjærparken

- Per Nielsen

Afd. 36 - Byagerparken

Afd. 82 - Bofællesskab Stenhøj

- Claus Vinther
- Preben Fastrup Jensen

Afd. 37 - Vejlbj Vest

Afd. 51, Rybo

Afd. 52, Katrinebo

- Nicolai Nicolaisen
- Flemming Ovesen
- Simon Aarslev
- Jørgen Juhl Jensen
- Hans T. Atzen
- Brian Godt Jensen

Afd. 38 - Tranbjergparken

Afd. 70 - Jegstruphøj

Afd. 73 - Frisenholt +55

Afd. 74 - Frisenholt

- Lars Skovgaard
- Lars J. Nielsen

Afd. 39 - Hjulbjergvej

- Danny Agerup



Martin sørger for, at området ser pænt ud.

- Afd. 35 - Kalkærparken
- Afd. 40 - Håndværkerparken I
- Afd. 43 - Håndværkerparken II
- Afd. 45 - Håndværkerparken III
- Afd. 49 - Håndværkerparken IV
- Afd. 50 - Beboerhuset P4
- Afd. 53 - Håndværkerparken V
- Afd. 60 - Håndværkerparken VI
- Afd. 66 - Håndværkerparken VII
- Afd. 68 - Holmeparkvej
- Afd. 69 - Håndværkerparken VIII
- Afd. 77 - Hvidmosegård
 - Daniel B-M Sloth
 - Lars Nielsen
 - Kent Lau
 - Frode Pedersen
 - Amdi Nedergaard
 - René B. Christensen
 - Per Mikkelsen
 - Thomas Andersen
- Afd. 42 - Egelundsparken
 - Søren Koliander
- Afd. 46 - Hirsevænget
 - Birgitte Rojek

- Afd. 47 - Råhøjparken
- Afd. 72 - Klokkeblomstvej
 - Casper K. Nielsen
 - Allan M. Sørensen
 - Martin Borring
- Afd. 54 - Bavnebakken
- Afd. 55 - Bavnebakken
- Afd. 56 - Bavnebakken
- Afd. 67 - Kunneruphøj
 - Brian G. Nielsen
 - Lars Østergaard
 - Find Hvid Rasmussen
- Afd. 58 - Damtoften
 - ALBOA drift
- Afd. 61 - Stavtrupvænge
 - Freddy Poulsen
- Afd. 63 - Bøgeskovparken
- Afd. 76 - Engelundsvej +55
- Afd. 78 - Engelundsvej
 - Jens Gissel
- Afd. 80 - Salamanderparken
 - Jesper Fassbender

Faste afløser:

- Ashoor Korkees
- Leo Svendsen
- Martin B. Andersen
- Mathias Kristensen
- Sune Jacobsen
- Thomas Sandau
- Bjarne L. Kristensen
- Carina Sørensen

Elever:

- Dennis U. Andersen
- Isabella K. Nyekjær
- Leif Sørensen
- Usama Nasser Amche

Herudover ansættes, efter behov, flere ejendomsfunktionærer i tidsbe- grænsede stillinger for afløsning i forbindelse med langtidssygemelding, efteruddannelse m.m.

FORRETNINGEN

Hvad er der sket i forretningen ALBOA i 2019 ?

Kodeord:

Arbejdet for at få mest muligt fællesskab og trivsel for pengene.

ØKONOMI:

- ALBOAs dispositionsfond
- ALBOAs afdelinger fik overskud
- Afdelingernes formue vokser
- ALBOA gav overskud i 2019
- Formueforvaltning
- Egen trækingsret
- ALBOA lægger lån om og henter millionbesparelse

BYGGERI

- Året der gik i ALBOA byggeri

ALBOAs dispositionsfond

- hvad er det, og hvordan blev den anvendt i 2019?

Hvad er en dispositionsfond?

En dispositionsfond er en solidarisk fond, som fungerer som et sikkerhedsnet for boligforeningen og dens afdelinger. Hver enkelt boligforening har altså deres egen dispositionsfond. Det er boligforeningens bestyrelse, som disponerer over midlerne i dispositionsfonden. Dispositionsfonden giver således også en bestyrelse mulighed for at præge en boligforening i en bestemt retning.

Midlerne i dispositionsfonden kommer fra:

- pligtmæssige bidrag
- udamortiserede låneydelser

Pligtmæssige bidrag

Alle beboere i en boligforening skal bidrage til, at dispositionsfonden har en passende størrelse. Det sker gennem pligtmæssige bidrag, som beboerne altså hvert år indbetaler til (kr. 577 om året – 2019-priser), indtil boligforeningens dispositionsfond har en formue på minimum kr. 5.763 pr. lejemålsenhed (2019-priser).

ALBOA opnåede dette mål med udgangen af 2015, og fra og med 2016 opkræver ALBOA derfor ikke bidrag. ALBOA og alle andre boligforeninger har pligt til at genoptage opkrævning, hvis formuen igen kommer under minimumsbeløbet.

Udamortiserede låneydelser

Udamortiserede låneydelser betyder lån, som man egentlig er færdig med at betale tilbage på. I en boligforening vedbliver lejerne at betale den samme låneydelse, når lånet ellers er betalt tilbage. Når det punkt er nået kaldes ydelsen altså en udamortiseret låneydelse.

Eller sagt på en anden måde: Når en boligejer er færdig med at betale sit realkreditlån, så bortfalder låneydelsen. Sådan er det altså ikke for beboere i en boligforening.

Her nedsætter boligforeningen ikke beboerbetalingen, når lånet er betalt tilbage. I stedet for at pengene går til betaling af realkreditlån, overfører boligforeningen nu beboernes husleje til:

- Boligorganisationens dispositionsfond (33 %)
- Landsdispositionsfonden i Landsbyggefonden (67 %)



Anvendelse af midler fra dispositionsfonden

Dispositionsfonden giver som nævnt organisationsbestyrelsen en række handlemuligheder, og midlerne kan anvendes indenfor en række områder. Dog skal midler fra dispositionsfonden siden 2015 også dække tab ved lejeledighed samt tab på fraflyttere.

Dispositionsfondens midler kan:

- udlånes til afdelinger
- anvendes til tilskud til nedsættelse af lejen i boligafdelingerne
- anvendes til modernisering og forbedring af afdelingerne
- anvendes til boligsocialt arbejde
- anvendes til tilgængelighedsprojekter

Det er ALBOAs organisationsbestyrelse, som godkender, at ALBOA yder lån eller tilskud fra dispositionsfonden.

I vurderingen har bestyrelsen fokus på elementer som:

- formålet
- afdelingens huslejeniveau
- afdelingens vedligeholdelsestilstand
- moderniseringsgrad
- egen vilje til "selv at ville"
- henlæggelsesniveau/"egenkapital"
- evt. gamle forbedringslån, som udløber



// Dispositionsfonden giver som nævnt en bestyrelse en række handlemuligheder, og midlerne kan anvendes indenfor en række områder. Dog skal midler fra dispositionsfonden siden 2015 også dække tab ved lejeledighed samt tab på fraflyttere.

Bevægelserne er specificeret i regnskabet for 2019 og kan i hovedtræk specificeres således:

	2019	2018
Disponibel saldo 1. januar	51.813.979	54.209.647
Tilgang:		
Pligtmæssige bidrag	0	0
Rentetilskrivning	213.603	188.423
Udamortiserede lån	111.414.304	11.062.074
Adrag lån	1.441.441	1.448.513
Afskrivning adm. Bygning	-18.155	42.036
Korrektioner	468.622	1.855
Afgang:		
Tilskud	-10.904.770	-10.654.393
Tilskud tab lejeledighed og fraflytning	-2.537.643	-2.494.175
Udlån afdelinger	0	-1.990.000
Disponibel saldo 31. december	51.891.381	51.813.979
Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	6.820	6.802
Minimumskrav	5.763	5.700
Specifikation tilskud:		
Boligsocialt arbejde	2.227.468	2.445.015
Renovering/modernisering	6.965.225	6.985.561
Ejendomsfunktionærområdet	941.949	628.648
Selskabslokaler	302.088	249.433
Øvrige tilskud	468.039	345.736
	10.904.770	10.654.393

Administration af Dispositionsfonden finder hjemmel i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v"

Scan QR-koden og se bekendtgørelsen eller klik ind på:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=196327>



ALBOAs afdelinger fik overskud på 18 millioner kroner

Samtlige afdelinger kommer ud af 2019 med et overskud, og i alt er overskuddet på 18 millioner kroner. Overskuddet svarer til cirka 3,7 procent af det samlede årlige budget på 487 millioner kroner. Overskuddet bliver indregnet i budgetterne for de kommende tre år og bliver på den måde betalt tilbage til afdelingerne.

Årets overskud kan i hovedtræk forklares ved følgende afvigelser i forhold til det budgetterede:

Konto	Specifikationer		Noter
105.9	Nettokapitaludgifter	609.364 ①	<p>① Besparelsen på nettokapitaludgifter skyldes hovedsageligt afdelinger, som er finansieret med indekslån. Disse opnår en besparelse, fordi inflationen har været lavere end forudsat på budgetteringstidspunkt. Ydelsen på indekslån reguleres i takt med inflationen.</p> <p>② Besparelsen på offentlige og faste udgifter skyldes specielt mindre udgifter til ejendomsskat, forsikringer, el og vand.</p> <p>③ Besparelsen på de variable udgifter fordeler sig på renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. På diverse udgifterne er der specielt besparelser på ikke forbrugt trivselsbeløb, afdelingsmøder og bestyrelsesudgifter.</p> <p>④ Besparelsen på ekstra ordinære udgifter skyldes specielt mindre afskrivninger på forbedringsarbejder, samt besparelse på omlagte lån, besparelse på indekslån og besparelse på nye lån.</p> <p>⑤ Afdelingernes opsparing forrentes med 0,78% mod budgetteret 0,5%. Til sammenligning var forrentningen i 2018 0,5%.</p> <p>⑥ Via konsulentydelser på inkasso- og ejendomsskatområdet, har afdelingerne fået ubetalte flytteafregninger og for meget betalt ejendomsskat retur.</p>
113.9	Offentlige og andre faste udgifter	5.650.145 ②	
119.9	Variable udgifter	5.356.462 ③	
137	Ekstraordinære udgifter	1.589.437 ④	
202	Renter	2.632.661 ⑤	
208	Ekstraordinære indtægter	1.454.920 ⑥	
	Øvrige afvigelser netto	706.930	
		<u>17.999.919</u>	

Historien bag tallene

④ Mindre afskrivninger på forbedringsarbejder

En stor del af overskuddene i årsregnskab 2018 blev brugt til afvikling af underfinansiering i mange afdelinger. Det giver besparelser i 2019 på budgetterede afskrivninger på forbedringsarbejder på 1 million kroner.

Der er i løbet af 2018 og 2019 omlagt en del forbedringslån i afdelingerne, hvilket i 2019 giver en besparelse på ca. 330.000 kroner. Ligeledes er der en besparelse på nye lån på ca. 114.000 kroner, da ydelsen på optagelsestidspunktet har været lavere end budgetteret.

⑤ Realiseret afkast større end budgetteret

ALBOAs afdelinger har en opsparing til planlagt vedligehold på samlet 457 millioner kroner. Afdelingernes opsparing er placeret i lavrisikoobligationer.

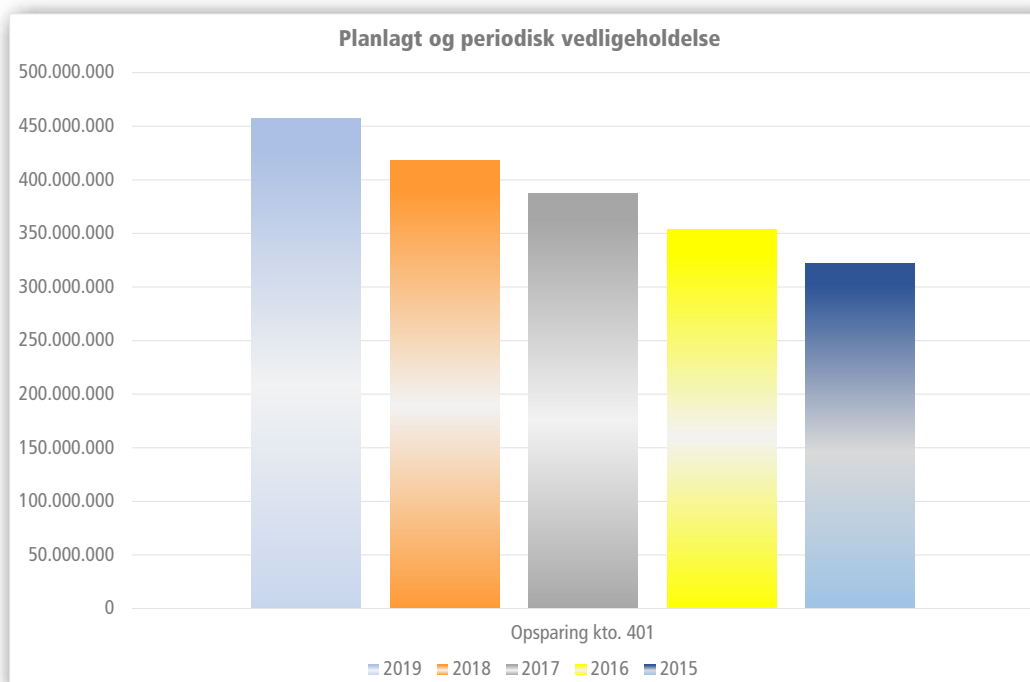
Det realiserede afkast på afdelingernes opsparing til planlagt vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning blev 0,78% i 2019 mod budgetteret forrentning på 0,5%. Det betyder at afdelingerne til sammen har fået 2,6 millioner kroner mere i afkast end budgetteret. Til sammenligning var afkastet i 2018 0,4% (som dog blev kompenseret til 0,5% som der var budgetteret med) i 2017 1,83% i 2016 2,34% og i 2015 kun 0,05%.

Afdelingernes formue vokser

På fem år er den samlede formue i ALBOAs afdelinger vokset med 135 millioner kroner.

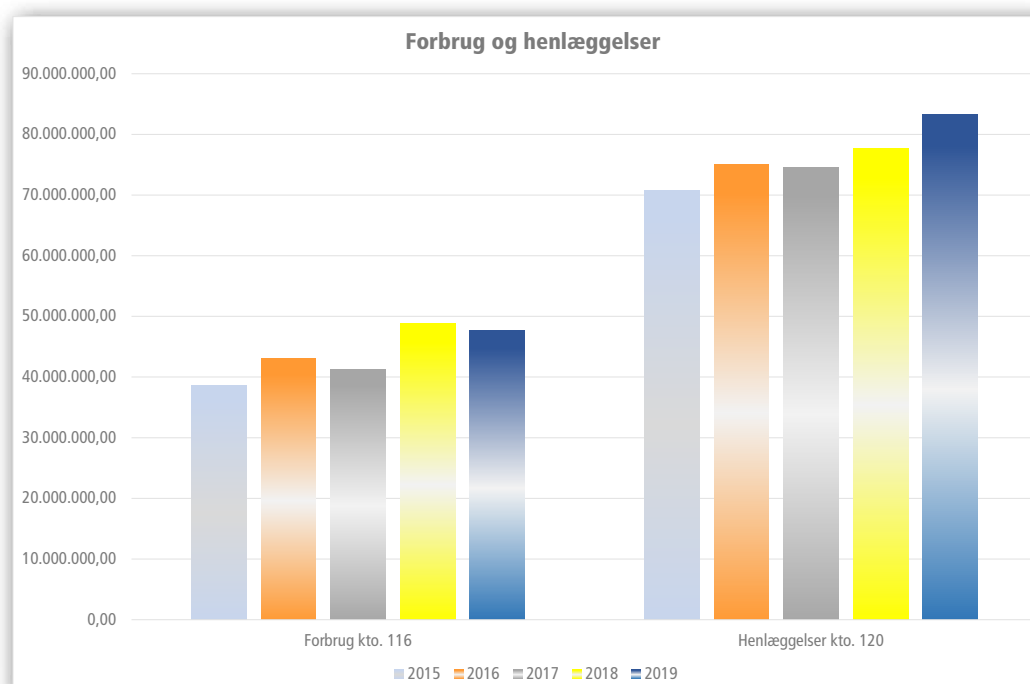
Samtlige afdelinger sparer op til fremtidig vedligehold og nødvendige reparationer. Cirka en femtedel af huslejen går til dette formål, som vi kalder henlæggelse til planlagt vedligehold. Gennem de seneste år har vi haft en strategi om at hæve henlæggelserne, og det er lykkedes.

Af figur 1 nedenfor fremgår det, at ALBOAs afdelinger i 2015 havde en opsparing på cirka 322 millioner kroner. I 2019 er denne formue steget til cirka 457 millioner kroner.



Figur 1

Som det ses i figur 2, så er både henlæggelser og forbrug af henlæggelser steget i perioden fra 2015 til 2019. Henlæggelserne er dog i hele perioden væsentligt større end forbruget, og det giver altså den voksende formue.



Figur 2

ALBOA gav overskud i 2019

ALBOA kom ud af 2019 med et større overskud end budgetteret. Der var budgetteret med et overskud på kr. 366.000, mens årsregnskabet udviser et overskud på kr. 545.757.

Årets resultat blev altså kr. 179.757 bedre end forventet. Hovedårsagen hertil er besparelse på mødeudgifter, kontingenter og pensionist- og repræsentantskabsfest på kr. 355.000. En større renteindtægt på kr. 253.000, da der er opnået en bedre forrentning som endte på 0,78% mod budgetteret 0,5%, samt at ALBOAs andel af indtægter fra opnoteringsgebyr fra AARHUSbolig bidrager positivt med kr. 334.000. Modsvarende har visionsplan for Viby C på kr. 550.000, personaleudgifter vedrørende ansættelse af en controller kr. 134.000 og ekstra vedligeholdelse af administrationsbygning på kr. 160.000 påvirket resultatet negativt.

ALBOA betragter årets resultatet som tilfredsstillende.

Overskuddet for 2019 på kr. 545.757 er overført til arbejdskapitalen, som herefter udgør kr. 34.240.004. Den disponible del af arbejdskapitalen udgør kr. 24.620.699.

Hovedtal	Budget 2020	Regnskab 2019	Regnskab 2018	Regnskab 2017
Nettoadministrationsomkostninger				
Bruttoadministrationsudgifter	38.687.000	38.476.278	38.001.839	36.235.830
Andet støttet boligbyggeri	519.000	415.556	481.283	420.640
Sideaktivitetsafdelinger	5.000	5.784	5.400	8.878
Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	3.501.000	3.530.158	3.463.899	3.382.315
Byggesagshonorar	2.079.000	2.079.000	2.113.000	1.650.000
Nettoadministrationsudgifter	32.583.000	32.445.780	31.938.257	30.773.996
Administrationsbidrag egne afdelinger	32.580.000	32.335.223	31.658.615	31.055.631
Resultat administration	-3.000	-110.557	-279.642	281.635
Nettorenter				
Renteindtægter	3.475.000	9.606.571	7.969.675	14.245.432
Renteudgifter	3.082.000	8.950.257	8.145.368	12.686.013
Nettorenter	393.000	656.314	-175.694	1.559.419
Årets resultat	390.000	545.757	-455.335	1.841.054
Nettoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	4.300	4.264	4.193	4.040

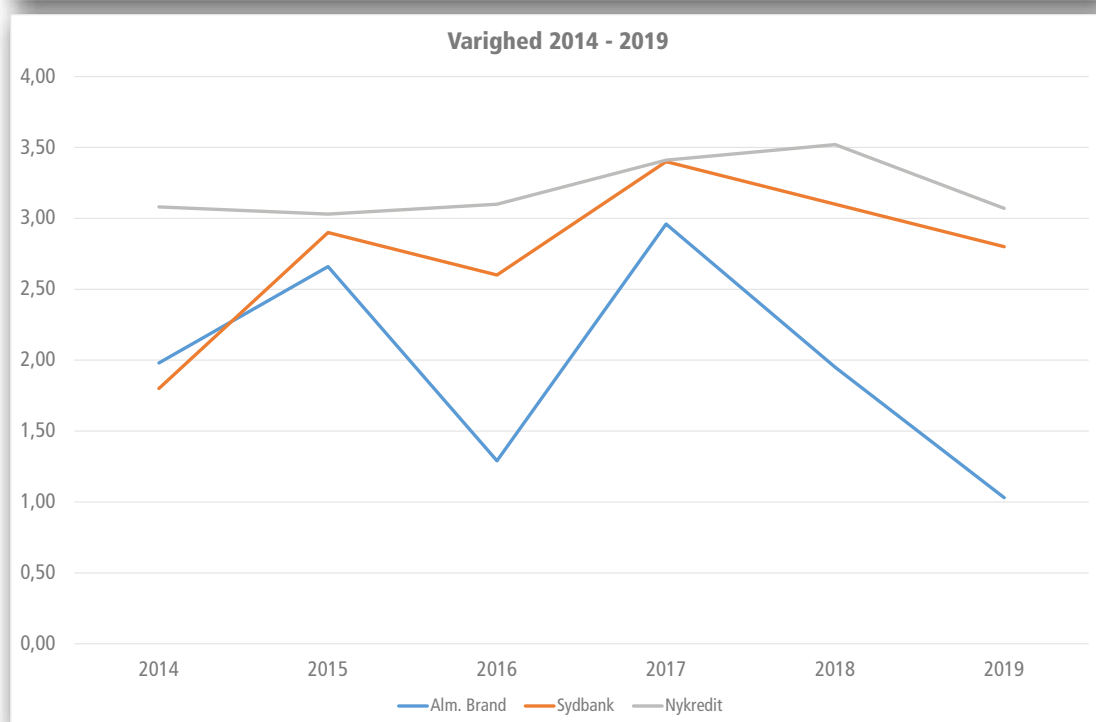
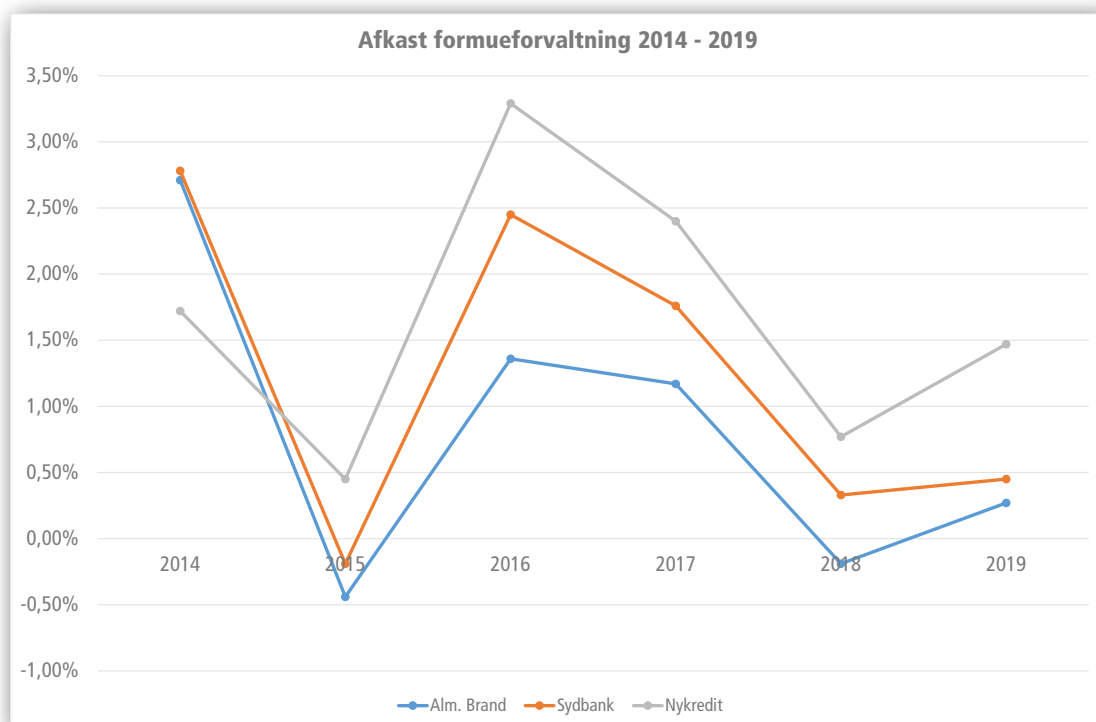
Formueforvaltning



ALBOAs obligationsbeholdning har i 2019 været administreret af Nykredit, Sydbank og indtil april måned af Alm. Brand. Afkastet fra disse har været som forventet markedet taget i betragtning.

Nedenstående graf viser, hvor stort et afkast formueforvalterne har leveret i perioden 2014-2019. Forskellen på de to resultater er blandt andet en afspejling af forskellige investeringsstrategier: Nykredit har en varighed på lidt over tre år, mens Sydbank har en varighed på lidt under tre år. Nykredit kommer ud med et noget højere afkast for året end Sydbank. Man kan sige: Jo længere varighed, jo større risiko og dermed højere afkast. Begge formueforvaltere har alle mandat til at investere fra et til fem år.

Alm. Brands formueforvaltning af ALBOAs midler er afviklet i løbet af 2019.



Egen trækingsret

ALBOA har 28,6 millioner kroner på kontoen i Landsbyggefonden. Det er to million kroner mindre end i 2018.

Med udgangen af 2019 har ALBOA 28,6 millioner kroner stående i Landsbyggefonden på kontoen for egen trækingsret.

Hvad er egen trækingsret?

Egen trækingsret er penge, som ALBOAs bestyrelse kan disponere over og anvende til at nedbringe udgifterne, når en afdeling skal i gang med forbedrings- eller opretningsarbejder.

Egen trækingsret fungerer på den måde, at ALBOAs afdelinger søger om tilskud ved større og særligt udgiftskrævende renoveringer. Herefter vurderer ALBOAs bestyrelse ansøgningerne. Vurderingen sker ud fra kriterier såsom:

- niveau og udvikling i afdelingens husleje
- afdelingens niveau for udgifter
- henlæggelser
- øvrige muligheder for at opnå økonomisk støtte

Opretningsarbejder kan være renovering eller udskiftning af:

- altaner
- rørinstallationer
- kloakker
- facader

Trækingsretten har indtil nu været delvist bestemt af opdelingen mellem Højbjerg Andelsboligforening (HAB) og Viby Andelsboligforening (VA). Det betyder, at indbetalinger frem til 2015 kun kan anvendes i det tidligere HAB og VA.





Vil du vide mere om egen trækingsret?

Landsbyggefonden har produceret en lille video, som på tre minutter forklarer, hvad egen trækingsret er, og hvordan den kan bruges.

Se den på:

<https://www.youtube.com/watch?v=-VDgAMThKLY> eller scan QR-koden.



OVERGANGSPERIODE:	 VA	 HAB	I alt
Trækningsret 1/1 2019	1.581.472	4.096.098	5.677.570
Udbetalt tilskud:			
Afdeling 005 - Øster Allé	-1.181.472	-1.181.472	
Afdeling 045 - Håndværkerparken III		-1.200.000	-1.200.000
Trækningsret 31/12 2019	400.000	2.896.098	3.296.098
Disponeret pr. 31/12 2018:			
Afdeling 002 - Højbjergparken		-500.000	-500.000
Afdeling 029 - Kærgårdsparken		-1.186.098	-1.186.098
Afdeling 035 - Kalkærparken		-800.000	-800.000
Afdeling 050 - Beboerhuset		-410.000	-410.000
Afdeling 051 - Rybo	-400.000		-400.000
Disponeret i alt	-400.000	-2.896.098	-3.296.098
Disponibelt beløb (Overgangsperiode)	0	0	0
FÆLLESPULJE FRA 2015 OG FREM			
Trækningsret 1/1 2019			25.623.235
Indbetalinger 2019			6.797.986
Rentetilskrivning			0
Udbetalt tilskud:			
Afdeling 005 - Øster Allé			-818.528
Afdeling 008 - Byvangen			-2.500.000
Afdeling 058 - Damtoften			-1.300.000
Afdeling 003 - Rundegård			-2.500.000
Trækningsret 31/12 2019			25.302.693
Indestående trækningsret 31/12-2019			28.598.791
Disponeringer godkendt OB 2016-2019:	Projekt	Møde	Beløb
Afdeling 001 - Grundtvigsvej &			
Afdeling 014 - Altangangshuset	LBF-renovering	29-08-2018	-2.000.000
Afdeling 025 - Rundhøj II	Rør & bad	28-11-2018	-2.000.000
Afdeling 029 - Kærgårdsparken	LBF-renovering	26-09-2018	-813.902
Afdeling 033 - Abildgade	LBF-renovering	27-06-2018	-530.000
Afdeling 011 - Vestergårdsparken	Kloak	27-11-2019	-1.100.000
Afdeling 011 - Vestergårdsparken	Bad & VVS	27-11-2019	-2.500.000
I alt			-8.943.902
Disponeret pr. 31/12 2016 (Genopretningsplaner):			
Afdeling 002 - Højbjergparken			-400.000
Afdeling 004 - Frederiksparken			-800.000
Afdeling 010 - Lykkesholms Allé			-410.000
Afdeling 044 - Fiskergade			-650.000
Disponeret i alt (Genopretningsplaner)			-2.260.000
Disponibelt beløb			14.098.791



*Stenkildeparken er en af de afdelinger,
hvor ALBOA har lagt lån om*

ALBOA lægger lån om og henter millionbesparelse

Renten er rekordlav. Det har ALBOA benyttet sig af til i stor stil at lægge lån om. Omlægningerne har allerede givet en årlig besparelse på en million kroner. Flere omlægninger følger i 2020.

Tekst og foto af Martin Krabbe

Det er billigere end nogensinde at låne penge. Det betyder, at der er penge at spare ved at lægge lån om, og netop det har ALBOA været travlt beskæftiget med i 2019.

I en boligforening er der støttede lån og ustøttede lån. Støttede lån er styret af staten, mens boligforeningen selv bestemmer over de ustøttede lån.

ALBOA har i 2019 omlagt 33 lån på i alt cirka 250 millioner kroner. Med omlægningerne har ALBOA opnået en besparelse på cirka 1 million kroner. Og det er vel at mærke en besparelse, som kommer hvert år i den næste mange år, forklarer ALBOAs direktør, Peter Hebroe.

”Vi omlægger de lån, som vores afdelinger har optaget i forbindelse med større renoveringer, for eksempel i forbindelse med en tag- eller vinduesudskiftning. Og der er altså mange penge at spare.”

Et eksempel er et lån på 15.500.000 kroner fra 2010, som finansierede en rørudskiftning. Lånet er oprindeligt optaget med en rente på 4 procent, men lagt om fire gange siden da. Senest i 2019 til et lån med en rente på 0,5 procent. Den lavere rente betyder, at afdelingen får en samlet besparelse på 157.524 kroner hvert år, indtil lånet udløber i 2040. Alene i dette låns løbetid giver omlægningen altså en besparelse på over tre millioner kroner.

Flere besparelser i 2020

Det er bevægelserne på de internationale kapitalmarkeder, som gør, at renten falder. Det kan være svært at forstå den logik, som styrer, hvor pengene flyder hen, men lige nu søger kapitalen mod Danmark, som åbenbart bliver opfattet som en sikker havn.

Så selvom det har en pris at lægge lånene om, så er det altså med at slå til nu, hvor renten er så lav som aldrig før, fortæller Peter Hebroe.

”Vi holder altid øje med renten, og vi har løbende lagt lån om, efter renten begyndte at falde for 10 år siden. Det koster selvfølgelig noget at lægge lånene om, og man kan i sagens natur ikke vide, om renten vil falde endnu mere. Men vi er en boligforening, og ikke pengespekulanter, så vi har valgt at hente gevinsten hjem nu.”

ALBOA er ikke de eneste, som har fået øje på de lave renter og gerne vil lægge lån om. Faktisk er der opstået kø hos realkreditinstitutterne, så omlægningerne kommer til at fortsætte i 2020.

”Når vi er fuldt igennem med omlægningerne, regner jeg med, at vi har hentet yderligere besparelser,” siger Peter Hebroe.

Hvor havner besparelsen?

Den enkelte beboer får ikke en check ind ad brevsprækken. Man kommer til at mærke besparelsen på sigt i form af en bedre bolig og en husleje, som ikke stiger så meget, som den ellers ville have gjort, forklarer Peter Hebroe.

”I langt de fleste tilfælde kommer besparelserne til at indgå i afdelingernes økonomi, enten ved at holde huslejen i ro eller ved at øge opsparingen til fremtidigt vedligehold af afdelingen. Det er op til bestyrelserne i de berørte afdelinger at beslutte præcist, hvad besparelserne skal bruges på.”



»ALBOA lagde lån om og sparede millioner«

Peter Hebroe
souschef

BYGGERI

Året der gik i ALBOA byggeri

Af Niels Eilersgaard

Siden 2016 har ALBOA desværre ikke haft projekter med nybyggeri. Årsagen ligger langt tilbage, da vi ikke har haft tradition for at opkøbe byggegrunde, som vi dermed har kunnet byde ind med til nye almene boliger, når Aarhus Kommune har uddelt kvoter.

Nu har situationen imidlertid ændret sig, idet kommunen hjælper lidt til ved at kræve, at 15 – 20 % af nybyggede boliger, opført af private projektudviklere, skal være almene boliger. Boligorganisationerne overtager boligerne, når de er færdige, og har dermed delegeret rollen som bygherre ud til den private projektudvikler (som ofte delegerer rollen videre til en totalentreprenør).

Efter denne model er ALBOA nu med i to boligprojekter inden for Ringgaden: Det ene i Brokvarteret ved Søren Frichs Vej med 43 boliger og det andet på Ceres Allé i Ceresbyen med 30 boliger – begge udført i karrébebyggelse.

Udover de to projekter efter den såkaldte delegerede bygherremodel, har vi forhåbentlig et projekt på vej i Skanderborg Kommune, hvor vi håber, at Byrådet godkender et dispositionsforslag på 40 boliger i Galten. Byggeriet er planlagt udført som tæt/lav bebyggelse, og ligger 100 meter fra Svaneparken, som vi byggede i 2016.

Renoveringer

På renoveringssiden har der været gang i den. I Viby er vi ramt af Aarhus Kommunes planer for separering af regn- og spildevand i kloaksystemet. Det betyder, at kommunen separerer det offentlige system, men også at



Oversigtsbillede - Brokvarteret

Illustration Søren Frichsvej



de enkelte grundejere skal bekoste separeringen på egen grund og ud til det offentlige system. Derfor begyndte vi i 2019 at projektere denne separering i de boligafdelinger, som ligger i områder, hvor kommunen er i gang med, eller har separeret det offentlige system. Vi har taget fat i ni afdelinger i Viby, hvoraf de fleste skal udføres i 2020/21.

En anden type opgaver, som vi ser flere og flere af, er fjernvarme- og stigstrengsrenoveringer (sidstnævnte er indvendige vandrer). Det sker, fordi vores bygningsmasse i sagens natur bliver ældre og ældre. I 2019 begyndte vi projekteringen af syv opgaver af den type. Og da nogle af afdelingerne ønsker nye badeværelser i forbindelse med renoveringen, bliver det til ret omfattende arbejder, når projekteringen er færdig.

Vi har også forskellige sager i gang, som er sat i søen af egen drift i de enkelte afdelinger. Det drejer sig om renovering af både badeværelser, facader, kloakker og brugsvandsinstallationer.

Stilstand i Landsbyggefonden

Alle vores mange sager hos Landsbyggefonden har været ramt en vis form for stilstand. Vi har naturligvis arbejdet med de supplerende undersøgelser, Landsbyggefonden har

ønsket, som tillæg til de indsendte tekniske rapporter. Men da kassen har været tom hos LBF – og det kommende boligforlig endnu ikke er vedtaget – har vi ikke fået nye tilsagn i 2019.

Vi håber derfor på, at 2020 bliver året, hvor nogle af vores sager får endeligt tilsagn fra Landsbyggefonden, så vi kan komme i gang med projekteringen og den efterfølgende renovering. Nogle af de sager, vi har arbejdet med i mange år, er dog på vej ud over rampen. En afdeling er i fuld gang med renoveringen, og tre andre er midt i projekteringsfasen.

Udviklingen af Viby

Et tiltag som har fyldt meget i 2019, var ALBOAs indspark til Kommunens byudviklingsplaner for Viby C. Bølgerne er gået højt i kommunikationen med de afdelinger, som er blevet inddraget i planerne, hvilket er fuldt forståeligt – det er jo deres hjem det drejer sig om.

Filosofien med ALBOAs indspark har dog været, at det er bedre at være med ved spillepladen, når der spilles, end at stå uden for. En af byens bedste arkitekter til byudviklingsprojekter blev derfor hyret til at tænke tanker om, hvordan ALBOAs afdelinger i Viby C i fremtiden kan bidrage til en mere attraktiv bydel,

med en bredere beboersammensætning og bedre byrum.

Det blev gjort ved at nedfælde tankerne som skitser for, hvordan det kan komme til at tage sig ud, hvis tankerne blev fuldført. Det kan godt være skræmmende at se, hvilke konsekvenser sådanne tanker kan have for ens egen afdeling, men det er afgørende, at vi begynder at vænne os til, at der skal ske noget i Viby C, hvis vi vil undgå, at vi om nogle år tvinges til noget, der minder om forandringerne i Gellerup.

Derfor er det arbejde, der blev igangsat i 2019, en mulighed for at deltage i planerne for byudviklingen. Kommunen har budt op til dans, administrationen har taget imod indbydelsen, og nu håber vi bare, at boligafdelingerne vil danse med.

Et af de gode tiltag for byggeafdelingen i 2019 var, at vi fik ansat en ny, ung (i forhold til den eksisterende aldersgruppe) og energisk medarbejder. Vi har længe været plaget af ikke at kunne yde tilstrækkelig service og bistand på projekterne, og håber, at vi nu kan gøre det lidt bedre. Den nye medarbejder er i hvert fald i fuld gang med både store og små projekter, så 2020 vil forhåbentlig byde på mere tilfredse afdelingsbestyrelser.



Rørrenovering i afd. 11 - Vestergårdsparken

EGGENKONTROL

EGENKONTROL

- ALBOA sparer penge på driften •
- Samarbejde gør effektiv •
- Fireårsplaner: Nyt værktøj til sammenligning af afdelingerne •
- 2019: Færre klager over hinanden •
- 210 råderetssager i 2019 •



ALBOA sparer penge på driften

ALBOAs beboere kan se frem til lavere flytteregninger. Og det er bare en af gevinsterne ved at ALBOA digitaliserer sine 7.200 boliger.

Gennem godt et år har ALBOA været i færd med at digitalisere samtlige sine 7.200 boliger. Digitaliseringen består i en opmåling og registrering af alle flader i hver enkelt bolig. Også eventuelle haver bliver registreret.

ALBOA har flere formål med projektet, fortæller driftschef Ib B. Andersen.

”Men det altoverskyggende formål er selvfølgelig at skaffe beboere og afdelinger besparelser på de knapt 1000 flytteregninger, vi sender ud hvert år.”

ALBOA har inddelt sine boliger i otte grupper baseret på geografi, og med udgangen af 2019 har ALBOA digitaliseret seks ud af otte grupper. Og missionen om at spare penge ser ud til at lykkes.

”Indtil videre kan vi se, at vi sparer cirka 20 procent på flytteregningerne,” siger Ib B. Andersen.

Udbud

Besparselsen opstår idet ALBOA har udbudt hver enkelt af de seks grupper til håndværkere.

”Vi udbyder klynger af knapt 1000 boliger til håndværkerne,” fortæller Ib B. Andersen.

”På den måde får de nogle store enheder, som giver dem noget sikkerhed for arbejde, og vi får til gengæld nogle lavere priser.

Besparselserne er hentet på kategorierne malerarbejde, gulvarbejde og rengøringsarbejde. Besparelsen tilfalder den som betaler for istand-

sættelsen. Det vil i de fleste tilfælde sige, at den deles mellem fraflytter og afdelingen.

Koster mange penge

ALBOA har investeret næsten seks millioner kroner i projektet, som begyndte i 2017. Når projektet er fuldt indfaset, regner ALBOA med at kunne spare afdelingerne for 1,5 millioner kroner per år, så projektet har en tilbagebetalingstid på cirka fire år.

”Vi har arbejdet hårdt og målrettet for at frem til, hvor vi er i dag. Stordriftsfordele kommer ikke bare af sig selv,” siger Ib B. Andersen.

ALBOA vil i 2020 gennemføre de sidste udbudsrunder. Herefter vil projektet overgå til almindelig drift. Nu i digital form.



Om ALBOAs digitaliseringsprojekt

Digitaliseringsprojektet omfatter samtlige ALBOAs cirka 7200 boliger. Projektet består af to delelementer, en digitaliseringsdel og en udbudsdel.

Når projektet er færdigt, vil alle ALBOAs boliger eksistere i digital form. Herefter udbyder ALBOA puljerne til en række håndværkere, som kan afgive bud.

For at sikre en god udrulning af projektet er boligerne inddelt i otte puljer med 800 - 1100 lejemål i hver pulje. Indtil videre har udbuddet givet en besparelse på gennemsnitligt 20 procent.

ALBOA forventer, at processen er afsluttet med udgangen af 2020.

Et eksempel:

I den seneste budrunde er det særligt malerarbejdet, som har givet en besparelse: 24,8 procent i gennemsnit, enkelte boliger er helt oppe på 44,6 procent. I kroner og ører svarer det eksempelvis til, at malerarbejdet i en given bolig falder fra 17.298 kroner til 9.578 kroner.



Samarbejde gør effektiv

ALBOA vil forsætte med at effektivisere. Det sker blandt andet gennem flere og flere driftssamarbejder.

Engang havde næsten hver enkelt afdeling sin egen vicevært. Sådan er det ikke længere. ALBOA har i stigende grad skabt driftssamarbejder mellem klynger af afdelinger. Et driftssamarbejde betyder i praksis, at flere ejendomsfunktionærer arbejder sammen og har udgangspunkt fra ét centralt sted.

Med et driftssamarbejde søger ALBOA at opnå fordele med fælles maskiner og indkøb, effektivisering af varmemestrenes træffetider, større mulighed for fordeling af opgaver og en øget mulighed for udnyttelse af medarbejdernes kompetencer.

Nærhed og tryghed

I modsætning til mange andre boligforeninger har ALBOA valgt at bibeholde en grad af nærhed i driften. ALBOA vil ikke store centrale driftscentraler. ALBOA vil fastholde det store kendskab, som den lokale ejendomsfunktionær har. Et andet argument er nærheden; mange beboere oplever den faste ejendomsfunktionær som et kendt ansigt, der giver tryghed. Det er vigtigt i en tid, hvor mange oplever utryghed.

”Vi vil gå på to ben i den her proces,” fortæller driftschef Ib B. Andersen.

”Vi vil naturligvis fortsat effektivisere og give vores medarbejdere en så spændende og fagligt interessant hverdag som muligt. Men vi vil også gerne bevare den tryghedsskabende nærhed, som den lokale ejendomsfunktionær giver.”

Samarbejde over hele linjen

Resultatet er, at næsten alle afdelinger i dag deltager i driftssamarbejder. Helt konkret omfatter de syv største driftssamarbejder i alt 32 afdelinger. Det største driftssamarbejde servicerer 12 afdelinger med ialt 956 boliger. Søndervangen har knap 500 boliger. Saralystparken har 343 boliger, og samarbejdet i Kolt har i alt 222 boliger.

De øvrige afdelinger indgår i driftssamarbejder med flere varmemesterkontorer. Det største samarbejde i den konstruktion har Vejlbj Vest som omdrejningspunkt og omfatter i alt 768 boliger. Samarbejdet i Tranbjerg har 594 boliger, Stavtrup 532 boliger og Viby Centrum har i alt 434 boliger. De nævnte drifts samarbejder omfatter i

alt 27 afdelinger. De resterende afdelingers samarbejde har alle 300 - 400 boliger.

To nye i 2019

I 2019 etablerede ALBOA to nye driftssamarbejder med henholdsvis Vejlbj Vest og Rundhøj som omdrejningspunkter. ALBOA forventer at kunne etablere et nyt større samarbejde i Viby-området i løbet af 2020.





Fireårsplaner: Nyt værktøj til sammenligning af afdelingerne

Med 80 afdelinger er det vigtigt at have gode værktøjer til at sammenligne, hvordan det går med afdelingerne. Derfor er ALBOA begyndt at udarbejde såkaldte fireårs-planer.

Hvordan går det egentlig med afdeling x? Hvor mange penge har de i afdeling Y? Hvilken tilstand har bygningerne i afdeling z? Den slags spørgsmål vil der i fremtiden komme konkrete svar på, når ALBOA begynder at arbejde med fireårs-planer.

Det er ALBOAs målsætning, at fireårs-planerne skal blive en vigtig brik i spillet mellem afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse og administration. Det fortæller ALBOAs driftschef, Ib B. Andersen.

”Vi kommer til at lægge mange kræfter i at udarbejde fireårs-planerne, og så skal det også være noget, vi faktisk får brugt.”



Den nære fremtid i fokus

Landets boligforeninger er underlagt den såkaldte driftsbekendtgørelse, som giver anvisninger på, hvordan man skal drive forretningen. Det er formelt herfra, at kravet om fireårs-planer kommer. Planen har sit navn efter den periode, den dækker - altså fire år.

”På mange måder ligner det vores planer for planlagt vedligehold, som jo rækker 30-50 år ud i tiden,” fortæller Ib. B. Andersen.

”Forskellen er, at vi med fireårs-planen holder os i den nære fremtid, det er simpelthen nemmere at forholde sig til og gøre noget konkret. Samtidig får vi også mulighed for at arbejde med mere bløde værdier - hvordan står det til med fællesskab

og trivsel i de enkelte afdelinger - den slags vil vi også forsøge at svare på og graduere. Endeligt er fireårs-planen i højere grad end tidligere et værktøj til sammenligning på tværs af afdelingerne.”

Status 2019

Til at udarbejde en model for fireårs-planerne har ALBOA entreret med excel-specialisterne fra Exacto. Modellen kan nemt overføre data fra EG-Bolig og videreføres fra år til år.

Som pilotprojekt har ALBOA og Exacto udarbejdet fireårs-planer for to afdelinger, henholdsvis Kjærslund, afdeling 26 og Råhøjparken afdeling 47. Pilotprojektet viste, at modellen krævede en del tilretninger, som blev foretaget med udgangen af 2019.

Tidsplan:

Efterår 2020:
Fireårsplaner for 20 afdelinger.

Forår 2021:
Fireårsplaner for 25-30 afdelinger.

Efterår 2021:
Fireårsplaner for de resterende afdelinger.

Efterhånden som ALBOA får gjort planerne færdige, lægger vi dem på mitALBOA, hvor afdelingsbestyrelsen og ALBOAs bestyrelse kan finde dem.



2019: Færre klager over hinanden

Antallet af klager er faldet fra 2018 til 2019. De fleste klager over overtrædelser af husordenen.

ALBOAs målsætning er, beboerne har det godt med hinanden. Helst så godt, at de ikke klager over hinanden. Alligevel sker det, at tingene går i hårdknude, og at ALBOA modtager klager fra beboere over andres beboeres adfærd.

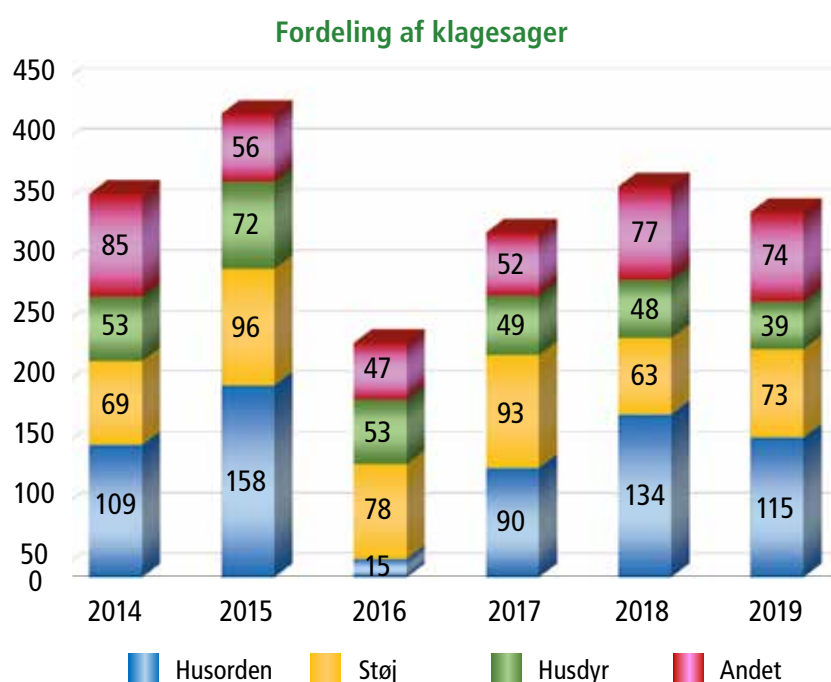
Når klagen kommer, så begynder ALBOAs behandling af klagesager. Her er det en målsætning for ALBOA, at så få sager som muligt ender i beboerklagenævnet eller går videre til boligretten. Antallet af husordenssager har igennem de seneste fem år ligget på et stabilt niveau. ALBOA bestræber sig på at behandle klagerne objektivt og ud fra de samme forudsætninger.

ALBOAs administrative klagesagsbehandling har som mål, at ALBOA selv lykkes med at løse så mange klagesager som muligt. Vi bruger lejeloven og domspraksis som ledetråd for vores afgørelser. Vi træffer som udgangspunkt afgørelser, som vi mener også vil holde i retssystemet, hvis klager går videre med dem.

Når naboskabet knager

Antallet af administrativt behandlede klagesager er faldet fra 2018 til 2019. Klagesager vedrørende husordenen udgør i 2019 cirka en tredjedel af alle klagesager i ALBOA.

I november 2019 holdt ALBOA kursus for beboerdemokrater med temaet "Når naboskabet knager". På kurset fik deltagerne gennemgået principperne for ALBOAs klagesagsbehandling.



- ALBOA behandler klagesagerne så tidligt som muligt.
- I samarbejde med ALBOAs beboerrådgiver er der mulighed for at afholde dialog- og konfliktmæglingssmøder.
- ALBOA kan sende en henstilling til den, der klages over.
- Hvis der fortsat kommer klager, sender ALBOA en påmindelse med advarsel om, at sagen kan indbringes for beboerklagenævnet og/eller boligretten.

ALBOA anvender mægling, da vi ønsker at løse konflikten så tidligt i forløbet som muligt. Til arrangementet blev beboerdemokraterne mødt af fem forskellige cases, som de skulle forholde sig til. Hovedkonklusionen

på disse var, at det ikke er så nemt, når virkeligheden rammer.

ALBOA opfordrede beboerdemokraterne til at tage deres nye viden med tilbage og drøfte det i afdelingsbestyrelserne, eventuelt med inspektøren på sidelinjen.

Fremtiden

ALBOA har fokus på sagsbehandlingen og vil også fremadrettet behandle sagerne ud fra lejeloven og gældende praksis. Det er også fremadrettet vores mål, at færrest mulige sager ender i beboerklagenævnet og boligretten. ALBOA udarbejder løbende statistik over klagesagerne således, at administrationen til enhver tid kan oplyse status og antal af sager.



210 råderetssager i 2019

Frihed til at bestemme over egen bolig: Råderetten giver beboerne mulighed for at præge boligen efter eget ønske og behov. I 2019 benyttede 210 lejere sig af den mulighed.

Et dejligt køkken eller et nyt badeværelse. Råderetten giver muligheder for den enkelte beboer. Hvis afdelingsmødet har tilladt det, kan beboerne vælge at ændre på sin bolig. Det er oftest et nyt køkken, nogle gange et badeværelse, men det kunne være mange ting - eksempelvis en hems eller en altan.

Råderetten er et vigtigt værktøj, der giver den enkelte lejer mulighed for at ændre på sin bolig. Om det er små justeringer eller store ændringer, der skal til for at gøre boligen ideel, er op til den enkelte beboer.

Målsætning:

ALBOAs har i 2019 tilpasset sin procedure for behandling af råderetssager til Aarhus Kommunes retningslinjer. ALBOA vil behandle alle der ønsker at bruge råderetten, lige og i overensstemmelse med gældende lovgivning samt retningslinjer fra myndigheder.

- ❑ Forbedringerne må ikke fjerne boligens karakter af at være almen i forhold til kvalitet, størrelse og huslejeniveau.
- ❑ Den brugsværdiforøgelse, der tilføres lejemålet skal stå i et rimeligt forhold til stigningen i husleje
- ❑ ALBOA anbefaler at minimere maksimuminvesteringen mest muligt for at fastholde lav husleje.
- ❑ Ved anvendelse af kollektiv råderet i tomme lejligheder godkendes ikke lejestigninger på mere end 5 procent. Dette gælder dog ikke, hvis tilflyttende lejer har tiltrådt arbejderne.

ALBOA har en ensartet procedure for behandling af råderetssager. Samtlige afdelinger har taget stilling til, om de ønsker at gøre brug af råderetten samt vedtagelse af beløbsgrænser ved anvendelse af råderetten.



Flere nye badeværelser

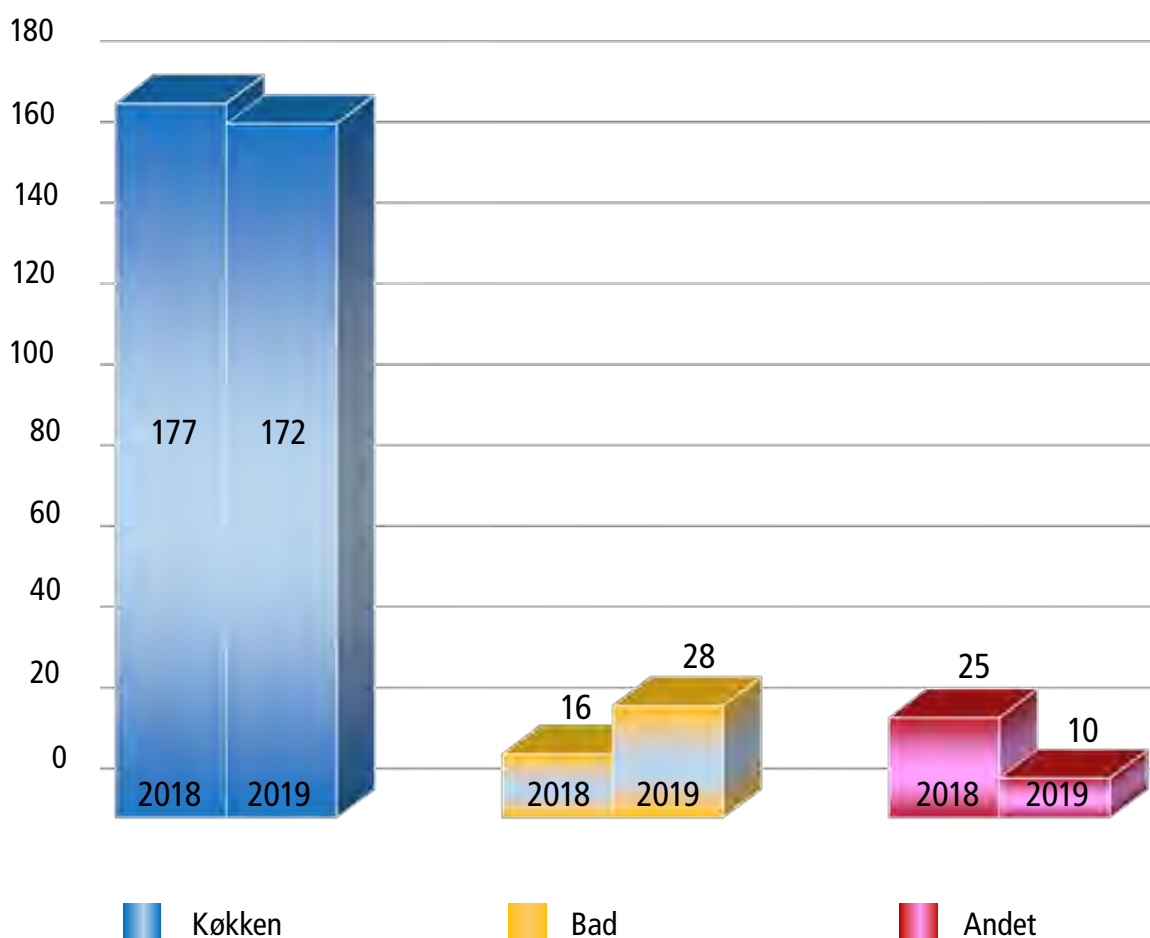
ALBOAs procedure for behandling af råderetssager er i overensstemmelse med gældende lovgivning og retningslinjer fra den tilsynsførende kommune.

Det samlede antal af kollektive råderetssager i 2019 er steget en smule i forhold til 2018. Der er lidt færre køkkenmoderniseringer, mens der er sket flere badeværelsesmoderniseringer. Det er også muligt for beboerne at finansiere råderetssager individuelt. Det er sket tre gange i hele 2019.

I 2019 har yderligere otte afdelinger vedtaget kollektiv råderet på deres afdelingsmøder.

- ☐ Afd. 19 - Vestergårdsparken II:
Køkkener.
- ☐ Afd. 35 - Kalkærparken:
Badeværelser (Har allerede på køkkener).
- ☐ Afd. 54 - Bavnebakken:
Badeværelser (Har allerede på køkkener).
- ☐ Afd. 69 - Håndværkerparken VIII:
Badeværelser (Har allerede på køkkener).
- ☐ Afd. 70 - Jegstruphøj:
Køkkener.
- ☐ Afd. 80 - Salamanderparken:
*Hems og/eller nedsænkede lofter .
(Finansiering af egne midler).*

Råderetssager



Ordforklaringer:

Udamortiserede låneydelser?

Nybyggeri finansieres af lån - f.eks. hos realkreditselskaber, og lånene afdrages via beboernes husleje.

Når disse lån er tilbagebetalt kaldes de "udamortiserede lån".

Desværre kan boligafdelingen ikke bare beholde pengene, f.eks. til nedsættelse af huslejen. 1/3 af låneydelsen skal overføres til ALBOA's Dispositionsfond, mens 2/3 overføres til Landsdispositionsfonden.

ALBOA's Dispositionsfond?

En almen boligorganisation skal henlægge penge til en "Dispositionsfond". Midlerne kommer f.eks. fra de udamortiserede lån til nybyggeri i afdelingerne, overskud fra organisationen, friværddi i administrationsbygning, salg af en afdeling, osv.

Afdelingerne skal desuden betale pligtmæssige bidrag til Dispositionsfonden. I lovgivningen er der specifikke krav til beløbet. De disponible midler i fonden skal mindst udgøre kr. 5.655 pr. lejemålsenhed - når dette beløb er nået, stopper indbetalingerne.

Dispositionsfondens midler kan bl.a. bruges til udlån/tilskud til dækning af: tab ved driften af ALBOA's afdelinger, nybyggeri af boliger, renovering af afdelinger, finansiering af administrationsbygning og som noget nyt, tilskud til tab ved lejeledighed i en afdeling - samt tab på fraflyttere.

Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af de almene boligorganisationer og oprettet ved lov. Fondens to hovedopgaver er administrationen af "Egen trækningsret" og "Landsdispositionsfonden".

Landsbyggefonden administrerer således de midler, som den almene boligsektor indbetaler af pligtmæssige bidrag i form af A-indskud og G-indskud - samt de udamortiserede låneydelser.

Landsbyggefonden forestår udlån af grundkapitallån til offentligt støttet byggeri med almene boligorganisationer som bygherre. Lånene er finansieret af kapitalindskud fra beliggenhedskommunerne.

Desuden kan Landsbyggefonden, efter almenboligloven, yde støtte til fysiske arbejder i almene boliger. Det drejer sig om opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning, sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i alment byggeri. Landsbyggefonden har endvidere mulighed for at yde særlig drifts- eller huslejestøtte til problemramte almene boligafdelinger.

Pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden: A- og G- indskud?

A-indskud:

Fast bidrag, der betales af alle afdelinger taget i brug før den 1. januar 1963.

G-indskud:

Areal-bestemt bidrag, der betales af alle afdelinger taget i brug før den 1. januar 1970.

Alle indbetalinger går til Landsbyggefonden og fordeles med 60% til "Egen trækningsret" og 40% til Landsdispositionsfonden.

Egen trækningsret?

Alle boligorganisationer har en konto i Landsbyggefonden, her indsættes altså 60% af de indbetalte midler. Ligeledes vil tilskrevne renter blive fordelt på de enkelte konti.

Det er organisationsbestyrelsen der administrerer kontoen og der kan trækkes midler til delvis finansiering af arbejder i afdelingerne - der kan disponeres over midlerne 5 år frem i tiden.

Landsbyggefonden kan yde tilskud til almene boligorganisationer til delvis finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder mm. Tilskud kan ydes blandt andet til opførelse, om- og tilbygning, modernisering, miljøforbedrende foranstaltninger, særligt udgiftskrævende opretningsarbejder mv.

Tilskud kan kun ydes til egentlige forbedringer og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.

Der kan godt ydes tilskud til afdelinger, der ikke indbetaler A- eller G-indskud.

ALBOA

VESTERGÅRDSVEJ 15 // 8260 VIBY J
TLF. 87 406 700 // POST@ALBOA
WWW.ALBOA.DK
CVR. 29462518 // EAN. 5790001134235

