

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
20. november 2019
REFERAT

Mødedeltagere:

Indbudt: 144 repræsentantskabsmedlemmer

Fremmødte stemmeberettigede til mødet:

Repræsentantskabsmedlemmer	79
Bestyrelsesmedlemmer	9
I alt stemmeberettigede	88
Afdelingsbestyrelsesmedlemmer uden stemme	30

Øvrige: Administration, varmemestre og gæster - 20 personer.

Indhold

1. Godkendelse af forretningsorden for repræsentantskabet	2
2. Valg af dirigent.....	2
3. Orientering fra bestyrelsen	2
4. Fremlæggelse af budget for ALBOA for det kommende regnskabsår til orientering.	9
5. Godkendelse af afdelingssammenlægning 24, 31 og 75, Søndervangen.	9
6. Godkendelse af afdelingssammenlægning 54, 55 og 56, Bavnebakken	10
7. Salg af grund Kjærslund 1A og 1B.....	11
8. Behandling af indkomne forslag – der er ikke indkommet forslag til mødet.....	12
9. Eventuelt	12

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
20. november 2019
REFERAT

Repræsentantskabsmødet startede med "bagside" sangen.

Indledningsvis bød formand Michael Korsholm velkommen til alle fremmødte inkl. øvrigt inviterede.

1. Godkendelse af forretningsorden for repræsentantskabet

Formanden spurgte forsamlingen om de kunne godkende forretningsordenen.

Forretningsordenen blev godkendt.

2. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog René Skau Bjørnsson som dirigent. René Skau Bjørnsson blev valgt.

Dirigenten konstaterede herefter, at repræsentantskabsmødet var rettidigt og lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne.

Dagsordenen blev gennemgået og godkendt. Dirigenten bemærkede, at det var dagsordenen i det trykte materiale, der er gælden og ikke den der var med i den første indkaldelse.

Til stemmeudvalget blev foreslået:

- Turi Juul-Lassen, afdeling 43 – Håndværkerparken II
- Bent Neergaard, afdeling 34 – Vårkjærparken
- Niels Eilersgaard, byggechefchef – administrationen

Forsamlingen accepterede forslagene.

3. Orientering fra bestyrelsen

Michael Korsholm (formand) fremlagde organisationsbestyrelsens beretning. Organisationsbestyrelsens mundtlige beretning er angivet nedenfor:

Gode venner – kære gæster

Velkommen til repræsentantskabsmøde for ALBOA. Dejligt at se så mange mennesker, både nye og velkendte ansigter. Vi er samlet for få fælles information og for at træffe beslutninger for vores fælles bedste. Fællesskab er en helt central værdi for ALBOA, og som formand og bestyrelse er det meget opløftende at se, at så mange vælger at bruge deres tid på de ting, som vi er fælles om.

Vi skulle i dag have drøftet muligheden for en sammenlægning med Århus Omegn. Det skal vi så ikke alligevel, da Århus Omegn onsdag den 6. november pludselig trak sig.

Den flygtige romance med Århus Omegn er det mest aktuelle, og jeg vil komme med en kort orientering om forløbet senere. Men der er også sket meget andet, siden vi mødtes sidst den 28. maj.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
20. november 2019
REFERAT

NY REGERING

Som I nok har bemærket, så fik vi efter valget den 5. juni en ny regering. Det betød også, at vi har fået en rigtig boligminister. Jeg følger ham selv på Facebook, og det er meget opløftende at se, at han er en minister af den type, som faktisk tager ud i virkeligheden og taler med folk. Med Kaare Dybvad fik vi også et dedikeret boligministerium. Signalet er igen: Boligen er vigtig – og boligen er andet og mere end et spekulationsobjekt – den er faktisk hjem for mennesker. Med det sigter jeg selvfølgelig mod sagerne fra København, hvor udenlandske kapitalfonde – Blackstone – har opkøbt hele boligområder for at skrue lejen så meget som muligt i vejret.

Den udvikling fører ikke noget godt med sig. Dog vil jeg sige, at den nylige udvikling er en kærkommen påmindelse om, hvorfor en række engagerede og helt almindelige mennesker i 1942 dannede det, som i dag er ALBOA. Det gjorde de, fordi almindelige mennesker også skal have gode boliger at bo i. Og fordi et stærkt og levende fællesskab beforder liv med glæde og trivsel.

Blackstone udfordrer os. Det kan være en fristelse for danske private ejere at sælge til pengestærke kapitalfonde. Men det er en fristelse, som en almen boligforening aldrig skal tage stilling til. Vi vil ikke sælge, og vi kan ikke sælge. Vores almene model er spekulations sikker. Inden valget foreslog Socialdemokratiet selv at gøre det lettere for almene boligforeninger at overtage private udlejningsejendomme, når de bliver sat til salg. Det er en god ide, og jeg vil gerne holde regeringen fast på den tanke. Jeg mener, at vi tilbyder en rigtig god boligform. Særligt i en tid, hvor faste former forandrer sig. Vi kan noget, som vores tid har brug for. Vores tid har brug for os.

REKORDDDELTAGELSE

Nu kravler jeg ned fra træet igen. Ned til det nære. I ALBOA måler vi på, hvor mange beboere, der møder frem til vores afdelingsmøder. Vi mener, at fremmødet giver et indtryk af, hvordan det står til med fællesskab og beboerdemokrati i vores forening. I år satte vi igen rekord. Set over hele ALBOA kom der 2216 mennesker til afdelingsmøderne. 2216 er også rekord i forhold til sidste år, hvor vi med 2043 deltagere slog den foregående rekord. Vi ser en stigende interesse for at deltage i beboerdemokratiet. Det er opløftende, at beboerne interesserer sig for, hvad der sker i deres afdelinger. Det betyder også, at I formår at skabe nogle interessante møder, hvor der er noget at hente. Ellers kommer folk jo ikke. Så stor ros til jer fra mig og ALBOAs bestyrelse for at være med til at skabe et levende beboerdemokrati.

NYHEDSBREVE OG DIREKTØRSKIFTE

Jeg vil også gerne rose jer for at følge med i vores nyhedsbreve. Som jeg sagde sidste år, så kan vi i disse digitale tider følge med i, hvor mange af jer, der åbner de nyheder, vi sender til jer. Det gør mellem 65-70 procent af jer. At alle får den samme information, giver ALBOA en stor styrke. Vi kan begynde diskussionen på et højere niveau – uden at skulle til at forklare det grundlæggende. Derfor er det vigtigt, at I læser de ting, vi sender til jer. Og det er vigtigt, at vi også får de sidste med. Er der nogen, der ikke får nyhedsbreve fra ALBOA, så kontakt Martin Krabbe fra AL-BOA.

Vi har blandt andet udsendt nyheden om, at ALBOA står overfor et direktørskifte. Efter tre gode år har Svend Erik Møller valgt at stoppe fra den 1. februar 2020. Svend vil gerne have mere tid til fritid og sine 15 børnebørn. Så dette er altså Svends sidste repræsentantskabsmøde. Mange tak, Svend - for samarbejdet og for din altid energiske indsats.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
20. november 2019
REFERAT

Som ny direktør har vi i ALBOAs bestyrelse valgt at pege på en gammel kending i form af Peter Hebroe. Peter er 50 år, bor i Stavtrup og har været i ALBOA i over 13 år. Så det er en mand, der kender ALBOA. I sin tid i ALBOA har Peter været økonomichef og souschef, han er en sindig vestjyde med et Liverpool-rødt hjerte, og han er meget vellidt blandt medarbejderne. I ALBOAs bestyrelse glæder vi os meget til samarbejdet med Peter.

AFDELINGSSAMMENLÆGNINGER

Vi har også sendt jer nyhederne om, at beboerne i Søndervangen og i Bavnebakken har sagt ja til at blive lagt sammen. I Søndervangen har vi tre afdelinger, som på et beboermøde den 26. august sagde ja til at blive til en afdeling. I Bavnebakken i Kolt har vi også tre afdelinger, som den 5. september stemte for en sammenlægning.

I både Søndervangen og Bavnebakken har vi haft gode debatter, og begge steder er sammenlægningen vedtaget med stort flertal. I processen har vi hørt et ønske om nye kræfter, nye muligheder og ny energi til fællesskabet i området.

Vi skal godkende sammenlægningerne senere på aftenen, men jeg vil gerne sige, at det er glædeligt, at vores afdelinger kan finde ny energi gennem sammenlægninger. Administrativt betyder en sammenlægning af tre afdelinger til én, at ALBOA kun skal lave et regnskab fremfor tre. Mange afdelinger er også allerede fælles om ejendomsfunktionærer, som skal bruge tid på at registrere, om de bruger deres arbejdstid i den ene eller den anden afdeling. Det skal de ikke, når der er tale om en afdeling. Også på den måde er der en forenklingsgevinst at hente. Mindre bureaukrati er godt.

GELLERUP OG GENHUSNING

Her i Aarhus har der været meget snak om Gellerup og Bispehaven, hvor over 900 almene boliger skal nedrives i de kommende år. Brabrand Boligforening har ikke brudt sig om den måde forhandlingerne er foregået på, og sagen har fyldt meget i medierne. Det er min oplevelse, at en del mennesker har bekymret sig om, hvor de mange familier skal hen. Jeg vil gerne sige, at jeg ikke mener, der er grund til bekymring. Det er en stor sag, javel, men jeg ser en planlagt proces, som strækker sig over mange år. Der er styr på tingene, ALBOA tager del i opgaven, og jeg mener, at vi er godt rustet til at håndtere udfordringen.

BILLIGERE FLYTTEREGNINGER (eesebase)

En boligforening er ikke kun stærke meninger og politik. Det er også sikker drift og udvikling. I 2017 lagde vi i ALBOAs bestyrelse an til et stort spring; Vi sagde ja til et projekt, som skulle digitalisere samtlige 7200 boliger i ALBOA. Vi sagde ja til en investering på 6 millioner kroner. Det gjorde vi, fordi vi så, at vi i fremtiden kunne spare endnu mere. Vi er nemlig en stor boligforening, og det giver nogle muligheder, som vi vil benytte os af. Med projektet har vi opmålt samtlige boliger og lagt målene ind i en computer. Derefter har vi bundtet de mange håndværkeropgaver i forbindelse med fraflytninger. Dernæst udbød vi opgaverne i 8 grupper med omkring 1000 boliger i hver. Vi er i mål med 6 ud af de 8 grupper, og vi kan se nogle af resultaterne.

Lad mig give et konkret eksempel. En beboer flyttede i sidste måned ud af sin lejlighed i Karetmagertoften i Håndværkerparken. Havde vi brugt de gamle priser, så havde renoveringen kostet 15.135 kroner. Med de nye priser koster renoveringen kun 11.377 kroner. I dette konkrete tilfælde er det en besparelse på 24,8 procent. Det er ikke unormalt. Vi forventer i gennemsnit at

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
20. november 2019
REFERAT

kunne spare omkring 20 procent. Det svarer i alt til cirka 1,5 millioner kroner årligt. Vi vil gerne have, at I bliver boede, men derfor må det gerne være billigt at flytte.

Det er altid rart at spare penge. Som bestyrelse arbejder vi også på at passe på huslejekronerne. Hvis vi var en lille boligforening, så ville vi ikke kunne klare en opgave som denne.

ØKONOMISK RÅDGIVNING OG HELHEDSPLAN

På det boligsociale område har vi i 2019 kunnet sige goddag til en ny medarbejder i Vejlbj Vest. I samarbejde med Aarhus Kommune tilbyder vi nu rådgivning og vejledning til beboerne i forhold til job og uddannelse. Også i Håndværkerparken har områdets beboerrådgiver fået mulighed for at tilbyde beboerne i området specifik rådgivning og vejledning i forhold til job og uddannelse. Også her modtager indsatsen støtte fra Aarhus kommune.

I 2016 modtog ALBOA og Århus Omegn i fællesskab en bevilling til en indsats, der skulle forebygge udsættelser. Derfor tilbyder vi i dag økonomisk rådgivning til trængte beboere.

Målet med projektet har været at afværge de meget dyre udsættelser, som ofte har store personlige konsekvenser. Det gør man i sagens natur ved at hjælpe mennesker med at finde vej i en økonomisk svær situation. Siden 2016 har 181 beboere taget imod tilbuddet, og der er ingen tvivl om, at indsatsen har sparet både penge og menneskelig ulykke. I en evaluering fortæller en af de beboere, der benyttede sig rådgivningen: "Det har været en meget, meget stor hjælp for mig, også mentalt fordi, ja, sommetider synes man nok, at man står en lille smule alene."

Siden 2016 har indsatsen været stort set gratis for ALBOA og Århus Omegn. Det har den været, fordi vi fik en bevilling fra staten. Nu er bevillingen ophørt, men vi har valgt at fortsætte indsatsen. Nu i samarbejde med Aarhus Kommune. ALBOA har grundlæggende værdier som trivsel og ordentlighed, og det er klart for os i bestyrelsen, at dette projekt er i tråd med disse værdier. Det er vigtigt for os – både økonomisk og menneskeligt – at vores beboere i de kommende år stadig har mulighed for at få hjælp, når det bliver svært med økonomien. Projektet kører derfor videre. Indtil videre til og med 2021.

ALBOA og Århus Omegn står også sammen i Vibj Syd. Gennem de seneste 8 år har vi i fællesskab drevet en boligsocial indsats i Vibj Syd. Indsatsen omfatter ALBOAs afdelinger i Søndervangen og Kjærslund. Den nuværende helhedsplan udløb i år, men allerede i oktober 2018 blev området prækvalificeret til endnu en fireårig indsats. Vi har arbejdet hårdt for at få en ny plan klar. Arbejdet har båret frugt, og beboerne kan nu se frem til yderligere fire år med boligsociale tilbud i deres nærområde.

Den kommende helhedsplan er finansieret af Landsbyggefonden, som betaler den største del af gildet. ALBOA, Århus Omegn og Aarhus kommune bidrager også.

ÅRHUS OMEGN

Sammenlægningen med Århus Omegn blev ikke til noget. Vi fik en mail en sen onsdag aften, hvor der stod, at Århus Omegn trådte ud af processen. Det var en stor overraskelse, særligt idet, at det var Århus Omegn, som udviste stor interesse. Her bag mig kan I se en tidslinje over forløbet.

Vi har længe haft et rigtig godt samarbejde med Århus Omegn, og det kommer vi også til at have i fremtiden. Alene det at tænke på en sammenlægning og en ny organisation har givet anledning til interessante tanker og perspektiver, som vi vil forfølge i den kommende tid. Så selvom det var flygtigt, var det ikke frugtesløst.

RENOVERINGER

Renoveringer fylder også meget i ALBOA. For tiden har vi gang i en lang række renoveringer. Nogle større, nogle mindre. I Kalkærparken i Holme er der lige nu fuld gang i en stor renovering. 120 rækkehuse og gårdhavehuse gennemgår netop nu en renovering til en pris på 116 millioner kroner. Ventilation, nye ydervægge og tage med efterisolering. Der er ingen genhusning, så det er en hård omgang for beboerne.

Abildgade i det nordlige Aarhus er også i gang med en gennemgribende renovering. Beboerne i 79 boliger i en betonblok fra 1970 er ved at blive genhuset, så projektet kan gå i gang. Prisen for renoveringen er her 83,2 millioner kroner.

Også i Ny Vestergårdsparken i Viby er der gang i en stor rørrenovering.

Og renoveringerne kører bare derudaf. Inden for det næste år begynder projekter i Høvænget, Stenkildeparken, Vestergårdsparken, Lykkesholm Allé, Vejlbj Vest. Det er projekter til en samlet pris på 3-400 millioner kroner.

Det er vigtigt, at vi holder vores boliger tidssvarende. Det er en del af den vision, vi godkendte for to år siden: Bolig og fællesskab til fremtiden, står der allerøverst på vores vision.

ALBOA HENTER MILLIONBESPARELSE

ALBOAs økonomiafdeling har haft travlt den seneste tid. Renten er lav for tiden, hvilket har sat gang i en stor konverteringsbølge. Eksempelvis var renten på 30-årige fastforrentede realkreditlån oppe over 7 procent. I dag er den nede på historisk lave 0,5 procent. Det er altså ikke småpenge, vi taler om.

Det er ikke gratis at lægge lånene om, men i det lange løb betaler omlægningen sig så rigeligt. Med de lån vi allerede har fået lagt om, så sparer vi lige knap en million kroner. Og det er vel at mærke en million om året i de næste mange år. Den lave rente gør, at der nærmest er kø til at få lagt lån om, Vi kommer til at lægge endnu flere lån om i 2020. Vi vil naturligvis holde jer orienteret.

BLANDET BY

Jeg vil også gerne nævne ALBOAs visionsplan for Viby for jer. I løbet af august holdt vi tre velbesøgte beboermøder om fremtidens Viby: Hvordan skal ALBOAs afdelinger omkring Viby Torv indgå i fremtidens Viby?

ALBOA står over for en stor beslutning: Skal vi vælge kun holde vores boliger ved lige, sådan som de blev bygget i 1950'erne og 1960'erne, eller skal vi – med afsæt i udviklingen af resten af byen – gå nye veje?

I ALBOA ønsker vi at skaffe os indflydelse på byudviklingen i og omkring Aarhus. Vi mener, at måden at få indflydelse er ved at være aktive nu. Byrådet vil skabe en blandet by, hvor der også er plads til mennesker med lave indkomster og med mellemindkomster. Det er ikke et ønske, som det frie marked vil opfylde.

ALBOAs boliger skal være almene. Alle slags mennesker skal bo hos os. Det har været vores styrke i årtier, men i de senere år har nogle få udsatte boligområder fået mange danskere til at tro, at almene boliger er lig med sociale problemer. Vi skal vise, at det ikke er rigtigt. Vi vil vise det med visionære planer for vores boliger i fremtidens Viby. Vi har selv et ansvar for, at

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
20. november 2019
REFERAT

beboersammensætningen ikke tipper over, så nogle af vores afdelinger ender med at blive bunden af boligmarkedet. Vores afdelinger skal være lige så attraktive at bo i som andre kvarterer rundt om - gerne billigere, fordi den almene boligmodel ikke ligger under for spekulation.

Vi har med disse ideer forskrækket nogle af vores beboere. Det kunne man tydeligt høre på informationsmøderne. Nogle skældte ud, så det kunne høres. Det er helt i orden. Vi skal kunne overbevise hinanden med gode argumenter. Vi træffer ikke beslutninger udenom beboerne. Vi håber med informationsmøderne at have sat debatten i gang – på gode argumenter.

Når ens hjem er i spil, kræver det meget at tænke på bydelens vel om 10-20 år, på fremtidige naboer, på skolerne og på miljøet. Men nu er vi begyndt.

PRÆSENTATION AF LEDELSE OG BESTYRELSE

Annie Villadsen, Carsten Bach, Jane Østgaard, Kim Schmidt Jensen, Lone Therkildsen, Mads Madsen, Tonny Mikkelsen, Troels Munthe og undertegnede.

Direktør: Svend Erik Møller

Driftschef: Ib Andersen, chef for inspektører og ejendomsfunktionærer

Souschef og kommende direktør Peter Hebroe

Chef for byggeafdelingen Niels Eilersgaard

Det var det hele fra mig.

Bemærkninger og spørgsmål fra salen:

Frits Johansen, afd. 37 – Vejlbj Vest: Når afdelingerne bliver sammenlagt, hvad skal afdelingen så hedde?

Michael Korsholm, formand: Tradition er at man fortsætter med det laveste nummer, hvilket typisk er den ældste afdeling. De afdelinger vi stemmer om i dag, kommer til at hedde Søndervangen og Bavnebakken.

John Jensen, afd. 70 - Jegstruphøj: Nu er der to fusionsplaner, som er kikset inden for et års tid først DOMI og nu Århus Omegn. Er det, fordi man ikke vil give dem indflydelse, eller er det andre ting der er årsag. Er der en forklaring?

Michael Korsholm, formand: Der er mange ligheder mellem de to boligorganisationer. De har begge henvendt sig til os. DOMI ønskede ikke som udgangspunkt sammenlægning men havde brug for hjælp til den daglige drift. DOMI fik ny formand og direktør og disse personer evnede at puste liv i organisationen igen. Og dermed et grundlag for at fortsætte alene.

Hvad angår Århus Omegn har vi deres officielle forklaring at holde sig til. Men den forklaring er svær at forstå. Det var ikke mindretalsbeskyttelsen, der var årsagen. Vi var fra ALBOAs side indstillet på en for begge parter acceptabel løsning. Tilbage står, at de ombestemte sig, og at de heldigvis gjorde det tildigt i processen.

Flemming Mortensen, afd. 21 - Gartnervænget: Omlægning af lån sker det automatisk fra økonomiafdelingen?

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
20. november 2019
REFERAT

Michael Korsholm, formand: Det styres automatisk fra administrationen.

Peter Hebroe, souschef: Når der sker en udvikling i renten, tager vi kontakt til realkreditinstituttet og så gennemgår de vores portefølje. Vi omlægger, når det kan betale sig. Det har det kunnet i mange tilfælde. Vi holder løbende øje med det!!

Ilse Klinke, afd. 24 – Søndervangen I: Viby skal udvikles specielt omkring Viby torv og Skanderborgvej. Har man kontakt og samarbejde med fællesrådet i Viby specielt omkring højde på kommende bygninger?

Susan Jessien, afd. 53- Håndværkerparken: Ros til formanden for det boligsociale arbejde. Bekymret for den udvikling der omkring Viby Torv. Bekymret for at rive boliger ned og sælge jord til private spekulanter. Vi skal værne om vores værdier, dvs. gode sunde boliger som alle kan betale. Vi skal derfor bygge almene boliger og ikke sælge jord.

Hvorfor vil man sælge jord til "spekulanter"?

Michael Korsholm, formand: Vi skal tidligt i processen sidde med ved bordet, så vi kan få indflydelse. Aarhus kommune har politisk vedtagne principper for, hvor der må bygges nye almene boliger, og f.eks. i Viby får vi helt konsekvent NEJ til selv at bygges i området.

Svend Erik Møller, direktør: ALBOAs vision siger, at vores boliger skal passe ind i tiden – det vil sige vi skal være med. Vi har samarbejde og kontakt med fællesrådet i Viby. Selv om vi måske ikke alle bryder os om byfortætning, så er det den måde den ny by udvikler sig. I vores del af byen her i vores del af Viby skal det være en nænsom fortætning. Vi vil også gerne være med til at løfte Viby som bydel. Det er der brug for. Den nye del af byen og det vores eksisterende boliger skal hænge sammen. Der skal være ordentlige overgange. Højderne af de gamle og de nye bygninger skal passe sammen. De private ejere vil gerne have flest mulige boliger på færrest muligt kvm grund. Det er den virkelighed, vi står over for. I sidste ende er det byrådet, der træffer afgørelse om, hvor tæt, der må bygges. Vi er nødt til at byde ind på Vibys udvikling, hvis vi vil have indflydelse. Det har været ideen bag visionsplanen for Viby.

Hvad angår spekulation i boliger er vi enige om, at almene boliger skaber spekulationsfri zoner. Men over halvdelen af danskerne bor i ejerboliger og det er en drivkraft også i byudviklingen i Århus, at private boliger bliver tilgodeset politisk. Det sker og det kan ALBOA ikke blokere ved at sige NEJ.

Visionsplanens ide er at bidrage til bydelen med tre slags boliger i Viby inden for vores ALBOA-matrikler: Moderniserede "gamle" almene boliger, helt nye almene boliger og private boliger. Vi vil nogle steder af hensyn til bydelens udvikling måske gå ind på, at sælge boliger fra. Men vi vil kun gøre det, hvis vi får en ordentlig betaling for det og hvis vi får kvoter til nye almene boliger i stedet for. Hvis nogle af vores unge beboere ønsker at flytte ind i en ny privat bolig, kan der ikke være noget forkert i at bidrage til, at der også er et tilbud til dem i deres eget skoledistrikt.

Hensynet til skoler, daginstitutioner og foreninger vejer tungt. Det er det, der er kernen i den blandede by.

Troels Munthe, organisationsbestyrelsen: Udfordring at vi ikke bare kan sætte os ned og sige, at sådan vil vi have det. Vi er pakket ind i love og regler, der skal overholdes. Vi mærker det i sagen om vores atrium-huse, som er Casale-byggeri.

Landsbyggefonden er enig i, at den rigtigste løsning er at rive dem ned og bygge nyt. Men de forlanger en meget stor medfinansiering fra afdelingen selv. Her bliver vi så også åbne over for at sælge jord, som vi ikke bruger, til medfinansiering.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
20. november 2019
REFERAT

Poul Ankersen, afd. 72 – Klokkeblomstvej: Hvorfor har ALBOA accepteret byggeri i 5-6 etager ved Skanderborgvej?

Ole Etlar Andersen, afdeling 27, Ny Vestergårsparken: Også omkring Viby Torv. Præsentation af planer for de forskellige afdelinger til afdelingsbestyrelserne viste i første omgang meget tæt byggeri. For tæt. I den version, der blev præsenteret på beboermøderne var det bedre – noget af nybyggeriet var fjernet. Vi fik aldrig tegningerne fra en første runde for at kunne vurdere dem.

Michael Korsholm, formand: Vi gør hvad vi kan for at få bedst mulig indflydelse.

Svend Erik møller, Direktør: Vedrørende Bernsstoff Vej har ALBOA ikke sagt JA til noget som helst. Vi gav tilsagn om, at en evt. lokalplan, som den private udvikler ville lave måtte omfatte en del af vores grund. En lokalplan er en mulighedsplan. Der er ikke pligt til at udføre planens muligheder. Så vi har ikke taget stilling til noget. I øvrigt er lokalplanen ikke kommet videre formentlig på grund af naboernes modstand mod projektet.

Poul Hellstern, afd. 13 -Stenkildeparken: Det er i orden at ALBOA går med i noget, men en præsentation, inden man rigtig ved noget, det giver uro. Hvem har det sidste valg, hvis der skal ske noget i en afdeling. Er det afdelingen eller OB.

Michael Korsholm, formand: Salg af jord det er repræsentantskabet, der skal godkende det.

Der var ikke flere kommentarer til beretningen.

Afstemning ved oprækning af stemmeseddel – den blev enstemmigt godkendt.

- **Mødes igen 20.15 – en stemmeberettiget person er gået i pausen**

4. Fremlæggelse af budget for ALBOA for det kommende regnskabsår til orientering.

Peter Hebroe fremlagde på vegne af organisationsbestyrelsen budgettet for 2020 til orientering. Detaljeret budget blev fremlagt på maj mødet. Budgettet blev med samme indhold endeligt godkendt af organisationsbestyrelsen i juni 2019. Og er godkendt på afdelingsmøder i september.

Der var ingen spørgsmål til fremlæggelsen.

5. Godkendelse af afdelingssammenlægning 24, 31 og 75, Søndervangen.

Punktet blev fremlagt af Carsten Bach fra organisationsbestyrelsen.

Sammenlægningen omfatter ALBOAs tre afdelinger i Søndervangen.

Afdeling 24: Søndervangen I

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
20. november 2019
REFERAT

Afdeling 31: Søndervangen II

Afdeling 75: Søndervang Kollegiet

Afdelingsbestyrelserne for afdeling 24 og 31 samt organisationsbestyrelsen på vegne af afdeling 75, fremlagde forslag om sammenlægning af de tre afdelinger på et fælles ekstraordinært afdelingsmøde for de tre afdelinger den 26. august 2019.

Sammenlægningen blev af alle afdelinger vedtaget på mødet.

I henhold til ALBOAs vedtægter §5, stk. 3 skal repræsentantskabet godkende afdelingssammenlægningen.

Opfordring til at repræsentantskabet giver deres opbakning til beboernes beslutning.

Sammenlægningen blev sendt til afstemning ved håndsoprækning – sammenlægning blev enstemmigt vedtaget.

6. Godkendelse af afdelingssammenlægning 54, 55 og 56, Bavnebakken

Troels Munthe fra organisationsbestyrelsen fremlagde punktet.

Sammenlægningen omfatter ALBOAs tre afdelinger i Kolt kaldet Bavnebakken.

- Afdeling 54: Bavnebakken
- Afdeling 55: Bavnebakken/ældreboliger
- Afdeling 56: Bavnebakken/bofællesskab

Den overordnede begrundelse for at sammenlægge afdelingerne er, at der er tale om én sammenhængende bebyggelse, som allerede har en lang række samarbejder og fælles driftsområder.

Forslaget om sammenlægning blev vedtaget på ordinære afdelingsmøder i de tre afdelinger den 5. september 2019. De tre afdelingsmøder blev afholdt som ét møde.

I henhold til ALBOAs vedtægter §5, stk. 3 skal repræsentantskabet godkende afdelingssammenlægningen.

Opfordring til at repræsentantskabet godkender beboernes beslutning.

Sammenlægningen blev sendt til afstemning ved håndsoprækning: sammenlægningen blev vedtaget, én enkelt undlod at stemme.

7. Salg af grund Kjærslund 1A og 1B

Annie Villadsen fra organisationsbestyrelsen forelagde sagen for repræsentantskabet. ALBOA har afsøgt muligheden for selv at bruge området til almene boliger evt. ungdomsboliger. Men Kommunen har sagt kategorisk nej.

Herefter var der to muligheder:

- Nedrivning af bygninger og salg til investor.
- Eller lade bygninger ligge, med de omkostninger der følger med her, forsikringer mv.

Køber nedriver bygningerne på grunden og grunden vil herefter indgå som en del af helhedsplanen for området.

Ved salget får ALBOA ud over prisen for grunden på 2.525.000 kr. en kompensation for P-pladser på 1.125.000 kr. I alt 3.650.000 kr.

Beløbet tilgår ALBOAs dispositionsfond.

Spørgsmål fra salen:

Jytte Hollmann, Afd. 26 – Kjærslund: Er der ingen moms på salget.

Annie Villadsen: Nej det er der ikke, fordi vi sælger grunden med bygninger.

Susan Jessien, afd. 53 – Håndværkerparken V: Hvad skal der ske med grunden?

Annie Villadsen: Grunden indgår i den helhedsplan der er lavet for området.

Niels Eilersgaard - byggechef: Grunden indgår i helhedsplan for Viby Syd torv. Boliger, bytorv administrationsbygning mv. KPC har vundet udbud om området og skal udvikle det.

Søren Frømann Nielsen, afd. 40 – Håndværkerparken I: Går pengene fra salget til Kjærslund. Anni, nej det er ikke Kjærslunds grund. Det er ALBOAs institutionsgrund. Så beløbet går i dispositionsfonden og kan anvendes til fælles formål.

Poul Hellstern, afd. 13 - Stenkildeparken: Ved man hvad Århus omegn vil bygge på området.

Niels Eilersgaard, byggechef: Det er KPC og ikke Århus Omegn der skal bygge i området. JA vi kender hele planen for området.

Poul Hellstern, afd. 13 - Stenkildeparken: Hvis man gør det samme i Stenkildeparken, hvor ryger pengene så hen?

Niels Eilersgaard, byggechef: Indgå i dispositionsfonden men OB har givet en forhåndstilkendegivelse om, at man vil lade pengene gå tilbage til afdelingen, hvis de skal have lavet renoveringer.

Salget blev sendt til afstemning ved håndsoprækning. Forslaget blev vedtaget der var 2 der undlod at stemme.

REPRÆSENTANTSKABSMØDE I ALBOA
20. november 2019
REFERAT

8. Behandling af indkomne forslag – der er ikke indkommet forslag til mødet.

9. Eventuelt

Dirigenten orienterede om at punktet er åbent og alt kan drøftes men intet kan besluttes.

Svend E Møller rundede af med at takke repræsentantskabet for de sidste tre års samarbejde. Direktøren lovede i næste nummer af Inside at lave en skriftlig afrunding. Han kunne dog løfte sløret for et af hovedtemaerne nemlig, at ALBOAs bestyrelse løfter en stor opgave for beboerdemokratiet. Beslutninger træffes med øje for, hvad der godt for beboerne. Beslutningerne træffes af bestyrelsen i deres møder ved at man lytter til hinanden argumenter og finder fælles løsninger. ALBOA har en politisk meget moden bestyrelse. Det giver beboerdemokratiet styrke i ALBOA - også over for en direktør! Det hedder demokrati. Tak for det og tak for kampen.

Michael Korsholm takkede alle fremmødte for deltagelse i mødet og for den gode debat.



Michael Korsholm
formand



Rene Skau Bjørnsson
dirigent



Svend Erik Møller
Referent