

ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 23. NOVEMBER 2016 :

➤ **kl. 16³⁰ på Vestergårdsvej 15**

* => bilag til punktet

Michael Korsholm
Kim S. Jensen
Tonny Mikkelsen
Lone Terkildsen
Troels Munthe
Niels Skov Nielsen
Carsten Bach Mikkelsen
Mads Madsen
Ole Østergaard

Direktør Jens Peter Hegelund Jensen (ref.)
Niels Eilersgaard
Peter Hebroe
Ib B. Andersen

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden

2. Sager til drøftelse/beslutning

a. *Evaluering repræsentantskabsmøde 21. november 2016*

Den 21. november 2016 var der ordinært repræsentantskabsmøde i ALBOA. Udover de faste dagsordenspunkter var der et punkt på vedr. mission og vision. Der ønskes en evaluering af mødet, en drøftelse af, hvad tilbagemeldingerne fra Repræsentantskabsmødet giver anledning til samt en generelt evaluering af mødet, herunder formen.

b. *Navne*

Ledergruppen har igennem en periode drøftet muligheden for at gøre navnene for afdelingerne i hovedorganisationen mere entydige. På baggrund heraf foreslås det, at projektafdelingen ændrer navn til "Byggeri". De ansatte i afdelingen benævnes fremover "byggerådgivere". Økonomi, husleje og udlejning ændrer navn til "Økonomi og udlejning". Driftsafdelingen og Ledelsessekretariatet fastholder indtil videre deres navne. Når næste oplæg vedr. driftssamarbejder er færdigafklaret og den nye direktør (der er leder af Ledelsessekretariatet) er tiltrådt, overvejes navneændringer her også.

c. *Saltholmsgade- status på udarbejdelse af bud*

Projektchefen fremlægger status til drøftelse.

d. *Radon**

På baggrund af den løbende landsdækkende fokus på radon fra f.eks. Realdania, som ALBOA er medlem af, har administrationen udarbejdet vedlagte notat. Det er vurderingen, at ALBOA's bygningsmasse er påvirket af radon i et omfang som det måtte forventes med henvisning til geografi, byggetidspunkt mv. Der ønskes en drøftelse af notatet.

e. Høvænget*

Orientering om status på renoveringen på grund af opstigende grundfugt i afd. 16 – Høvænget.

Med baggrund i bilaget til punktet anmodes dispositionsfonden om et lån på kr. 6,5 mio. til de arbejder der resterer, når den nuværende økonomiske ramme er opbrugt (24 – 26 boliger renoveret og 29 mangler).

f. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden – afdeling 36 Byagerparken*

Afdelingen besluttede på et ekstraordinært afdelingsmøde den 22. september 2014 at udskifte vandrør og omlægge varmeledninger i terræn.

Man sagde samtidig ja til en successiv huslejeforhøjelse, som udgør 45 kr. pr. m², når den var fuldt implementeret.

Huslejeforhøjelsen var beregnet ud fra forudsætningen om, at arbejdet kunne finansieres uden kommunal garanti og med en ydelsesprocent på 5,3%.

Nykredit har beregnet sig frem til, at de kan finde plads til at finansiere 26,6 mio. kr. uden kommunal garanti, hvilket er positivt, men da der er tale om en belåning mellem 60 og 80% af ejendommens værdi, bliver prisen derefter. Den høje belåningsprocent skyldes primært IS35 lån, som finansierer tidligere gennemført byggeskaderenovering i 1996. Her er restgælden i dag, på grund af indeksering, højere end hovedstolen på lånene.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om de vil bevilge et ekstraordinært tilskud fra dispositionsfonden på max 4.700.000 kr.

Med dette tilskud kan den udmeldte huslejeforhøjelse på 45 kr. overholdes.

g. Erhvervslejemål afdeling 13 - Ormslevvej (Stenkildeparken)

Organisationsbestyrelsen har tidligere drøftet udlejningssituationen i erhvervslejemålet på Ormslevvej. Pt. er en trediedel af lejemålet udlejet til en el-installatør. De resterende ikke-udlejede lokaler medfører et lejetab pr. måned på 10.365 kr. som dækkes af dispositionsfonden. Udlejningsafdelingen er i løbende dialog med interesserede. Udfordringerne med udlejning kan dels henføres til lejemålets stand jf. den tidligere drøftelse i OB, og dels, at afdelingsbestyrelsen ønsker, at udlejning sker til non-food virksomhed.

Der ønskes en drøftelse af situationen.

h. Ansøgning om støtte til elevatorrenovering i afdeling 62 – Absalonsgade*

Afdelingsbestyrelsen ansøger på baggrund af vedlagte om et tilskud på max kr. 350.000 til dækning af investering i elevatorrenovering og evt. udgifter til genhusning.

3. Tema

Der er intet tema.

4. Sager til orientering/efterretning

a. Opfølgning på tidligere møder mv.

- Afdeling 60, 69 og 77 – Håndværkerparken VI, VIII og Hvidmosegård. Stiforbindelse: matrikelforhold er under afklaring med Aarhus Kommune, inden endelig beslutning kan træffes.

ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 23. NOVEMBER 2016 :

- Afdeling 38 – Tranbjergparken: sag vedr. råderet (køkken/bad) udsat fra tidligere møde – genoptages på et kommende møde i forlængelse styringsdialog med Aarhus Kommune
- Lancering af intranet for afdelingsbestyrelser skal fremmes mest muligt: indgår i planlægningen af næste fase for intranettet, der gik i luften 15. august 2016.
- Hæfte "Ny i afdelingsbestyrelsen": Martin Krabbe udarbejder en "lettere" udgave af hæftet: er under udarbejdelse
- Procedurer vedr. regnskabs- og budgetmøder: evalueres
- Der udarbejdes forslag til politik/strategi for nybyggeri og renoveringer (byggemanuel/"bruttoliste") på baggrund af drøftelserne om mission og vision for ALBOA: er under udarbejdelse
- Flygtningesituationen: punktet skal drøftes løbende.
- Status på implementering af energipolitik
- Opfølgning på styringsdialog med Aarhus Kommune den 21. november. Fra organisationsbestyrelsen deltog Michael Korsholm og Troels Munthe.
- Status på situationen i ledelsen, herunder proces vedr. ansættelse af ny direktør

b. Diverse orientering: BL, Landsbyggefonden, direktørmøde i Kreds 5 mv.

- Sharepoint – *nyttige links*
- Orientering fra kreds-konference

c. Orientering fra udvalg

- Der har været afholdt møde i Energiudvalget.

5. Næste møde

Der afholdes ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 1. december 2016.

Næste ordinære møde er den 14. december 2016 kl. 16⁰⁰ med efterfølgende juleafslutning med ledsager.

6. Eventuelt

7. Beslutte, formidling ud til afdelingsbestyrelserne

Drøfte mødeafviklingen og om der er noget som skal formidles ud til afdelingsbestyrelserne:

Der satses på spisning kl. 18.30.