



## Bestyrelsesmøde den 16. juni 2023 (afsluttet den 28. juni)

### Deltagere

Formand	Mette Hvid Johannesen
Bestyrelsesmedlem	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Astrid Bro Frederiksen
Bestyrelsesmedlem	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kalmar Poulsen
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kruuse-Andersen
Direktør	Morten Homann

### 1 Godkendelse af dagsorden

Mette Hvid Johannesen bød velkommen til bestyrelsen og bestyrelsesmedlemmerne præsenterede sig for hinanden.

Dagsordenen blev godkendt.

### 2 Protokol

Protokol fra bestyrelsesmødet den 16. maj 2023 blev godkendt.

### 3 Revisionsprotokol

Ingen bemærkninger.

### 4 Introduktion til bestyrelsen

Morten Homann præsenterede AAB som organisation og generelt, hvad bestyrelsens rolle består i i en almen boligorganisation.

Astrid Bro Frederiksen opfordrede til, at evt. flere af bestyrelsens medlemmer deltager i BL's kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Mette Hvid Johannesen opfordrede til at bestyrelsen lægger en plan for sin egen uddannelse og kompetenceudvikling.

### 5 Konstituering

Mette Hvid Johannesen præsenterede sit oplæg til konstituering. Hun lagde op til, at bestyrelsen foretog en midlertidig konstituering på baggrund af den eksisterende organisering, men at der gennemføres en mere dybdegående analyse af bestyrelsens arbejdsform og -struktur, som bestyrelsen kan tage endelig stilling til i august/september.

Astrid Bro Frederiksen præsenterede sine overvejelser om i større omfang at lægge bestyrelsens arbejde i emnebaserede underudvalg. I debatten – der indebar megen ros – kom synspunkter frem om dels at have klare formål og kommissorier for de enkelte udvalg, dels at inddrage overvejelser om rotationsordninger o.l. og dels at undgå, at ordningen i realiteten ville føre til en større centralisering af beslutningerne.

Bestyrelsen var enige om at inddrage drøftelsen i et videre arbejde om bestyrelsens arbejdsform og organisering efter sommerferien, og at organiseringen krævede en grundig forudgående analyse og debat.

Bestyrelsen konstituerede Randi Rædkjær som næstformand og udpegede Thomas Kalmar Poulsen som medlem af forretningsudvalget. Endelig erstattede Thomas Kruuse-Andersen Mette Hvid Johannesen i kursusudvalget.

De øvrige konstitueringer genbesøges efter sommerferien, når der tegner sig et billede af en justeret organisering og arbejdsform for bestyrelsen.

Samlet ser konstitueringen således ud:

<b>Konstituering</b>	<b>Bestyrelsesmedlem(mer)</b>
<b>Forretningsudvalget</b>	Mette Hvid Johannesen (formand), Randi Rædkjær (næstformand) og Thomas Kalmar Poulsen
<b>Kursusudvalget</b>	Thomas Kruuse-Andersen, Astrid Bro Frederiksen og Per Ohms
<b>Fritidsudvalget</b>	Randi Rædkjær, Peter Kragballe og Astrid Bro Frederiksen
<b>Budget- og regnskabsudvalget</b>	Astrid Bro Frederiksen, Peter Kragballe og Thomas Kalmar Poulsen
<b>Informationsudvalget</b>	Randi Rædkjær, Mette Hvid Johannesen og Thomas Kalmar Poulsen
<b>IT-udvalget</b>	Per Ohms, Thomas Kalmar Poulsen og Randi Rædkjær
<b>BL kredsrepræsentanter</b>	Peter Kragballe (suppleant Randi Rædkjær) og Astrid Bro Frederiksen (suppleant Thomas Kalmar Poulsen). Følger BL's valgperioder – der er valg i 2024
<b>AARHUSboligs bestyrelse</b>	Mette Hvid Johannesen
<b>AARHUSboligs repræsentantskab</b>	Peter Kragballe, Astrid Bro Frederiksen og Mette Hvid Johannesen
<b>Varmecentralen Århus Vest</b>	Mette Hvid Johannesen

Og vedr. afdelingerne:

<b>Bestyrelsesmedlem</b>	<b>Afdelinger</b>
<b>Astrid Bro Frederiksen</b>	01 Villabyen Skovbakken 02 Nordre Bydel I 03 Nordre Bydel II 04 Skovkanten 13 Riisvangen III 16 Charlottenhøj 37 Herredsvang 50 Godsbanekollegiet 67 Risskov Brynet 73 Volden 75 Havnen
<b>Randi Rædkjær</b>	10 Skovfaldet 36 Abildgade 40 Veri I 41 Veri II 61 Skovkollegiet 62 Hasle-Bo 64 Ved Skoven 65 Æblelunden 66 Skæring Bæk 71 Nykersvej
<b>Per Ohms</b>	14 Rytterparken 17 Vorrevangen I 18 Vorrevangen II 19 Vorrevangsparken 20 Niels Ebbesens Gård 33 Præstehaven 34 Mølleparken 47 Egå II 54 Grønningen 59 Spongparken
<b>Thomas Kruise-Andersen</b>	21 Langenæs I 22 Langenæs II 23 Kridthøjparken 28 Rundhøj 29 Højhus Langenæs 31 Postgården 52 Skådeparken 53 Byshøjen 56 Nøddeskrænten 58 Roukær
<b>Thomas Kalmar Poulsen</b>	05 Teglgården 06 Ingerslevsgaard 07 Ringkøbingvej 09 Viborggården 11 Riisvangen I 15 Skovvangsparken 25 Klostervangen 60 Frederiksbjerg-Bo 72 Nygade 74 Nørreport

<b>Bestyrelsesmedlem</b>	<b>Afdelinger</b>
<b>Peter Kragballe</b>	08 Marselisgården 12 Riisvangen II 24 Skovgårdsparken 26 Egå I 30 Frydenlund 32 Abildhaven 35 Trillegården 38 Sandkåsparken 39 Sandkåsparken II 48 Brohaven

Thomas Kalmar Poulsen opfordrede til, at der evt. kan holdes bestyrelsesmøder af og til i lokaler i nogle af afdelingerne.

Mette Hvid Johannesen anbefalede, at bestyrelsen arbejdede på at styrke sine samarbejdsrelationer som afsæt til aktiviteter med egentlig bestyrelsesuddannelse, og at dette med fordel kunne afvikles inden arbejdet om bestyrelsens arbejdsform sættes i gang.

Bestyrelsen pegede på fire mulige kandidater til opgaven med at varetage opbygning af gode samarbejdsrelationer i bestyrelsen. Morten Homann rundsender beskrivelser af de fire, foranlediger beslutning om dette samt rundsender opdateret Doodle med henblik på at finde et snarligt tidspunkt for et bestyrelsesseminar. Bestyrelsen var enige om, at det var væsentligt, at bestyrelsens medlemmer prioriterer dette.

## **6 Evaluering repræsentantskabsmøde den 15. juni 2023**

Mette Hvid Johannesen indledte drøftelse af evaluering af den praktiske afvikling af repræsentantskabsmødet.

Mad og omgivelser på Varna var fremragende – og parkeringen var relativt problemfri – men selve mødeafviklingen var stedet ikke egnet nok til.

Det forsøges at booke Centralværkstedet til juni-mødet med mulighed for afbestilling, så bestyrelsen kan tage endelig stilling efter november-mødet. Bestyrelsen havde ingen præcise præferencer ift. dato for repræsentantskabsmøde juni 2024. Administrationen finder det bedste forslag og rundsender til bestyrelsen snarest.

Bestyrelsen var enige i, at det fungerede godt med navneskilte og godt med flere parallelle indtjekningssteder.

Der bør være en øl til deltagerne efter mødet.

## **7 Byggeri**

Mette Hvid Johannesen gennemgik kort status på byggesager siden sidste møde.

### Afd. 25 Klostervang

Der er aftalt montering af rappellingankre hen over sommeren, så vinduespudsning kan igangsættes i august/september 2023.

Der er indgået aftale med konsulentfirmaet Grandville om gennemførelse af evaluering af helhedsplanprocessen. Evalueringsprocessen er under planlægning, og afdelingsbestyrelsen inddrages. Evalueringen forventes afsluttet i løbet af efteråret 2023.

Der er oprettet et arbejdsnotat, der skal være fælles for afdelingsbestyrelsen og administrationen. Arbejdsnotatet omhandler de punkter i forbindelse med afslutningen af helhedsplanen, hvor der fortsat er udeståender. Hensigten er at arbejdsnotatet løbende skal danne grundlag for orientering af beboerne efterhånden som punkterne lukkes.

Haveanlæg skulle være færdiggjort i foråret 2023, men først det kolde forår og efterfølgende den meget tørre periode har umuliggjort at arbejdet kunne gennemføres med succes. Der er aftalt møde med anlægsentreprenør d. 13. juni 2023 for aftale om færdiggørelse.

Der har været 1-års gennemgang af tilgængelighedsboligerne i Langelandsgade, og udbedring af konstaterede mangler er planlagt til gennemførelse den 21. – 23. juni.

Det samlede regnskab for sagen er endnu ikke klart, men administrationen har nu klarhed over så mange af elementerne, at det kan konkluderes, at de huslejereguleringer, afdelingsmødet allerede har godkendt, vil være tilstrækkelige til at dække omkostningerne. Bestyrelsen og beboerne er informeret herom.

#### Afd. 4 Skovkanten

Der estimeres et samlet underskud på ca. kr. 4.000.000, hvoraf ca. kr. 2.500.000 udgøres af indeksering af entreprisesummen i henhold til lovgivningen. Denne indeksering var desværre ikke med i det seneste estimat.

Den øvrige overskridelse udgøres langt overvejende af genhusning og derudover af forlænget byggetid og ekstraarbejder til bl.a. miljøsanering.

Astrid Bro Frederiksen opfordrede administrationen til at holde et snarligt møde med afdelingsbestyrelsen om afklaring.

Det samlede godkendte budget for sagen er på 39,8 mio. kr. finansieret med lån på 24 mio., tilskud fra boligorganisationen på 8 mio., tilskud fra egen trækingsret på 1,6 mio. og henlæggelser 6,3 mio. Dertil kommer tilskud på i alt 3,4 mio. kr. i en årrække i driftstilskud fra boligorganisationen. Budgetoverskridelsen udgør således ca. 10 pct., men afdelingen samlet har modtaget 11,4 mio. kr. i tilskud.

#### Afd. 37 Fjældevangen

Tilsynet har desværre nedlagt veto mod de planlagte altaninddækninger, som dermed ikke kan realiseres trods afdelingsmødets beslutning.

Beboerne er orienteret om kommunens beslutning, og om at den vedtagne huslejeforhøjelse som følge af altaninddækningerne dermed heller ikke realiseres.

Opstartsmøderne med entreprenørerne er påbegyndt, og de egentlige byggearbejder igangsættes i uge 32.

#### Afd. 23 Kridthøjparken

Afdelingsmødet vedtog forslaget om en udvidelse af budgettet og den deraf afledte huslejeforhøjelse. Projektet fortsætter derfor efter planen.

### Afd. 18 Vorrevangen II

På afdelingsmødet d. 3. maj 2023 blev det vedtaget at igangsætte tagudskiftningen på trods af, at licitationsresultatet oversteg det beløb, der var afsat på DV. Overskridelsen medførte en yderligere huslejestigning på 3,1%. Det blev på afdelingsmødet besluttet at gennemføre projektet uden overdækning. Det fører formodentlig til en lavere omkostning og lavere huslejestigning, men det er forbundet med en væsentlig usikkerhed.

Arbejderne igangsættes inden sommerferien og planlægges afsluttet i november 2023.

### Afd. 11 Riisvangen I

På afdelingsmødet d. 13. maj 2023 blev forslag om udskiftning af 3 tage forkastet. Tagene var udbudt sammen med tagene i afdeling 18, men udføres ikke som en del af denne entreprise.

Der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen med henblik på at iværksætte en ny licitation, da der er enighed om, at tagene trænger til udskiftning.

Licitationen forventes gennemført i foråret 2024 med udførelse i sommeren 2024.

### Afd. 66 Skæring Bæk etape III

Bestyrelsen accepterede, at der arbejdes videre med et reduceret boligantal i Skæring Bæk etape III pga. nye krav fra Aarhus Kommune om en økologisk forbindelse.

## **8 Udvalg**

Bestyrelsen tilsluttede sig, at emnet vild natur på dialogmødet den 6. september udskiftet med fokus på affaldshåndtering. Vild natur programsættes i stedet i november. Tovholder på septembermødet udpeges på bestyrelsesmødet i august.

## **9 Nyt fra administrationen**

Morten Homann orienterede om nyt fra administrationen:

Der iværksættes udbud af håndværkeropgaver i forbindelse med flytning (maling, gulvbehandling og rengøring) samt på spjældarbejde på de store håndværkerområder el, VVS og tømrer.

Morten Homann orienterede om arbejdet med udredning af sammenlagte lejemål i afdeling 10.

Bestyrelsen traf beslutning om ikke at igangsætte indefrysningsordning for meromkostninger til el, da AAB's el-aftale dels er ganske billig for beboerne, og da ordningen i givet fald alene ville være en udskydelse tillige med en ekstra forrentning for beboerne.

Morten Homann opfordrede organisationsbestyrelsen til at sende input til evaluering af afdelingsmøderne til ham, så de kan sammenfattes i et notat, når organisationsbestyrelsen skal lave en samlet evaluering på bestyrelsesmødet i august 2023.

Bestyrelsen får en årlig status om klagesager og sager i beboerklagenævn. Der kommer ligeledes en årlig rapport om brug af whistleblowerordningen.

## **10 Mødeplan 2023-24**

Der udsendes reminder om Almene Boligdage og invitation til repræsentantskabsdag.

## 11 Eventuelt

Bestyrelsen drøftede det politiske forløb af repræsentantskabsmødet.

Mette Hvid Johannesen udbad sig, at bestyrelsesmedlemmerne melder deres sommerferie ind til Morten Homann.

Morten Homann rundsender Doodle mhbp. besøg afdeling 100 Bindsbøll.

Næste bestyrelsesmøde holdes den 8. august 2023 kl. 17.00.

Morten Homann

Referent