



## Bestyrelsesmøde den 13. september 2022

### Deltagere

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Mette Johannesen
Bestyrelsesmedlem	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Anders Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Astrid Frederiksen
Bestyrelsesmedlem	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Thomas Poulsen
Konstitueret direktør	Tina Lundum Jensen
Sekretær	Katrine Just

Inden bestyrelsesmødet besigtigede bestyrelsen afdeling 100.

Dan indledte mødet med at byde Katrine Just velkommen.

### 1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

### 2 Protokol

Protokol fra bestyrelsesmødet den 2. august 2022 blev godkendt.

### 3 Revisionsprotokol

Intet nyt.

### 4 Byggeri

Dan Christensen gennemgik status på byggesager og renoveringer på igangværende projekter.

#### Afd. 50 Godsbanekollegiet

Aarhus Kommune har den 30. august 2022 meddelt midlertidig ibrugtagningstilladelse til AAB's boliger, der således kan udlejes fra den 1. oktober 2022.

De indvendige arbejder er i det store hele afsluttet, men der udestår fortsat færdiggørelse af udearealerne, hvilket forventes i løbet af september og delvis oktober 2022.

På nuværende tidspunkt (1. september 2022) kort inden afslutningen på byggesagen, er det en helt klar forventning, at budgettet – og dermed rammebeløbet – overholdes.

Pr. 6. september 2022 er boligerne ikke udlejet, og der er ikke nok på ventelisten til at udleje alle boligerne.

Der er derfor arrangeret "åbent hus" for nye interesserede den 13. september 2022.

Afdelingen sættes først i drift den 1. november 2022, som dermed er skæringsdato for, hvornår byggeregnskabet afsluttes, og afdelingens regnskab påbegyndes.

#### Afd. 100 Bindedbøll Byen

Aktiviteterne på byggepladsen er i fuld gang. Der pågår registreringer, nedbrydning og tilbringelse af materialer.

Der er endvidere afholdt projektgennemgangsmøder med de fleste håndværkerfag.

#### Afd. 4 Skovkanten

Der er aflevering af etape 1 (Skovvangsvej 224, 226 og 228) samt de bolignære gårdarealer afleveres i uge 36. Etape 2 (Skovvangsvej 230, 232 og 234) afleveres ultimo november 2022, og etape 3 (Skovvangsvej 236 og Cort Adellers Gade 21 og 23) afleveres i marts 2023. Derefter retableres havearealerne.

Byggeudvalget pålagde Projekt at udarbejde et notat om arbejdets fremdrift i hhv. afd. 4 og i afd. 25, herunder at redegøre for, om kravet i afd. 4 om etapevis færdiggørelse har medført et bedre byggeforløb.

#### Afd. 37 Fjældevænget

Udbudsprocessen forventes startet med prækvalifikation af tilbudsgivere omkring nytår 2022-23 og tilbudsfrist i marts/april 2023.

Udbuddet tilrettelægges, så der indhentes priser på forskellige arbejder, herunder de nødvendige arbejder (facader og vinduer samt vvs-arbejder) og de ønskelige arbejder (altaner og boligventilation), så der kan beregnes huslejekonsekvenser af forskellige scenarier.

Derefter aftales med afdelingsbestyrelsen, hvordan afstemning på et afdelingsmøde tilrettelægges.

Der forventes indgået entreprisekontrakt i løbet af juni 2023 og byggestart kort efter sommerferien 2023.

Byggeudvalget meddelte, at arbejderne vil blive kategoriseret i "need to have" og "nice to have", så det sikres, at de nødvendige arbejder (vinduer, facader og vvs-installationer) skal besluttes, inden der kan tages beslutning om de ønskelige arbejder (lukkede altaner, boligventilation og nye elinstallationer).

#### Afd. 56 Nøddeskrænten

Arbejderne skrider frem efter den seneste plan, og der forventes fortsat færdiggørelse i indeværende år. Det forudses dog, at udbedring af fejl og mangler vil løbe ind i starten af 2023.

#### Afd. 35 Trillegården

Rambøll har færdiggjort den foreløbige rapport, som drøftes på et møde i uge 36, 2022. Som forventet ligger de klart største problemer i gårdhavehusene, mens der er mindre problemer i rækkehusene og etageboligerne.

I løbet af september 2022 afholdes tillige møder med afdelingsbestyrelsen, styregruppen og AAB's interne følgegruppe, inden rapporten fremsendes til Landsbyggefonden.

Den nedsatte styregruppe som afdelingsbestyrelsen indkaldt til møder den 22. september 2022.

#### Afd. 20 Niels Ebbesens Gård

På møde med afdelingsbestyrelsen den 8. august 2022 blev det besluttet at arbejde videre med at kvalificere projektmaterialer og budgettet/huslejekonsekvenserne frem mod et ekstraordinært afdelingsmøde eller evt. til behandling på det ordinære afdelingsmøde i 2023.

Såvel tage og vinduer er i dårlig forfatning, og udskiftning forventes ikke at kunne udskydes til gennemførelse senere end 2025.

#### Afd. 52 Skådeparken

Ingeniørfirmaet COWI er engageret som rådgiver i forbindelse med udskiftningen af brugsvandsinstallationer. Projekteringen er i gang, og der planlægges afholdt licitation i oktober 2022.

Derefter udføres arbejder i to prøveboliger i november/december, hvorefter gennemførelsen af entreprisarbejderne igangsættes i januar og forventes afsluttet ultimo 2023.

Arkitektfirmaet Johansen & Rasmussen er engageret som rådgiver i forbindelse med udskiftningen af døre og vinduer. Projekteringen er i gang, og der planlægges afholdt licitation i januar 2023.

Entreprisarbejderne planlægges igangsat i februar 2023 og vil forløbe over ca. to år.

#### Afd. 30 Frydenlund

Vinduerne i afdelingen er meget ringe og står til udskiftning indenfor ganske få år.

I forbindelse med vinduesudskiftningen vil det være hensigtsmæssigt tillige at udskifte facadebeklædningen, dels fordi den forventeligt skal demonteres helt eller delvist for at skifte vinduerne, og dels fordi der er manglende isolering og dermed kuldebroer omkring vinduerne, hvilket bør udbedres.

Udskiftning af facadebeklædningen er tillige et stort ønske fra afdelingsbestyrelsen, og det vil give afdelingen et stort, arkitektonisk løft.

Der er på baggrund af erfaringstal fra afdeling 25 estimeret en omkostning på ca. 75 mio. kr. Heraf er der afsat ca. 22 mio. kr. i afdelingens budget, så der skal optages et kreditforeningslån på det resterende beløb.

Økonomi har beregnet, at det vil medføre en huslejestigning på ca. 25%.

Der er planlagt møde med afdelingsbestyrelsen i uge 36, 2022, hvor den videre proces drøftes.

AAB's indstilling er, at der arbejdes videre med projektet, men at udførelsen udskydes i nogle år med henblik på at polstre afdelingens økonomi yderligere og dermed reducere den direkte huslejestigning.

Der blev den 7. september 2022 afholdt møde med afdelingsbestyrelsen, som er enig i AAB's indstilling om at udskyde arbejderne i nogle år.

### Afd. 2 Nordre Bydel I

Der er gennemført licitation på retableringsarbejderne, herunder også arbejder, der er ønsket af afdelingen og indeholdt i deres budget.

Den vindende entreprenør er Høgh & Sønberg, og der afholdes opstartsmøde i uge 36, 2022.

Arbejderne forventes færdiggjort i januar 2023, hvorefter sagen kan lukkes.

Dan Christensen oplyste på mødet, at arbejdet i henhold til den seneste tidsplan udarbejdet efter licitationen afsluttes inden udgangen af 2022.

### Seniorvenlige boliger i Hørning

Skanderborg Kommune har inviteret AAB til at deltage i en konkurrence om opførelse af seniorvenlige boliger på en attraktiv grund midt i Hørning. Foruden AAB er Skanderborg Andelsboligforening og Alboa inviteret til at deltage.

Projektet omfatter 36-40 boliger i forskellig størrelse, og forslag afleveres ultimo september 2022.

Såfremt vi vinder konkurrencen, skal der i løbet af 2023 udarbejdes lokalplan, og projekteringen kan iværksættes i løbet af 2024 til opførelse i løbet af 2025-26.

Bestyrelsen anmodede på mødet om at få tilsendt konkurrenceforslaget.

## **5 Godkendelse af afdelingens budgetter 2023**

Bestyrelsen godkendte afdelingens budgetter for 2023.

Huslejerne stiger i gennemsnit 4,9%.

## **6 Udvalg**

### Julekaffe

Det blev vedtaget, at vi holder julekaffe igen i år, og at alle tidligere medlemmer af OB skal inviteres.

### Julefrokost 2022

Det blev vedtaget, at organisationsbestyrelsen og den konstituerede direktør og disses kærester/ægtefæller skal holde julefrokost den 3. december 2022.

### Studietur 2023

Der var enighed om, at organisationsbestyrelsen skal på studietur til Wien i foråret 2023, forventeligt 4-5 hverdage. Mette Hvid Johannesen sender forslag til datoer.

### Fremtidige repræsentantskabsmøder

Det er blevet besluttet at fastholder Scandic i Østergade som fremtidig vært for repræsentantskabsmødet.

### Kursusudvalget

Mette Johannesen orienterede, at organisationsbestyrelsen deltager i repræsentantskabsweekend den 1.-2. oktober.

IT-kurset "Digitale værktøjer for beboervalgte" afvikles den 12. oktober og "Velkommen til nye i afdelingsbestyrelserne" den 25. oktober.

#### Afd. 25 Klostervangen

Næstformand og kontaktperson afholder møde med afdelingsbestyrelsen.

## **7 Nyt fra administrationen**

INDSTILLING:

September 2022

Til organisationsbestyrelsen  
Ang. Kollektiv råderet

INDSTILLING

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen sætter moderniseringer af køkken, badeværelser og bryggers via kollektiv råderet (huslejefinansieret) på pause i 6 måneder fra 1. oktober 2022 til 31. marts 2023. De afdelinger hvor moderniseringer igangsættes ifm. fraflytning er undtaget.

OMFANGET AF SAGER

Moderniseringer efter kollektiv råderet er vedtaget på afdelingsmøderne i 51 afdelinger. I 6 afdelinger er modernisering af køkken ifm. fraflytning vedtaget (se bilag Moderniseringer efter kollektiv råderet (KR), § 37b.)

Vi har i 2022 haft 128 kollektiv råderets sager – og herigennem udlånt kr. 9.607.386,95 af hovedforeningens midler – der afdrages med en rente på 1% plus diskontoen over hhv. 15 eller 20 år.

BAGGRUND FOR INDSTILLINGEN

Boligorganisationens egne midler kan ikke fortsætte med at finansiere arbejderne, hvorfor en anden finansieringsløsning skal findes.

Vores praksis i disse sager skal ændres således dele af moderniseringsarbejderne finansieres via afdelingernes henlæggelser, ligesom at disse arbejder skal være indeholdt i de rammebeløb som afdelingsmøderne har vedtaget.

Aarhus Kommunes tilsyn har tilkendegivet følgende:

"§37b vedrører alene forbedringsarbejder men moderniseringer af køkken/bad/bryggers indeholder både udgifter der er forbedringer og udgifter, der er vedligeholdelse. Dele af arbejderne forudsættes derfor finansieret af henlæggelser. Det er umiddelbart tilsynets forståelse, at de på afdelingsmøderne vedtagne max. beløb er inklusive vedligeholdelsesudgifter, der finansieres af henlæggelser."

[Brev fra Aarhus Kommunes Tilsyn, 29. juni 2022].

Vi oplever at priserne på moderniseringsarbejderne, er meget høje i øjeblikket.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Tina Lundum Jensen orienterede om:

- Afdelingsmøde i afd. 35
- Dialog med Dansk Magisterforening pga. anklager fra afd. 25
- Afd. 25 budget for 2023 er blevet godkendt hos tilsynet
- Klub 38 erhvervslejemål.
- Brandtilsyn er gennemført i afdelingerne 2, 5, 9, 14 og 15.
- Kategoriseringsmodellen er afdeling 14 Rytterparken den afdeling, hvor tallene har udviklet sig værst, men vi ser ingen problemer i afdelingen, men vil alligevel holde møde med kommune og fællessekretariatet, for at se om der skal laves noget forebyggende.
- Bogføring af kurstab på obligationer bogføres på balancen.
- Indstilling til bestyrelsen:  
AAB har på vegne af de 8 boligafdelinger i Herredsvang lavet et udkast til økonomien for de 4 boligorganisationer, der har boligafdelinger i Herredsvang og det dækker en 4-årig periode (2023-2026).

År	2023	2024	2025	2026
Boligsocial leder	785.000	800.700	816.714	833.048
Kreativ ansvarlig leder	12.000	12.240	12.485	12.734
Aktivitetsmidler	75.000	76.500	78.030	79.591
Drift Kulturhus Herredsvang	473.000	503.000	534.000	564.000
Cafeleder	236.000	240.720	245.534	250.445
Administration	75.000	75.000	75.000	75.000
<b>Total</b>	<b>1.656.000</b>	<b>1.708.160</b>	<b>1.761.763</b>	<b>1.814.818</b>

Udgift i alt for boligorganisationerne	2023	2024	2025	2026
Boligkontoret	184.925	190.749	196.735	202.660
Ringgården	300.503	309.968	319.695	329.322
Almenbo	422.553	435.862	449.540	463.078
<b>AAB</b>	<b>748.020</b>	<b>771.581</b>	<b>795.794</b>	<b>819.759</b>

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

- Indstilling til bestyrelsen:  
Boligkontoret Aarhus har på vegne af de 5 boligafdelinger i Frydenlund lavet et udkast til økonomien for de 5 boligafdelinger i en 4-årig periode (2023-2026).

År	2023	2024	2025	2026
Boligsocial leder	375.000	380.625	386.334	392.129
Frivilligkoordinator	225.000	228.375	231.801	235.278
Aktivitetmidler	50.000	51.000	52.020	53.060
Lokaleleje Frydenlund alt inkl.	218.375	222.742	227.197	231.741
Administration	75.000	75.000	75.000	75.000
Rengøring Frydenlund	117.000	119.340	121.727	124.161
<b>Total</b>	<b>1.060.375</b>	<b>1.077.082</b>	<b>1.094.079</b>	<b>1.111.370</b>
Fordeling på boligorganisationer:				
AlmenBo	237.201	240.939	244.741	248.609
AlmenBo	270.953	275.223	279.566	283.984
Ringgården	188.449	191.418	194.438	197.511
Boligkontoret	182.823	185.704	188.634	191.615
<b>AAB</b>	<b>180.948</b>	<b>183.799</b>	<b>186.700</b>	<b>189.650</b>

Landsbyggefonden dækker udgiften til én livschancemedarbejder og Aarhus Kommune dækker udgiften til én tryghedsmedarbejder samt én medarbejder der skal arbejde med beskæftigelse.

Bestyrelsen anmodes om finansiering af kr. 741.097 over en 4-årig periode.

Dette beløb søges dækket af dispositionsfonden.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

## 8 Eventuelt

Organisationsbestyrelsen orienterede om afdelingsmøderne.

Næste bestyrelsesmøde er den 4. oktober 2022.

Katrine Just

Referent