



18. juni 2024

Referat fra bestyrelsesmøde tirsdag den 4. juni 2024

Deltagere

Formand	Mette Hvid Johannesen
Næstformand	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Astrid Bro Frederiksen
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kruise-Andersen
Direktør	Morten Homann
Sekretær	Katrine Just

Bestyrelsesmedlem Peter Kragballe og bestyrelsesmedlem Thomas Kalmar Poulsen deltog ikke i mødet.

1. Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2. Revisionsprotokol

Der er ingen nye protokollater fra revisor, men protokollen var til bestyrelsens gennemsyn.

3. IT- og digitaliseringsstrategi

Organisationsbestyrelsen traf den 6. december 2023 beslutning om at nedlægge IT-udvalget for i stedet at forankre de overordnede beslutninger om IT-strategi i den samlede organisationsbestyrelse og implementeringen i administrationen.

På den baggrund besluttede organisationsbestyrelsen på sit møde den 9. januar 2024, at administrationen skulle forelægge en strategi for IT og digitalisering på organisationsbestyrelsens møde i juni 2024.

Organisationsbestyrelsen undrede sig over, at strategien ikke omfatter Apples computere. Morten Homann præciserede, at strategien omfatter AAB's indkøb, og her er Apples computere dyrere end PC'er, og de imødekommer ikke AAB's sikkerhedskrav. Samtidig vil det være ressourcekrævende at understøtte og supportere to parallelle hardware-setup.

Yderligere spurgte organisationsbestyrelsen til, hvorfor redesign af AAB's hjemmeside først er planlagt til 2026. Morten Homann understregede, at implementering af nyt intra netop er afsluttet, og at AAB netop har påbegyndt et projekt, som indebærer

opgradering af Beboer- og Bestyrelsesweb. Derfor er der ikke ressourcer til at starte hjemmesideprojektet op nu.

Endvidere spurgte organisationsbestyrelsen ind til AI's fravær i strategien. Morten Homann vurderer, at hverken AAB eller AI ikke er modne nok til at kunne pege præcist på nytten af AI p.t., og derfor er AI ikke pt. en del af strategien.

Organisationsbestyrelsen godkendte IT- og digitaliseringsstrategien.

4. Program for repræsentantskabsdag 5. oktober 2024

Morten Homann orienterede om, at administrationen arbejder på et program for repræsentantskabsdagen den 5. oktober. Han oplyste, at arrangementet forventes flyttet fra Restaurant Backstage til Kirstinelund i Lystrup, da rammerne egner sig bedre til programmet.

5. Forberedelse af repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Organisationsbestyrelsen gennemgik dagsordenen for repræsentantskabsmødet og traf herunder beslutning om de ansvarlige for dagsordenspunkterne:

- Valg af dirigent og velkomst: Mette Hvid Johannesen
- Fremlæggelse af organisationsbestyrelsens beretning: Mette Hvid Johannesen
- Præsentation af regnskab 2023 og budget 2025: Morten Homann
- Behandling af forslag:
 - Vedtægtsændringer: Morten Homann
 - Delegation: Thomas Kalmar Poulsen
 - Nybyggeri: Thomas Kruuse-Andersen
 - Indkomne forslag: Morten Homann fremlægger faglige bemærkninger til de enkelte forslag.
- Indstilling af revisor: Mette Hvid Johannesen

Mette Hvid Johannesen opfordrede til, at andre end hun og Morten Homann svarer på spørgsmål fra repræsentantskabet til mødet under fx debat om beretningen. Morten Homann rundsender en oversigt med mulige emner, som organisationsbestyrelsens medlemmer kan skrive sig på.

Organisationsbestyrelsen vil forud for næste repræsentantskabsmøde drøfte en anden fremgangsmåde for aflæggelse af beretning, herunder inddragelse af flere fra organisationsbestyrelsen.

6. Beslutning om fremtidig advokatforbindelse for AAB

Forretningsudvalget har haft møder med Kromann Reumert og CLEMENS Advokatpartnerselskab. Morten Homann understregede, at han og administrationen

vurderede fagligt niveau, samarbejde og integritet meget højt hos begge firmaer, og mente det alene bør være bestyrelsens beslutning, hvilket firma man ønskede som AAB's primære advokatforbindelse.

På baggrund af de to møder og administrationens præsentation anbefalede forretningsudvalget organisationsbestyrelsen at vælge CLEMENS Advokatpartnerselskab som fremtidig advokatforbindelse. Valget faldt på CLEMENS Advokatpartnerselskab, fordi de er lokalt forankret og er advokat for en række boligforeninger i Aarhus, og ikke mindst fordi de har fokus på work-life-balance og det hele menneske, som begge matcher AAB's værdier.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

7. Medlemskab af Aarhus Lejerforening afdeling 67 Risskov Brynet

Afdelingsmødet i afdeling 67 Risskov Brynet besluttede at indmelde afdelingen kollektivt i Aarhus Lejerforening. Da afdelingsmødet ikke kan tegne afdelingen juridisk, skal organisationsbestyrelsen træffe beslutning om, hvorvidt de vil godkende beslutningen.

Organisationsbestyrelsen godkendte beslutningen.

8. Røgfrihed

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på forhånd stadfæster afdelingsmødebeslutninger om røgfrihed indenfor den beskrevne ramme og bemyndiger administrationen til at implementere fremtidige beslutninger på afdelingsmøder om røgfrihed. Træffer afdelingerne beslutninger om røgfrihed, der går ud over den hidtidige ramme, forelægges dette for bestyrelsen. Organisationsbestyrelsen orienteres i øvrigt løbende om beslutninger i afdelingerne om røgfrihed.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

9. Byggeri

Der er vedlagt notat om igangværende byggesager til bestyrelsens orientering og evt. stillingtagen. Der er nye bemærkninger vedrørende:

Afdeling 100 Bindsbøll Byen

Udlejningen af boliger er igangsat, men det går trægt med at få underskrevet lejekontrakter. Der er pt. sendt 77 boliger i tilbud. Af dem er 10 boliger udlejet.

Med hvert tilbud udsender vi et link til et spørgeskema, som dem, der svarer nej til boligerne, anmodes om at udfylde. 88 har responderet på spørgeskemaet, og af dem har 69 svaret, at den tilbudte bolig var for dyr. Flere nævner også dårlig rumfordeling som et argument for at sige nej.

Vi har af to omgange haft åbent-hus. I start februar var der 700 besøgende, og i start maj havde vi 170 besøgende. Der er åbent-hus igen den 15.6.2024 kl. 10-13.

Ventelisten til afdelingen ser pt. således ud: 1-værelses: 89 på ventelisten, 2-værelses: 130 på ventelisten, 3-værelses: 170 på ventelisten og 4-værelses: 154 på ventelisten.

Vi har lavet en kampagne, der snart kommer til at køre på de sociale medier henover sommeren.

Afdeling 25 Klostervangen

Der udestår følgende, afsluttende arbejder: For at undgå misfarvning af facaderne kan der etableres tagrender og nedløb for hver enkelt af tagene over de øverste altaner på hhv. indgangssiden og havesiden – i alt 80 stk. Traditionel udførelse vil kræve opstilling af stillads/lifte/platforme, hvilket vil være særdeles omkostningstungt. Der er i stedet indhentet pris fra rappellingfirmaet Sky-Works, som kan løse opgaven for ca. kr. 2,1 mio. Der udestår også inddækning af ventilationskanaler på tagene, et krav fra Aarhus Kommune. Der er i nogle tilgængelighedsboliger et problem med kulde og træk i de nye værelser mod indgangssiden. Der arbejdes på en generel løsning, som kan bruges i alle tilgængelighedsboligerne. Endelig afventes rapport fra Teknologisk Institut om belægninger på vinduerne. Rapporten er blevet forsinket og kan først forventes ultimo juni 2024.

Der er foretaget hensættelser til de afsluttende arbejder i byggeregnskabet. Det er pt. uvist, om hensættelserne kan dække samtlige omkostninger.

Afdeling 04 Skovkanten

Færdiggørelsen af gård- og havearealerne igangsættes primo juni og afsluttes inden sommerferien.

Afdeling 52 Skådeparken

Udskiftning af vinduer og døre er afsluttet og afleveret i en god kvalitet med kun få mangler. Budgettet er overholdt.

Byggeregnskab færdiggøres inden sommerferien 2024.

Afdeling 11 Riisvangen I

Licitationsresultatet blev godt og ligger ca. kr. 500.000 under budget.

Der samarbejdes med afdelingsbestyrelsen om igangsættelse af projektet.

Afdeling 24 Skovgårdsparken

Trods problemer med adgang til en del boliger følger projektet både tidsplan og budget.

Projektet forventes fortsat afsluttet omkring 1. december 2024.

Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård

Budgettet blev vedtaget på afdelingsmødet den 29. maj 2024.

Afdeling 67 Risskov Brynet

Morten Homann redegjorde for problemer med vandskader i afdelingen grundet fejlagtigt udført vådrumsmembran. AAB har rettet henvendelse til hovedentreprenøren, som lovede, at de ville udbedre det. Underentreprenøren har taget over grundet hovedentreprenørens konkurs og har konstateret, at vådrumsmembraner på badeværelserne er lavet forkert.

Morten Homann præciserede, at kommunikationen i forløbet ikke har været god nok, og at beslutningen om at søge bistand hos Aarhus Lejerforening kan ses som udtryk for, at en del beboere føler sig underinformerede og utrygge.

Administrationen har anmeldt sagen til Byggeskadefonden og informerer afdelingsbestyrelse og beboere tæt.

10. Orientering fra administrationen

Der er udsendt en skriftlig orientering, der blev suppleret mundtligt på mødet. Der er bemærkninger i notatet om:

- A. Institutioner
- B. Ny aftale HabiCen
- C. Boligsociale indsatser
- D. EU-udbud af forsikringer
- E. Udbud af vinterberedskab

Morten Homann orienterede om arbejdet med at rekruttere en ny projektchef for AAB, som ventes tilendebragt ud på efteråret, og redegjorde herunder for sine prioriteter i den forbindelse.

11. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

12. Bestyrelsens kvarter