



23. september 2024

Referat bestyrelsesmøde 10. september 2024

Deltagere

Formand	Mette Hvid Johannesen
Næstformand	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Mette Petersen
Bestyrelsesmedlem	Kristine Flensted Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Fanny Nygaard
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kruuse-Andersen
Direktør	Morten Homann

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsorden for mødet og bød velkommen til Fanny Nygaard.

2. Revisionsprotokol

Der forelå ingen nye protokollater fra revisor.

3. Plan for beboerkommunikation og brug af sociale medier

Organisationsbestyrelsen vedtog i april 2023 en kommunikationsstrategi for AAB under overskriften hjælpsomhed, åbenhed og professionalisme. I forlængelse af bestyrelsens drøftelser på mødet den 13. august 2024 er der igangsat et arbejde med udbygning af strategien på to områder, dels brug af sociale medier, dels beboerkommunikation.

Morten Homann præsenterede overvejelserne om en systematisk brug af LinkedIn og Facebook samt for en mere systematisk beboerkommunikation om ikke-obligatoriske forhold. Bestyrelsen vil få en opdatering på arbejdet i november.

Organisationsbestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

4. Godkendelse af budget 2025 for AAB's afdelinger

Ifølge almenboliglovens § 14 b, stk. 3 og vedtægternes § 13, stk. 2 skal organisationsbestyrelsen godkende afdelingernes budgetter for det kommende år. På nuværende tidspunkt er budgettet godkendt i alle afdelinger på nær to, der endnu ikke har afholdt afdelingsmøde (samt afdeling 42, der omfatter alle AAB's daginstitutioner).

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig indstillingen og godkendte dermed alle budgetter for AAB's afdelinger. Organisationsbestyrelsen tog samtidig stilling til, at skulle budgettet blive nedstemt i afdeling 33 og/eller 61, orienteres bestyrelsen herom, og – medmindre der umiddelbart er indvendinger – sendes disse til godkendelse hos kommunen efter almenboliglovens § 42.

5. Proces budget 2026

Morten Homann præsenterede oplæg til tidsplan for budgetlægning for budget 2026 samt koncept for afvikling af budgetmøder i afdelingerne, som gentages på samme måde som i 2023.

Organisationsbestyrelsen godkendte planen.

6. Kvartalsregnskab 2. kvartal

Organisationsbestyrelsen fik forelagt regnskab for boligorganisationen for de første to kvartaler med et forecast for årets resultat. Der forventes et underskud på ca. 2,8 mio. kr. i 2024, hvilket primært skyldes personaleudgifter, først og fremmest flytningen af stillinger fra servicecentrene til Langelandsgade, der vil blive modsvaret af en tilsvarende mindreudgift i servicecentrene. Derudover har overenskomstsmæssige lønreguleringer samt lønudgifter ifbm. jobskifte betydning for resultatet.

Udgiften til e-Boks – som også er høj – forventes reduceret ved overgangen til digital post, når aftale om overgang til Unik Bolig CE/HabiCen er indgået. Det forventes dog stadig at blive en netto merudgift.

7. Aftale om grundkøb vedr. afdeling 68 Smedens Have

Morten Homann præsenterede købsaftale fra Skanderborg Kommune vedr. grunden til opførelse af afdeling 68 Smedens Have i Hørning samt en nærmere risikoanalyse vedr. aftalen og projektet generelt. Projektet vurderes samlet at have en lav risiko, idet der i forbindelse med købsaftalen særligt var fokus på risikoen for ikke at opnå byggetilladelse samt for, at der måtte konstateres forurening i større omfang i processen.

Bestyrelsen tog risikoanalysen til efterretning og godkendte købsaftalen. Morten Homann sender den til digital underskrift med oplysning om, hvorvidt der er ny viden om evt. forurening på grunden.

Underskrift skal være registreret i Penneo allersenenest den 18. september fra alle bestyrelsesmedlemmer.

8. Indkaldelse til repræsentantskabsmøde den 7. november 2024

Organisationsbestyrelsen godkendte indkaldelsen og en indstilling med en række praktiske forhold omkring mødets afvikling.

Indkaldelsen – der gerne må layouts i højformat – ledsages af information om de kredsdelegeredes funktion og muligheder.

Administrationen undersøger, om det kan lade sig gøre med en moderat hævelse af bestyrelsens placering uden at komme helt op på scenen.

Organisationsbestyrelsen ønskede på bagkant af efterårets repræsentantskabsmøde at tage en drøftelse af, om bestyrelsen – eftersom der ikke er noget væsentligt indhold på mødet – skulle stille forslag til forårets repræsentantskabsmøde om, at vedtægterne ændres, så efterårets repræsentantskabsmøde fjernes. Til gengæld kunne repræsentantskabsweekend med overnatning genindføres hvert andet år, så besparelsen fra repræsentantskabsmødet kan overføres hertil.

Organisationsbestyrelsen havde ikke i øvrigt særlige beslutninger eller orienteringer – udover den sædvanlige skriftlige orientering – den ønskede behandlet på mødet. Organisationsbestyrelsen godkendte i øvrigt indstillingen.

9. Beboerarrangementer

Punktet omfattede evaluering af DHL-arrangementet og drøftelser om fremtidige beboerarrangementer. Randi Rædkjær og Per Ohms fremlagde overvejelser om beboerarrangementer. De lagde op til en gentagelse af DHL-arrangementet til næste år med enkelte justeringer:

- Bedre information til beboerne
- Mere interesse for gang end for løb
- Fokus på en hensigtsmæssig tilmeldingsfrist
- Mere praktisk bistand til forberedelse og afvikling
- Gerne motionsarrangementer som optakt til DHL
- Synlighed af telt m.m. på pladsen
- Gerne bedre forplejning, fx grill etc.
- Undersøge mulighed for at medarbejdere kan deltage

Derudover er der i 2024 planlagt foredrag med Persille Ingerslev, familietur til Moesgaard Museum og jul i Tivoli Friheden.

Bestyrelsen fandt arrangementerne spændende og så frem til tilslutning og afvikling.

10. Styringsdialog den 9. oktober 2024

Aarhus Kommune har indkaldt til den årlige lovpligtige styringsdialog. På mødet skal der træffes beslutning om bemanning og evt. emner.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at forretningsudvalget deltager sammen med direktør og økonomichef – som sidste år.

Bestyrelsen har særlig fokus på at påvirke kommunen til en bedre udnyttelse af den boligsociale anvisningsret. Sagen kan drøftes på mødet i januar sammen med den boligsociale strategidiskussion.

11. Byggeri

Der eftersendes notat om igangværende byggesager til bestyrelsens orientering og evt. stillingtagen.

Afdeling 100 Bindsbøll

Byggeriet er meget tæt på sin afslutning, og der er planlagt afleveringsforretning med entreprenøren til afholdelse den 13. september 2024.

Derefter skal entreprenøren gennemføre udbedring af mangler inden den 1. oktober, hvor de første beboere flytter ind. Der er d.d. (4. september 2024) indgået 34 lejekontrakter.

Afdeling 25 Klostervangen

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 4. september 2024, hvor forslaget om anvendelse af hensættelser til andet formål end oprindelig tiltænkt blev vedtaget. Arbejderne med inddækning af ventilationskanaler samt tagrender og nedløb planlægges og iværksættes snarest muligt.

Vinduesrapporten fra Teknologisk Institut er modtaget den 2. september 2024. Den konkluderer, at der er belægninger på en del af vinduerne, som muligvis ikke kan fjernes, og at belægningerne dels skyldes den valgte konstruktion, og dels at betonelementerne ikke var hærdet tilstrækkeligt op inden montering. Endelig anføres det, at løbende rengøring af vinduerne efter montering antagelig kunne have forhindret eller i det mindste kraftigt reduceret problemet.

Der fremsendes reklamation til såvel rådgiver som entreprenør. De konkrete reklamationer drøftes forinden fremsendelse med AAB's advokat.

Afdeling 4 Skovkanten

Byggeskadefondens rapport er modtaget. Der er stort set ikke konstateret svigt i selve byggeriet, men der mangler en del dokumentationsmateriale, som skal indhentes hos hhv. rådgiver og entreprenør. Etårsgennemgangen med entreprenøren er udsat til den 3. oktober 2024.

Afdeling 37 Fjældevangen

Projektleder Mikkel Olesen fratrådte sin stilling i AAB den 16. august 2024. Projektledelsen i forbindelse med afslutningen af projektet varetages i stedet af Svend Nielsen. Tidsplan og økonomi overholdes fortsat.

Der har den seneste uge været to påsatte brande i samme opgang i afdelingen. Dette forventes ikke at få indflydelse på projektets færdiggørelse.

Afdeling 11 Riisvangen I

På grund af stor efterspørgsel efter tagplader, er det ikke muligt at igangsætte udskiftningen inden foråret 2025, hvorfor det er udsat.

Det efterlader til gengæld tid til at få erstattet de nedbrudte murbindere i de tre bygninger, inden tagene udskiftes. Dette igangsættes efter nærmere aftale, og afdelingsbestyrelsen er underrettet herom.

Afdeling 6 Ingerslevsgaard

Der er gennemført licitation, og resultatet ligger indenfor det vedtagne budget. Det bedste tilbud blev afgivet af Stensgaard Entreprise ApS. Der er taget kontakt til virksomheden med henblik på kontraktindgåelse primo uge 37, så arbejdet kan igangsættes som planlagt.

Kontraktmøde er planlagt til afholdelse den 10. september.

Afdeling 68 Smedens Have

Skema A og grundkøbsaftalen behandles på byrådsmøde den 25. september 2024. Grundkøbsaftalen behandles i AAB på bestyrelsesmødet den 10. september.

Punktet flyttes til igangværende projekter.

Afdeling 35 Trillegården

Efter Mikkel Olesens fratræden varetages projektledelsen indtil videre af Morten Strunge.

De supplerende bygningsundersøgelser er igangsat og forventes afsluttet og fremsendt til Landsbyggefonden i løbet af efteråret.

Processen med udarbejdelse af helhedsplan frem mod et afdelingsmøde ultimo 2026 igangsættes primo 2025. Processen vil indebære inddragelse af afdelings byggeudvalg (med repræsentation af organisationsbestyrelsen) og afdelingens beboere.

Afdeling 48 Brohaven

Der blev afholdt beboermøde den 27. august med stort fremmøde. På mødet blev konklusionerne fra den bygningstekniske gennemgang forelagt for beboerne, og det blev fastslået, at bygningerne indenfor en overskuelig årrække må nedrives.

Det positive er, at bygningerne er i en fornuftig vedligeholdelsesstand, og at det vil være muligt at drifte dem i en periode på antagelig 8-10 år, inden de må nedrives.

Derved er der god tid til at gennemføre den beboerdemokratiske proces frem mod en afdelingsbeslutning om en samlet helhedsplan, der kan opnå støtte fra Landsbyggefonden.

Der var overordnet forståelse for den centrale problemstilling, men på baggrund af mødet må det også konstateres, at der er et stort behov for løbende inddragelse og orientering af beboerne med henblik på at imødegå utryghed om, hvad der kommer til at ske.

Den bygningstekniske rapport offentliggøres på afdelingens hjemmeside.

12. Orientering fra administrationen

**

Der var udsendt en skriftlig orientering, der suppleredes mundtligt på mødet. Bestyrelsen blev orienteret om:

- A. Aftale om energisystemet Ento
- B. Rameaftale om tømrerarbejde med Færch & Co er opsagt
- C. Renoveringsprojekt af ventilation i Langelandsgade
- D. Rekruttering af controller, projektchef og konsulent til Sekretariatet
- E. Information til boligsøgende om evt. kommende renoveringer i afdeling 35 Trillegården og 48 Brohaven
- F. Vilkår for vedligeholdelse af disponible rum
- G. Analyse af sager hos Byggeskadefonden og de tilpasninger af arbejdsgange, den har afstedkommet.

Organisationsbestyrelsen diskuterede endvidere to henvendelser fra en afdeling om konkrete projekt- og driftsmæssige spørgsmål. Bestyrelsen videresendte begge sager til administrationens sagsbehandling og besvarelse. Bestyrelsen udtrykte i enighed, at dens rolle er at træffe principielle og strategiske beslutninger på AAB's vegne og at føre et overordnet tilsyn med AAB's ledelse og forvaltning, ikke at foretage konkret sagsbehandling – ej heller i de tilfælde, hvor der forventeligt sker fejl AAB's almindelige drift. Bestyrelsen ønsker derfor at opfordre den pågældende afdelingsbestyrelse – og evt. andre tilsvarende – til i stedet at rette henvendelse til de relevante medarbejdere og ledere i AAB's organisation i den slags spørgsmål. Bestyrelsen overvejer et velegnet forum til at kommunikere denne grundlæggende rolle- og ansvarsfordeling mere generelt.

13. Mødeplan

Organisationsbestyrelsen drøftede og godkendte mødeplanen, hvor planlagte kurser nu også er på listen.

Bestyrelsen besluttede en udvidelse af seminaret den 23. november til også at omfatte den 22. november med fokus på bestyrelsesmedlemmernes forskellige langsigtede visioner for AAB og arbejdet i bestyrelsen.

14. Eventuelt

15. Bestyrelsens kvarter