



# Referat af bestyrelsesmøde 7. november 2023

## Deltagere

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

## 1 Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

## 2 Revisionsprotokol

Der foreligger ingen nye protokollater fra revisor.

## 3 Repræsentantskabsmøde den 9. november 2023

Mette Hvid Johannesen understregede, at hun forud for fremtidige repræsentantskabsmøder ønsker at inddrage den øvrige organisationsbestyrelse i forberedelsen af mødet. Derfor blev det besluttet, at den skriftlige orientering fremover skal være klar mindst to uger inden repræsentantskabsmødet, så medlemmerne af organisationsbestyrelsen sammen kan nå at prioritere, hvad de vil lægge vægt på i den mundtlige beretning til repræsentantskabsmødet.

Organisationsbestyrelsen var enige om, at projekt Bindsbøll Byen og driftsstrukturen i AAB skal indgå i den mundtlige orientering på repræsentantskabsmødet den 9. november 2023.

Morten Homann oplyste, at den skriftlige orientering i år er forsøgt gjort mere tematisk og læsevenlig.

Organisationsbestyrelsens forberedelse af repræsentantskabsmøder dagsordensættes på bestyrelsesmødet i marts 2024.

## 4 Sammenfatning evaluering driftsstruktur

Som et led i indsatserne under strategien Ét AAB besluttede chefgruppen i foråret at iværksætte en evaluering af driftsorganisationen.

Morten Homann orienterede om de påtænkte justeringer i driftsorganisationen på baggrund af evalueringen.

Målsætningen med justeringerne er:

- Lokal ledelse og ejerskab
- Opfølgning og projektledelse
- Kommunikation
- Rådgivning af afdelingsbestyrelser
- Arbejdsmiljø og medarbejderudvikling

Målsætningerne kræver lederudvikling, medarbejderudvikling, justerede arbejdsprocesser samt samarbejde og erfagrupper.

## 5 Koncept bestyrelsesuddannelse

Organisationsbestyrelsen har efterlyst et oplæg til et uddannelsesforløb, der kan opkvalificere dem dels på de væsentligste punkter – herunder juridiske og regnskabsmæssige kompetencer – såvel som på arbejdet som strategisk ledelse for AAB.

Morten Homann fremlagde en model for et internt uddannelsesforløb bestående af fem moduler.

Det blev vedtaget, at organisationsbestyrelsens suppleanter skal tilbydes at deltage i undervisningen. Sekretariatet orienterer suppleanterne.

Astrid Bro Frederiksen opfordrede alle til at tage onlinekurset inden den første undervisningsgang med henblik på at være bedst muligt forberedt til det første modul.

Datoerne i notatet blev vedtaget. Sekretariatet sender kalenderinvitationer til organisationsbestyrelsen og suppleanterne.

## 6 Adgang til ferieboligudlejning

Organisationsbestyrelsen har udbedt sig en beskrivelse af mulighederne for såvel som fordele og ulemper ved at åbne for beboernes adgang til at bruge ferieboligudlejningsservices som Airbnb.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at AAB skal give beboerne mulighed for at benytte denne service.

Interesserede beboere skal formelt tilmelde sig muligheden for at leje sin bolig ud, og her forpligter de sig til at overholde nogle kriterier:

- Maksimum 30 udlejningsdage om året
- Kun én person per beboelsesrum
- Lejeprisen må ikke overstige huslejen
- Lejer er fortsat ansvarlig for huslejebetaling og for feriegæsters adfærd i afdelingen
- Ferieboligudlejning uden forudgående tilmelding anses som ulovlig fremleje

## 7 Kvartalsregnskab 3. kvartal 2023

Kvartalsregnskabet viser et merforbrug på personaleudgifter såvel som på brug af digital post (e-Boks).

Merforbruget på e-Boks kan bl.a. tilskrives afdelingsmøderne i 2023, hvor e-Boks blev anvendt som den primære kanal til udsendelse af mødemateriale.

Som led i at reducere forbruget på e-Boks i forbindelse med afdelingsmøderne i 2024 vil der i indkaldelserne til afdelingsmøderne være et link til budget samt eventuelle forslag og skriftlig beretning, således at den anden og datamæssigt tungeste forsendelse undgås.

## 8 Salg af reklameplads på stilladser o.l.

I forlængelse af organisationsbestyrelsens drøftelser på mødet i oktober fremlagde Morten Homann en let revideret indstilling om mulighederne for at sælge reklameplads på stilladser o.l. i forbindelse med renoveringer. På mødet i oktober besluttede organisationsbestyrelsen sig for særligt at have fokus på indholdsmæssige krav til, hvilke produkter og annoncører man i givet fald ønskede at benytte.

Organisationsbestyrelsen besluttede at tillade reklamer på stilladser og formulerede en negativliste med produkter, de ikke vil tillade reklamer for: Tobaksprodukter, alkoholiske drikke, spil, skønhedsoperationer, politiske partier, pornografi og religiøs propaganda. Beslutningen evalueres om ca. 12 måneder.

Randi Rædkjær orienterede om, at punktet om reklamer på stilladser er på dagsordenen på et byrådsmøde den 8. november.

## 9 Byggeri

Notat om igangværende byggesager var til bestyrelsens orientering og eventuelle stillingtagen. Der er nye bemærkninger vedr.:

### *Afdeling 25 Klostervangen*

Byggeskadefondens etårseftersyn viser en række fejl og mangler ved facadeentreprisen. En del af fejlene skal udbedres, mens andre skal holdes under observation. Desuden skal der tilvejebringes manglende dokumentation og kvalitetssikringsmateriale.

Der er reklameret overfor såvel rådgiver som entreprenør med henblik på at kunne fastholde krav mod disse i det omfang, de er ansvarlige for de konstaterede fejl og mangler. Der har været afholdt møde med rådgiver og entreprenør om rapporten, og det er aftalt, hvordan de forskellige punkter håndteres.

Der udarbejdes særskilt notat om dette.

Morten Homann understregede, at punkterne i Byggeskadefondens rapport kan opdeles i tre kategorier:

- Manglende dokumentation
- Forhold, hvor AAB er fagligt uenig
- Forhold, der skal udbedres af entreprenøren – eksempelvis sokkelisolering og reparation af nyetablerede tage

#### *Afdeling 4 Skovkanten Etablering af badeværelser i boligerne*

Afleveringsforretningen blev udskudt til den 24. oktober 2023, hvor den sidste delaflevering af udearealer blev gennemført.

Der udestår fortsat udbedring af mangler, og der foretages tilbagehold i slutfakturaen fra entreprenøren med henblik på at sikre, at manglerne udbedres. I samme forbindelse fastsættes tidsfrist for udbedringen, så der er mulighed for, hvis fristen overskrides, at lade arbejderne udføre af anden entreprenør.

På grund af den store regnmængde op mod afleveringen, har det ikke været muligt at færdiggøre jordarbejderne. Dette er derfor aftalt udskudt, til forholdene tillader det gennemført. Det indebærer antagelig, at det ikke vil være muligt at så græs før foråret, hvor jordtemperaturen igen tillader vækst.

Det udsatte jordarbejde noteres ikke som en mangel, men afregnes naturligvis først, når det er udført.

Efter byggeudvalgsmødet har der været afholdt møde med entreprenøren om udbedring af fejl, mangler og reklamationer. Entreprenøren har fået en frist frem til 24. november 2023 til afhjælpning af fejl, mangler og reklamationer.

AAB accepterer, at mindre væsentlige reklamationer, der ikke kan skade byggeriet eller udvikle sig yderligere, kan udsættes til etårgennemgangen (gennemføres i september/oktober 2024).

For sikring af udbedringen tilbageholdes et beløb på kr. 250.000, der frigives i takt med at udbedringen/færdiggørelsen sker.

#### *Afdeling 37 Fjældevangen Udvendig renovering med nye vinduer og altanlukninger, etablering af boligventilation og delvis udskiftning af installationer i boligerne.*

Arbejderne forløber fortsat godt og uden nævneværdige problemer. Der arbejdes såvel inde i boligerne (nye vandinstallationer) som i terræn, hvor der etableres nye fjernvarmerør.

#### *Afdeling 18 Vorrevangen II Udskiftning af tage*

Tagudskiftningen forløber fortsat planmæssigt og forventes afsluttet omkring 1. december 2023.

På trods af, at arbejderne udføres uden totaloverdækning, har blæsende og regnfulde vejr ikke forårsaget væsentlig skade.

#### *Afdeling 22 Langenæs II Udskiftning af badeværelser*

Der er i forbindelse med arbejderne konstateret tilstedeværelse af PCB og blyholdig maling i eksisterende konstruktion.

Dette kræver særlige foranstaltninger i forbindelse med håndtering af nedbrydning og bortskaffelse af affald.

Omkostningerne til håndteringen vurderes at udgøre ca. kr. 10.000 pr. badeværelse. Det er

besluttet at gennemføre renoveringen i samtlige badeværelser uden yderligere prøver, da omkostningerne til prøver vurderes ikke at kunne dækkes ind ved besparelse på enkelte badeværelser uden problemer.

#### *Afdeling 48 Brohaven*

Der planlægges afholdt opfølgende møde med afdelingen i slutningen af 2023.

Der gennemføres destruktive undersøgelse i en bolig i januar 2024, hvorefter den byggetekniske rapport kan færdiggøres. Det er målsætningen, at der kan fremsendes ansøgning til Landsbyggefonden i foråret 2024.

#### *Afdeling 50 Godsbanekollegiet*

Der er indgået forlig med entreprenøren om betaling af omkostninger til ekstrarundering. Der udestår endelig aftale med Aarhus Kommune om størrelsen af den refusion, Aarhus Kommune skal afholde. De har tidligere fremsendt et forslag, som er acceptabelt, og det påregnes, at de vedstår forslaget.

Da de omkostninger, AAB allerede har afholdt til ekstrarundering, er bogført, og det forventede refusionsbeløb fra Aarhus Kommune overstiger AAB's skyldige beløb til entreprenøren, vil en endelig lukning af aftale med både entreprenør og Aarhus Kommune give et forventeligt "overskud" på cirka 4 mio. kr. Endelig opgørelse udestår dog, hvorfor der tages forbehold for beløbsstørrelsen.

## **10 Udvalg**

Thomas Kruuse-Andersen orienterede om, at der er ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 53 Bushøjen den 14. november.

Den 24. oktober blev der afviklet kursus i konflikthåndtering ved Anne Buhl med 18 deltagere.

Per Ohms orienterede om veloverstået afdelingsmøde i afdeling 33 Præstehaven.

Morten Homann orienterede om, at fem ud af potentielt 25 afdelinger har tilkendegivet, at de ønsker et ekstraordinært afdelingsmøde om råderet i løbet af vinteren.

## **11 Orientering fra administrationen**

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

- Personalseminar om strategi
- Nyt koncept for introduktion af nye medarbejdere
- Implementering kollektiv råderet
- Udbud af håndværksydelser, herunder model for materialeindkøb

Morten Homann orienterede organisationsbestyrelsen om, at administrationen

havde valgt at inkludere af byggematerialer i udbuddet efter model 3, der er skitseret i notatet. Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig vurderingen.

- Aftale mellem 5. kreds og Aarhus Kommune om udveksling af information om opsigelser i udsatte boligområder
- Opbygning af effektivitetstal for almene boligafdelinger

Katrine Just lægger rapporten i mappen med det øvrige materiale til mødet.

- Syn og genudlejning af erhvervslejemål
- Udvikling i antallet af påkrav
- Implementering og visuel linje for kommunikationsstrategi
- Midlertidig flytning af obligationsdepot

Administrationen indstillede til midlertidigt at flytte det ene af de to obligationsdepoter fra Jyske Bank/Handelsbanken til Danske Bank – der i forvejen er AAB's primære bankforbindelse – for at sikre risikospredning, indtil et samlet udbud kan foretages efter de nye bestemmelser i driftsbekendtgørelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

## 12 Mødeplan

Mødeplan for organisationsbestyrelsens møder og andre aktiviteter i 2023-2024 var vedlagt til orientering.

## 13 Eventuelt

Astrid Bro Frederiksen orienterede om, at BL holder landsmøde 5. december.

Det blev vedtaget, at kommentarer til referater fra bestyrelsesmøderne skal sendes til alle.

Morten Homann orienterede om, at medarbejdertilfredshedsundersøgelsen er planlagt afviklet i starten af januar 2024.

Randi Rædkjær opfordrede til, at nyhedsbrevene til beboerne bliver gjort tilgængelige på AAB's hjemmeside.

Morten Homann præciserede, at beboerhåndbogen bliver læsevenlig PDF på det nuværende intranet og overgår til rent webformat på det nye bestyrelsesweb, som forventes lanceret i første kvartal 2024.

Næste bestyrelsesmøde holdes den 6. december 2023.

Katrine Just  
Referent