

Bestyrelsesmøde tirsdag den 5. oktober 2021 kl. 17.00 på Boligorganisationens kontor

Deltagere:

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Bendt E. Nielsen
Sekretær	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Astrid Bro Frederiksen
“	Bettina Grumsen
”	Anders Nielsen
”	Mette Hvid Johannesen
Direktør	Anders Rønnebro

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Protokol
3. Revisionsprotokol
4. Byggeri
5. Indstilling til bestyrelsen:
 - a. Tilskud fra dispositionsfonden til installering af ultralydsvandmålere i ungdomsboligerne i afd. 52, 53 og 56
6. Repræsentantskabsmødet**
7. Godkendelse af afdelingernes budgetter 2022
8. Udvalg
9. Nyt fra administrationen
10. Eventuelt

1. Godkendelse af dagsorden
Dagsordenen blev godkendt.

2. Protokol
Bestyrelsen godkendte protokollen fra mødet den 14.9.2021
Bestyrelsen godkendte protokollen fra repræsentantskabsmødet den 17.6.2021

3. Revisionsprotokol
Der var intet nyt

4. Byggeri

Dan Christensen gennemgik status på byggesager herunder renoveringer og nybyggeri

- **Afd. 50 Godsbanen**

Der er stadig ikke afklaring på håndtering af omkostningerne til pælefundering, idet Dansk Boligbyg fortsat ikke har fremsendt fyldestgørende materiale.

Byggeriets fremdrift følger fortsat tidsplanen.

Der blev afholdt rejsegilde d. 13. september 2021.

Afd. 67 Risskovbrynet

Byggeselskabet Paulsen har anlagt voldgiftssag mod AAB med krav om betaling af ca. kr. 4.250.000 ud over de ca. kr. 950.000 som AAB allerede har anerkendt og betalt.

Begge parter har fremsendt processkrift, og Voldgiftsretten er nu ved at udpege fagspecialister til at bistå ved vurderingen. Sagen er endnu ikke berammet tidsmæssigt.

- **Afd. 25 Klostersvænget**

Der er problemer på mange af de nye vinduespartier på havesiden, hvor der er belægninger på vinduerne, som antages at være forårsaget af udvaskning fra fiberbetonen.

I samarbejde med rådgivere og entreprenør arbejdes på at finde årsag og løsning.

Der er reklameret over for såvel entreprenør som rådgiver, da det pt. ikke kan fastlægges, hvem der bærer ansvaret.

afd. 4 Skovvangsvej badeværelser

Der blev afholdt et konstruktivt møde med afdelingsbestyrelsen d. 9. september 2021, hvor der blev større klarhed over projektledelsens henholdsvis afdelingsbestyrelsens roller.

Afdelingsbestyrelsen inddrages i afklaring af projektf forhold, som udestår som f.eks. endelig indretning af kælder og loft m.v. Det blev ligeledes fastlagt, at kommunikation med entreprenøren vedr. projekt- og udførelsesmæssige forhold varetages af hhv. rådgiver og projektleder, idet afdelingsbestyrelsen kan stille afklarende spørgsmål direkte til entreprenørens entrepriseder.

- **Fjældevangen afd. 37**

De indledende projekteringsarbejder pågår, og rådgiver har oplyst, at dispositionsforslag foreligger til AABs granskning og kommentering medio oktober 2021.

Det er aftalt med udlejningen, at der udtages repræsentative lejemål, som projektet råder over. lejemålene skal dels anvendes til at afprøve konkrete løsninger inden endelig fastlæggelse af udbudsmaterialet, og efterfølgende evt. anvendes, såfremt der opstår behov for akut, korterevarende genhusning i f.m. evt. vandskader eller lignende.

Tidsplanen følges.

- **Afd. 23 Kridthøj**

Dan Christensen orienterede at der på ekstraordinært afdelingsmøde blev truffet beslutning om at fortsætte projektet vedrørende tag/og vindues udskiftning i 2021, til trods for en budgetmæssig overskridelse på 13 millioner.

5. Indstilling til bestyrelsen

Anmodning fra: Afdeling 52 Skådeparken, 53 Bushøjen, 56 Nøddekrænten

Indstilling om: Tilskud på kr. 222.000 til installering af ultralydsvandmålere i ungdomsboligerne

Afdelingerne fik i sommeren 2020 installeret 94 nye elektroniske vingehjulsvandmålere i ungdomsboligerne, da de gamle manuelt aflæste vingehjulsvandmålere var udskiftningsparate.

Vingehjulsvandmålerne er af mærket Qundis og købt via vores samarbejdspartner KeepFocus.

I løbet af ca. 12 mdr. er der konstateret, at vingehjulsvandmålerne er gået i stå eller tæller for langsomt i gennemsnitlig 13 % af tilfældene. Årsagen hertil er, at vingehjulsvandmålerne som er mere præcise end de gamle, er mere følsomme over for kalk og skidt, hvilket får dem til at gå i stå eller tælle langsommere, end de bør.

En række målere har været testet hos Qundis eget testcenter. Qundis er af den opfattelse, at vingehjulsvandmålerne fungerer som de skal, og at problemet skyldes vandets hårdhed og kvalitet. Dette bakkes op af uvildige tests foretaget af Rambøll og Teknologisk Institut.

For at kunne udarbejde korrekte forbrugsregnskaber, og ikke bruge unødige ressourcer på at udskifte vingehjulsvandmålerne enkeltvis, skal vingehjulsvandmålerne udskiftes med 94 nye Diehl ultralydsvandmålere, som ikke er følsom over for kalk og skidt i vandet. Dette er testet af i de pågældende afdelinger.

Som følge af dårlig økonomi i afdelingerne vurderes det, at afdelingerne ikke selv skal betale for den ekstraordinære udskiftning af vingehjulsvandmålere, som kun er 15 måneder gamle, med nye ultralydsvandmålere.

Bestyrelsen anmodes om at bevilge et kontant tilskud fra dispositionsfonden til følgende:

- | | |
|--------------------------|---------|
| • Afd. 52 anmodes om kr. | 58.000 |
| • Afd. 53 anmodes om kr. | 71.000 |
| • Afd. 56 anmodes om kr. | 93.000 |
| I alt kr. | 222.000 |

Såfremt hele eller dele af afdelingen sælges, skal tilskud fra boligorganisationen tilbagebetales. Boligorganisationen forbeholder sig ret til at tinglyse nærværende betingelse.

Bestyrelsen godkendte indstillingen

6. Repræsentantskabsmødet

bestyrelsen godkendte dagsorden fra repræsentantskabsmødet den 18. november. Peter Kragballe indstilles til dirigent. Indlæg til den skriftlige orientering sendes til direktøren senest den 1.11. 2021 og indlæg til den mundtlige sendes til formanden senest den 11.11.2021

7. Godkendelse af afdelingernes budgetter 2022

Anders Rønnebro orienterede om afdelingernes budgetter for 2022
Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter i sin helhed

8. Udvalg**Fritidsudvalg**

Bettina Grumsen orienterede fra fritidsudvalget

Kursusudvalg

Mette Hvid Johannesen orienterede om den aflyste repræsentantskabsdag og orienterede om resultatet af det udsendte spørgeskema, hvor der var 51 respondenter ud af 250 der efterlyste kommunikation og samarbejde samt GDPR og jura

BL 5 kreds

Bettina Grumsen orienterede om seneste møde bla om valg af formand for BL

Fritidsudvalg

Bettina Grumsen orienterede om udvalgets aktiviteter i 2022 bla foredrag og byvandring mv i 2022

Budgetudvalg

Mette Johannesen orienterede om møde i budgetudvalget
Tidsplan for budget 2023 udsendes til afdelingsbestyrelserne
Reklamespot for udvidet dv og pv skema i form af QR kode sættes på forsiden af afdelingsbudgettet
Penneo underskriftssystem udsendes til afdelingsbestyrelsen til godkendelse af budget for fremtiden

Gaveregulativ

Dan Christensen orienterede om nyt gaveregulativ

Bestyrelsen godkendte ændringen

Klagebrev fra beboer i afd. 12

Dan Christensen og Anders Rønnebro orienterede om klagebrev, og bestyrelsen behandlede klagen. Direktøren forlod lokalet, mens bestyrelsen behandlede klagen.

Beboerklage fra afdelingsbestyrelsen i afd. 74

Dan Christensen og Anders Rønnebro orienterede om klagebrev, og bestyrelsen behandlede klagen. Direktøren forlod lokalet, mens bestyrelsen behandlede klagen.
Organisationsbestyrelsen fremsender et svarbrev.

Afd. 34

Anders Nielsen orienterede om afdelingsmøde hvor råderetsforslag blev vedtaget

Afd. 31, afd. 56 og afd. 58

Mette Johannesen orienterede om ekstraordinære afdelingsmøder med henblik på at etablere en afdelingsbestyrelse

Afd. 61

Bettina Grumsen orienterede om ekstraordinært afdelingsmøde der afholdes med henblik på at få valgt en afdelingsbestyrelse

9. Nyt fra administrationen**Anders Rønnebro orienterede om:**

Indkomne forslag i 2021 til afdelingsmøderne
forslag til afdelingsbestyrelserne for afholdelse af afdelingsmøde udsendes oktober måned
Klage til Århus Kommune fra afd. 72 om arealberegning
Afd. 35 og 74 ønsker foretræde for teknisk udvalg
Statistik over ekspeditioner i administrationen i alt 255 stk.
Forretningsgangsbeskrivelser er nu opdateret på nær 12 ud af 222
Udbud af revision skal være klar til repræsentantskabsmødet i juni 2022
Transporttid for ejendomsfunktionærerne fordeles mellem afdelingerne
Status over værdipapirer

10. Eventuelt

Dan Christensen opfordrede medlemmerne af bestyrelsen til at aftale kaffemøder med de afdelinger, de er kontaktpersoner for

Afd. 14

Anders Nielsen orienterede om en forretningsorden for Rytterparken

Næste møde i bestyrelsen er den 2. november 2021


Peter Kragballe
Referent






