



## Bestyrelsesmøde den 4. oktober 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

Julia Beck Søndergård deltog under pkt. 4 og pkt. 5a, 5b, 5c.

### 1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

### 2 Protokol

Protokol fra bestyrelsesmødet den 13. september 2022 blev godkendt.

### 3 Revisionsprotokol

Intet nyt.

### 4 Orientering om afdelingsmøder 2022

Julia Beck Søndergaard gav en status på de emner, der er blevet behandlet på afdelingsmøderne i 2022.

### 5 Indstilling til bestyrelsen

#### 5.a Afdelingsmødebeslutninger 2022

Julia Beck Søndergaard redegjorde for indstillingen til organisationsbestyrelsen om, at den nuværende praksis ift. ventelisteopsætningen af kælderrum og øvrige bi-lejemål i AAB i afd. 40. fastholdes.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

## **5.b Retningslinjer for forslag til afdelings- og repræsentantskabsmøder**

Julia Beck Søndergaard præsenterede indstillinger vedr. forslag til afdelings- og repræsentantskabsmøder:

- a) At organisationsbestyrelsen vedtager fælles retningslinjer for behandlingen af forslag til afdelings- og repræsentantskabsmøder i AAB. Forslagene skal fra 2023 opfylde disse retningslinjer for at blive fremsat og behandlet på de respektive møder i afdelingerne og i repræsentantskabet.
- b) At organisationsbestyrelsen sender retningslinjer til afstemning i repræsentantskabet med henblik på at flest mulige repræsentanter tilslutter sig praksis.

Organisationsbestyrelsen afviste indstillingen.

## **5.c Revidering af vedtægter og forretningsordener**

Julia Beck Søndergaard præsenterede notat om justering af AABs vedtægter samt forretningsordener for hhv. ordinært samt ekstraordinært repræsentantskabsmøde og ordinært samt ekstraordinært afdelingsmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte vedtægtsændringerne, dog med de ændrede formuleringer, der blev vedtaget på mødet. Vedtægtsændringerne præsenteres på førstkommende repræsentantskabsmøde.

## **5.d Afdelingsbestyrelsernes indkøb af julegaver**

Tina Lundum Jensen redegjorde for indstilling om afdelingsbestyrelsernes indkøb af julegaver. Det blev besluttet, at administrationen skal undersøge, om vi rent skatteteknisk har mulighed for at give et gavekort til Salling Group, el.lign.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, hvis dette er en mulighed.

## **6 Byggeri**

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

### Afd. 50 Godsbanekollegiet

Endelig aflevering af byggeriet er gennemført den 29. september 2022.

Der er ved afleveringen fortsat en del mangler og udskudte arbejder, der skal udføres, men AABs boliger og fællesarealer er indflytningsklare.

Indflytningerne er i gang med 8 lejemål dagligt.

### Afd. 100 Bindedbøll Byen

Arbejderne på byggepladsen pågår.

Med henblik på at opretholde et godt forhold til naboerne i byggeperioden er det besluttet at udsende jævnlige naboorienteringer, og der er etableret en infotavle udenfor byggepladshegnet, hvor interesserede kan orientere sig om tidsplaner m.v.

### Afd. 25 Klostervangen

Forligsdrøftelserne med Færch & Co. har udviklet sig positivt, og der er i store træk enighed om forligsindholdet.

De sidste detaljer er under afklaring, og der forventes at kunne underskrives et forlig primo oktober.

Den positive udvikling har betydet, at Færch & Co. har genoptaget arbejderne med udbedring af mangler og færdiggørelse af udsatte arbejder.

Der er dog fortsat uenigheder om enkelte arbejder, som AAB anser for mangelfulde. Såfremt der ikke findes enighed om disse, afklares de ved syn og skøn, men uden at det i øvrigt påvirker indholdet af forliget.

Enemærke og Petersen har færdigmeldt deres arbejder den 16. september 2022. De foretager nu mangelfhjælpninger og afrigning af byggepladsen. Der er indkaldt til endelig afleveringsforretning den 26. oktober, hvor det er forventningen, at alle mangler er afhjulpet.

Beboerkoordinatorerne er udflyttet fra det lånte lokale i beboerhuset og vil fremover arbejde fra projektafdelingen i administrationsbygningen. Beboerkoordinatorerne vil efterhånden, som de frigøres fra helhedsplanen, blive tilknyttet andre projekter.

### Afd. 4 Skovkanten

Entreprenøren har taget forbehold for den senest udmeldte tidsplan for etape 3.

Etapen er i praksis kompliceret at udføre, fordi bagtrappen til boligerne på hjørnet af Skovvangsvej og Cort Adellers Gade ikke ligger i et trappetårn, men er indeliggende, hvilket gør nedbrydningsarbejderne meget besværlige. Dertil kommer, at etablering af de nye badeværelser også skal foregå indenfor rammerne af den eksisterende bygning.

De eksisterende forhold har naturligvis været kendt for entreprenøren, som dog har undervurderet tidsforbruget.

Endelig tidsplan for etape 3 foreligger således ikke pr. dags dato (29. september 2022).

### Afd. 37 Fjældevangen

Der har det seneste år været behov for tre reparationer af brud på afdelingens hovedvandedninger med omfattende vandvind til følge. Der kan forudses flere brud på de udslidte vandedninger, og det overvejes, om udskiftning af disse bør fremskyndes.

Afdelingsbestyrelsen for afd. 37 skal tilbydes et skræddersyet kursus ved BL.

Tina Lundum Jensen går i dialog med BL om dette.

### Afd. 35 Trillegården

Styregruppemøde og efterfølgende møde med afdelingsbestyrelsen blev afholdt den 22. september 2022.

Styregruppen består foruden af AABs og rådgivers projektledelse af afdelingsformand Hanne Rasmussen, bestyrelsesmedlem Peter Kragballe, repræsentant for Tilsynet Thomas Kjær Ravn samt AABs direktør og projektchef.

### Afd. 52 Skådeparken

Der tilknyttedes beboerkoordinator til projektet, som skal forestå varslinger og beboerinformation foruden at håndtere beboerhenvendelser i forbindelse med udførelsen.

### Afd. 23 Kridthøjparken

Udskiftning af tag, vinduer og altandøre i hele afdelingen er igangsat forår/sommer 2022. Arbejderne forløber planmæssigt og forventes afsluttet ultimo 2023. Der er tilknyttet beboerkoordinator til projektet.

### Seniorvenlige boliger i Hørning

Tilbud med tilhørende projekt er afleveret til Skanderborg Kommune i overensstemmelse med udbudsbetingelserne. AABs tilbud omfatter opførelse af 37 nye, seniorvenlige boliger og indretning af fælleshus i eksisterende bygning på grunden. Samlet anskaffelsessum ca. 70 mio. kr., heraf grundpris ca. 7 mio. kr.

Afgørelse forventes ultimo november 2022.

## **7 Repræsentantskabsmødet**

Udkastet til invitationen til det kommende repræsentantskabsmøde blev drøftet.

Der var enighed over, at det fremover skal hedde en "invitation". Det blev besluttet, at passussen om tilmelding skal ændres, så det fremgår, at det enkelte afdelingsbestyrelsesmedlem selv skal tilmelde sig mødet via AABs intranet eller et tilsendt link.

Formændene skal orienteres om tilmeldinger i deres afdeling, og de skal inden deadline for tilmelding opfordre de medlemmer, der endnu ikke har tilmeldt sig, til at tilmelde sig. Ordlyden "Afdelingsformanden beslutter, hvem der har stemmeret" ændres til "Afdelingsformanden tilkendegiver, hvem der har stemmeret".

Layoutet på invitationen blev godkendt.

Indkomne skriftlige forslag skal være Tina Lundum Jensen i hænde senest den 3. november, og mundtlige indlæg skal være Dan Christensen i hænde senest den 10. november.

Peter Kragballe er dirigent på mødet. Julia Beck Søndergaard fremlægger punkt om vedtægter og forretningsorden.

## 8 Udvalg

### Julefrokost 2022

Julefrokosten for organisationsbestyrelsesmedlemmer og disses partnere finder sted den 3. december kl. 13 på Den Lille Kro i Aarhus.

### Studierejse 2023

Studierejsen går til Wien og finder sted den 5.-9. marts. Tina Lundum Jensen og Katrine Just booker fly og hotel, og den kommende direktør laver et program for turen.

### Møde med Aarhus Kommune

5. kreds er inviteret til møde med Aarhus Kommune den 3. november 2022 kl. 17. Tilmelding skal ske til Tina Lundum Jensen.

### Ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 35, afd. 37, afd. 38 og afd. 39

Den 27. oktober afholdes et samlet ekstraordinært afdelingsmøde om boligsocial indsats i afd. 35, 37, 38 og 39. Mindst én fra AABs administration deltager i mødet.

### Evaluering af repræsentantskabsweekenden

Mette Johannesen tilkendegav, at evalueringerne fra repræsentantskabsweekenden er meget positive.

### Kurser

Den 12. oktober afvikles kurset "Digitale værktøjer for beboervalgte", og den 29. november afvikles kurset "GDPR, jura og klagesager". Der er stadigvæk ledige pladser på begge kurser.

### Møde i afd. 25

Mette Johannesen og Thomas Poulsen har holdt møde med afd. 25 og gav orientering til organisationsbestyrelsen.

Mette Johannesen og Thomas Poulsen fortsætter dialogen med afdelingsbestyrelsen i afd. 25.

Dan Christensen udbad en oversigt fra projektafdelingen over, hvilke fejl og mangler afd. 25 har påpeget overfor entreprenøren sammenholdt med helhedsplanen.

## 9 Nyt fra administrationen

Tina Lundum Jensen orienterede om:

- AAB må gerne differentiere priser på leje af selskabslokaler og garager.

- AAB tilbyder relevante medarbejdere i driften et ekstra kursus om skimmelsvamp. Driften udfærdiger en pjece, som husstandsomdeles. Der vil fremgå gode råd, så vi kan undgå alt for meget skimmelsvamp, såfremt beboerne skruer ned for varmen.
- Kursen på AABs obligationer er faldet. Tina Lundum Jensen sender et udkast over dette til organisationsbestyrelsen sammen med kvartalsregnskabet.
- Udsættelser og antal rykkere: Antallet af AABs udsættelser er ikke steget markant i 2022. Fremover tages oversigten over udsættelser med til bestyrelsesmøder, så organisationsbestyrelsen kan følge udviklingen. Antal rykkere svinger meget, men er heller ikke steget markant i 2022. AAB har lavet en pjece om, hvor man kan få hjælp ifm. problemer med at betale sin husleje.
- Alle afdelingsbestyrelser er blevet orienteret om, at den kollektive råderet er sat på hold indtil videre til den 31. marts 2023.
- AAB har varslet en stigning på 50% i acontobeløbet på el-i de afdelinger, hvor AAB laver forbrugsregnskaber.

## 10 Eventuelt

- BL har anmodet om at interviewe AAB-beboere i projekt "Stem med".
- Tina Lundum Jensen fremlægger tilbagemelding vedr. kontrol af maling på det næste organisationsbestyrelsesmøde.

Næste bestyrelsesmøde er den 8. november 2022.

Katrine Just

Referent