

Bestyrelsesmøde tirsdag den 28. juni 2022 kl. 17.00 på Boligorganisationens kontor

Deltagere:

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Mette Hvid Johannesen
Sekretær	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Astrid Bro Frederiksen
”	Anders Nielsen via teams
”	Randi Rædkjær
”	Thomas Kalmar Poulsen
Konstitueret direktør	Tina Jensen

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Protokol
3. Revisionsprotokol
4. Konstituering
5. Fastsættelse af mødedatoer for 1. halvår 2023**
6. Indstillinger til bestyrelsen
 - a. Tilskud til delvis dækning af udskiftning af glaseruder i afd. 75
 - b. Godkendelse af reglementer for afd. 50, Godsbanekollegiet, Karréen
7. Byggeri
8. Evaluering af repræsentantskabsmøde den 21. juni 2022
9. Udvalg
10. Nyt fra administrationen
11. Eventuelt

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Protokol

Protokol fra mødet den 17.05.2022 blev godkendt

3. Revisionsprotokol

Der var intet nyt

4. Konstituering

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøde den 28. juni 2022 fordelt udvalgsposterne.

I nedennævnte liste kan I se, hvem der er i de forskellige udvalg, og hvem der er jeres kontaktpersoner.

- Forretningsudvalget: Dan Christensen, Mette Hvid Johannesen (næstfmd.) og Peter Kragballe (sekretær)
- Medieudvalg Dan Christensen, Mette Hvid Johannesen, Thomas Poulsen og Lone Brock
- Kursusudvalget: Mette Hvid Johannesen, Astrid Bro Frederiksen og Anders T. Nielsen
- Fritidsudvalget: Randi Rædkjær, Peter Kragballe og Astrid Bro Frederiksen
- Budget- og regnskabsudvalget: Astrid Bro Frederiksen, Peter Kragballe og Thomas Poulsen
- IT-udvalg: Anders T. Nielsen, Thomas Poulsen og Randi Rædkjær
- Fællesadministration
Frydenlund: Driftschef og afdelingsformand, afd. 30
- Århus Vest Varmecentral/Skraldsug: Dan Christensen (suppl. Mette Hvid Johannesen)
- Rundhøj Fjernvarme og Ejerlaug: Afdelingsbestyrelsen afd. 28
- AARHUSboligs bestyrelse : Mette Hvid Johannesen (Tina L. Jensen som driftsansvarlig)
- AARHUSboligs repræsentantskab: Peter Kragballe, Astrid Bro Frederiksen og Mette Hvid Johannesen
- Grundejerforeningen
Spongparken: Afdelingsformanden for afdeling 59 ”Spongparken”
Grundejerforeningen
Vinter- vej, afd. 61/64, Lea Maria Kristiansen
- Vejforeningen Solstien
afd. 62 Lea Maria Kristiansen
- Grundejerforeningen
RisskovBrynet, afd. 67 Lea Maria Kristiansen

Rosengadekarreen,
afd. 73 Lea Maria Kristiansen

Fænøgadekarreen,
afd. 73 Lea Maria Kristiansen

Ejerlauget for Nørreport,
Nørregade, Paradisgade,
Studsgade-karreen
afd. 74 Lea Maria Kristiansen

Ejerforeningen
Lighthouse* afd. 75,
(bygning G): Lea Maria Kristiansen

Grundejerforeningen
Lighthouse*
X1 afd. 75, Havnen: Lea Maria Kristiansen

Grundejerforeningen
Bindsbøll, Afd. 100: Lea Maria Kristiansen

Ejerforeningen AAB/
Aarhus Kommune –
Bindsbøll: Lea Maria Kristiansen

Egå vandværk: Afdelingsformanden for afd. 26 ”Brovænget I”, afd. 47 ”Brovænget II”
og afd. 48 ”Brohaven”

5 kreds BL: Peter Kragballe (suppleant. Randi Rædkjær), og Astrid Frederiksen
(Suppleant Thomas Poulsen)

Kontaktpersoner blev udpeget:

Astrid Bro Frederiksen	Afd. 1-2-3-4-13-16-37-67-73-75 -50
Randi Rædkjær	Afd. 10-36-40-41-61-62-64-65-66-71
Anders T. Nielsen	Afd. 14-17-18-19-20-33-34-47-54-59
Mette Hvid Johannesen	Afd. 21-22-23-28-29-31-52-53-56-58
Thomas Poulsen	Afd. 5-6-7-9-11-15 -25-60-72-74
Peter Kragballe	Afd. 8-12 -24-26-30-32-35-38-39-48

5. Fastsættelse af mødedatoer for 1. halvår 2023**

Bestyrelsen fastlagde mødedatoer for 1. halvår 2023

6. Indstillinger til bestyrelsen

6.a Tilskud til delvis dækning af udskiftning af glasruder i afd. 75

Anmodning fra: Afdeling 75 og administrationen

Indstilling om: Tilskud til delvis dækning af udskiftning af glasruder

Det drejer sig om et problem med aflejringer på en del af vinduerne i afdelingen. DTU har lavet en test og konklusionen af testen er, at der er tale om en syreskade/salpeterudtræk. Syreskaden/salpeterudtræk kommer af regnvand som drypper ned fra facaden og ætser glasset. DTU forventer at udtrækket af salpeter fra facaden er stoppet.

Problemet er ikke ved 1- og 5-års gennemgang observeret. Der står ikke noget i de rapporter der er udarbejdet.

Omkostning ved udskiftning af 250 ruder:

Arbejdsløn/materialer mm. 1.021.293 kr. inkl. Mons

Afdelingen har hensat 424.000 kr. i år 2023 til udskiftning af ruder. Ved en evt. ansøgning til dispositionsfonden vil et tilskud være på max. 700.000 kr. Hvis omkostningen ikke rammer budget, vil andelen fra dispositionsfonden blive reduceret. Hvis budget overskrides, vil omkostning ligge i afdelingen.

Bestyrelsen anmodes derfor om, at bevillige max. kr. 700.000,-

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.b Godkendelse af regler for afd. 50, Godsbanekollegiet, Karréen

Til organisationsbestyrelsen Vedr. afdeling 50, Godsbanekollegiet, Karréen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender hhv. ordensreglement, vedligeholdelsesreglement samt råderetskatalog for afdeling 50, Godsbanekollegiet, Karréen. Organisationsbestyrelsen orienteres om materialet "Kom godt fra start" der udleveres til alle indflyttere som forsøg. Organisationsbestyrelsen bedes endvidere fastlægge afdelingens første afdelingsmøde.

Uddybning

En arbejdsgruppe bestående af deltagere fra sekretariatet, projektafdelingen, kundeservice samt Servicecenter Midt har udarbejdet vedlagte reglementer til afdeling 50, Godsbanekollegiet, Karréen til organisationsbestyrelsens endelige godkendelse.

Til materialerne bemærkes følgende:

- Ordensreglementet er opsat på nyt layout og format lignende de øvrige reglementer. Bemærk gerne indledningen, der er et forsøg på at give reglementet et imødekommende udtryk.
- I ordensreglementet er organisationsbestyrelsens beslutning om, at afdelingen er røgfri indarbejdet. Kravet om "røgfri matrikel" indføres endvidere i lejekontrakterne.
- I ordensreglementet er det endvidere fastsat at husdyr ikke er tilladt.
- I vedligeholdelsesreglementet er organisationsbestyrelsens beslutning om, at afdelingen har A-vedligeholdelsesordning indarbejdet.
- I vedligeholdelsesreglementet har arbejdsgruppen vægtet at beskrive vinduespudsning, herunder også pålagt en vedligeholdelsesopgave til beboerne.
- I vedligeholdelsesreglementet er standardinventar og vedligeholdelse af dette beskrevet i reglementet, samt suppleret med leverandørernes vedligeholdelsesvejledninger. Dette gøres tilgængelig på afdelingens hjemmeside, som supplement til reglementet.
- Råderetskataloget har ingen punkter.

Bilag:

1. Velkomstbrev - Kom godt fra start
2. Ordensreglement
3. Vedligeholdelsesreglement, A-ordning
4. Råderetskatalog

Bestyrelsen godkendte indstillingen

7. Byggeri

Igangværende projekter

Afd. 50 - Godsbanekollegiet (i samarbejde med Kollegiekontoret) ca. 240 ungdomsboliger

Det har ikke været muligt at få bekræftet ibrugtagningstilladelse 1. august.

Det er derfor besluttet, at udskyde indflytning til 1. oktober 2022.

De er gennemført gennemgang af alle AABs boliger med henblik på at sikre, at fejl og mangler udbedres inden endelig aflevering, der fortsat forventes gennemført 1. august.

Afd. 66 Skæring Bæk, Etape 2 – ca. 90 familieboliger

Aarhus Kommune har meddelt, at sagsbehandleren på lokalplanen er sygemeldt antagelig for en længere periode, og at kommunen ikke har tilstrækkelige ressourcer til at udpege en anden sagsbehandler. Lokalplanprocessen er derfor midlertidigt stillet i bero.

Etape 3 – erhvervelse af ny grund i Skæring

Sagsbehandleren på lokalplanen er den samme som på etape 2. Uagtet AAB ikke har modtaget underretning herom, antages det, at lokalplanarbejdet midlertidigt stilles i bero.

Afd. 100 Bindesbøll Byen – etablering af ca. 200 almene familieboliger i tidligere Psykiatrisk Hospital Risskov

Der er indgået betinget entreprisekontrakt med MT Højgaard. Kontrakten er betinget af godkendt Skema B samt endelig byggetilladelse foreligger inden d. 23. juni 2022. Datoen er fastsat som den dato, hvor entreprenørens vedståelsesfrist for tilbuddet udløber.

Skulle dette mod forventning ikke ske, er det aftalt, at der optages forhandling om udsættelse af vedståelsesfristen. Godkendelse af byggetilladelse og Skema B er netop modtaget 28.6

Klostervangen (afd.25) – helhedsplan

Voldgiftsretten har fastsat frist for Færch & Co.'s bemærkninger til AAB's duplik til den 1. september 2022. Derefter forventes AAB at skulle aflevere afsluttende bemærkninger inden udgangen af 2022, således at sagen kan berammes til behandling i løbet af første halvår 2023.

Der blev afholdt afleveringsforretning på Færch & Co.'s arbejder den 25. maj 2022. I forbindelse med afleveringsforretningen blev noteret en række fejl og mangler, der skal udbedres, og udskudte arbejder, der skal udføres. Disse arbejder er vurderet til at udgøre en værdi på ca. 9 mio. kr., som tilbageholdes indtil de er udført.

Det drøftes samtidig med AABs advokat, om beløbet skal betales uanset, eller om der skal foretages modregning i dagbodskravet.

Afdeling 56 Nøddeskrænten – Udskiftning af tag- og facadebeklædning

Entreprenøren har mandet op, og der er udarbejdet en tidsplan, der viser at forsinkelsen kan indhentes, således at arbejderne som oprindeligt planlagt kan afsluttes i indeværende år.

Der er planlagt et "midtvejsarrangement" for beboere og håndværkere inden sommerferien.

Projekter under forberedelse

Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård – Udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder

Der har været afholdt møde mellem Projekt og driften med henblik på at få et overblik over omfanget af driftsomkostninger som følge af nedslidt tag, vinduer og varmeanlæg. De driftsbespærelser, der forventes opnået ved udskiftning/renovering indarbejdes i beregningerne af huslejestigningerne, som derved kan reduceres. Der afholdes møde med afdelingsbestyrelsen 8.8.2022.

Øvrigt:

Generelle prisstigninger

Der har været afholdt licitation på udskiftning af varmeanlæg i afd. 19.

Licitationsresultatet lå ca. 50% over budget, hvilket i givet fald vil indebære, at afdelingen skal optage lån med en huslejeforøgelse til følge.

Det er i samråd med Økonomi besluttet at udskyde projektet til 2025, hvor afdelingen vil have opsparede midler til projektet.

Andet:

Fra næste statusnotat medtages renovering af afd. 30.

Der er intet nyt til dette punkt.

8. Evaluering af repræsentantskabsmøde den 21. juni 2022

Bestyrelsen evaluerede repræsentantskabsmødet, der blev afholdt i en god tone

Bestyrelsen diskuterede punktet indkomne forslag under repræsentantskabsmødet.

Resultatet bliver at administrationen kommer i oktober måned med ekstra tiltag bla. Brug af VH kontoen og tiltag ved fraflytninger.

9. Udvalg**BL 5 kreds**

Peter Kragballe orienterede om valget af ny formand for BL og kommende valg af ny formand for 5 kreds.

BL 5 kreds

Kredsrepræsentant møde i Aalborg den 30.9 og 1.10 i Aalborg

Kursusudvalg

Mette Johannesen orienterede fra kursusudvalget. 17 deltagere til formandsmøde den 30.6.kl 17,30

På repræsentantskabsweekend i oktober deltager Anne Buhl.

Klage fra afd. 25 Klostervangen

Morten Strunge projektchef deltog i klagebehandlingen under bestyrelsesmødet.

Formanden fremsender udkast til brev til bestyrelsen til godkendelse

Røgfri boliger

Dan Christensen orienterede om beslutninger truffet på afdelingsmøder om røgfri lejligheder i bestående afdelinger Tilsynet har fået bekræftet at et lejemaal kan blive røgfri ved fraflytning

IT udvalg

Anders Nielsen orienterede om, at de planmæssige forbedringer i IT kører videre uden problemer

Opsætning af mac produkter

Randi Rædkjær efterlyste muligheder for opsætning af mac. produkter

Deltagelse på afdelingsmøder

Randi Rædkjær efterlyste økonomi medarbejdere til fremlæggelse af budget på enkelte afdelingsmøder. Tina Jensen svarede at listen ændres til næste år

10. Nyt fra administrationen

Tina Jensen orienterede om:

Budget afd. 25: Opfordrede organisationsbestyrelsen til at budgettet fastholdes og sendes til Tilsynet til godkendelse

Bestyrelsen godkendte indstillingen

Afdelingsbestyrelsen vil modtage orientering der indeholder en forklaring på beslutningen

Huslejberegning i afd. 50 Godsbanen. Huslejen bliver 1.064 i gennemsnit pr. m²

Bestyrelsen godkendte indstillingen

Kvalitetskontrol og dokumentation af bla. Malerregninger foretages af administrationen. Der sendes svarbrev til afd. 74 og 35, der har henvendt sig.

Brandteknisk gennemgang i afdelingerne 2,5,9, 14 og 15 foretages i perioden 6.7-8.7 2022

Forslag vedtaget på afd. møder er indarbejdet i råderet vedligeholdelse og ordensreglement inden 30.6.2022

I afd. 61 bliver nogle af de ledige lejligheder udlejet til Ukrainske flygtninge

12. Eventuelt

Der var intet nyt

Næste møde i bestyrelsen er den 2. august 2022

Peter Kragballe
Referent