



29. februar 2024

## Referat af bestyrelsesmøde den 6. februar 2024

### Deltagere

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

---

### 1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen skal godkende dagsorden for mødet.

---

### 2. Revisionsprotokol

Der foreligger ingen nye protokollater fra revisor, men protokollen er til bestyrelsens gennemsyn.

---

### 3. Henlæggelsespolitik

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 9. januar 2024, at den forud for budgetlægningen for 2025 ville formulere en politik for fremtidige henlæggelser.

Hovedprincippet i politikken er, at der for hver af AAB's afdelinger hvert år opgøres et måltal på baggrund af den til enhver tid gældende vedligeholdelsesplan, som udgøres af den årlige gennemsnitlige henlæggelse, der dækker alle fremtidige udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Henlæggelserne på konto 120 i afdelingens driftsbudget skal så vidt muligt svare til dette måltal. Er det ikke tilfældet, skal der udarbejdes en plan, der som udgangspunkt indfases over maksimum ti år, for, hvordan dette opnås.

Organisationsbestyrelsen godkendte henlæggelsespolitik for AAB's afdelinger, som lægges til grund for udarbejdelsen af budget 2025 såvel som de kommende år.

---

#### 4. Fremtidig organisering af AAB's vinterberedskab

Som besluttet på organisationsbestyrelsens møde den 9. januar 2024 blev organisationsbestyrelsen på nærværende møde forelagt dels en analyse af AAB's stilling inden for den nuværende organisering og dels et oplæg til afklaring af den fremtidige organisering af vinterberedskabet. Begge dele er uddybet nedenfor.

Samtidig er der på kort sigt iværksat en række initiativer for i indeværende kontraktperiode at sikre kvalitetssikring, opfølgning og kommunikation om glatførebekæmpelsen i afdelingerne. Det omfatter blandt andet:

- Krav til, at leverandøren løbende indrapporterer og dokumenterer sit udførte arbejde – eller mangel på samme – til AAB.
- Retningslinjer og værktøj til egne medarbejders kontrol af eksternt udført arbejde.
- Kommunikation til afdelingsbestyrelser og beboere ved uregelmæssigheder i glatførebekæmpelsen.
- Driftschefen forestår kontraktlig og økonomisk opfølgning overfor leverandøren.

##### Mulige fremtidige organiseringer

Som tidligere oplyst udløber de fire nuværende kontrakter den 15. april 2024, og timingen er derfor velegnet til at overveje den fremtidige organisering af vinterberedskabet.

Man kan grundlæggende forestille sig tre modeller:

- A. Fortsat udlicitering
- B. Hjemtagning af vinterberedskabet
- C. En kombination af A og B

Uanset hvilken model, der vælges, bør organiseringen og det kontraktlige set-up omkring løsningen justeres, så det tager højde for de erfaringer, der er gjort i denne vinter.

I organisationsbestyrelsen var der enighed om fortsat at udlicitere vinterberedskabet, da omkostningen ved hjemtagning vil nærme sig en fordobling sammenlignet med i dag. Dette er forbeholdt, at priserne blandt leverandørerne ikke stiger markant i forhold til 2023. Samtidig skal vilkårene og handlemulighederne i kontrakterne strammes betydeligt. Yderligere var der enighed om, at vi skal rådføre os med et udsnit af afdelingsbestyrelsesmedlemmer såvel som medarbejderne i driften, inden vi vælger fremtidige leverandører.

Administrationen orienterer løbende organisationsbestyrelsen om processen.

---

#### 5. Principper og proces for bestyrelsesvalg 2024

Organisationsbestyrelsen besluttede i forlængelse af repræsentantskabsmødet i juni 2023 at ville drøfte og fastlægge principper for, hvordan valg til organisationsbestyrelsen bedst tilrettelægges fremover. Det omfatter overvejelser om

blandt andet:

#### Forventningsafstemning i forhold til bestyrelsesarbejdet

Organisationsbestyrelsen vedtog, at der skal laves en præsentation af, hvad det vil sige at sidde i bestyrelsen, herunder en oversigt/et årshjul indeholdende de aktiviteter og muligheder, rollen som medlem af organisationsbestyrelsen indebærer, med henblik på at give potentielle kandidater et indblik i arbejdets omfang. Samtidig er det vigtigt at præcisere, at man som medlem af organisationsbestyrelsen har både et juridisk og økonomisk ansvar og dermed har stor indflydelse.

Administrationen udarbejder et udkast til en oversigt, som rundsendes til organisationsbestyrelsens kommentering.

#### Opstilling forud for repræsentantskabsmødet

Der var enighed om, at der skal udarbejdes en skabelon med faste rubrikker, mulighed for at indsætte foto, etc., som kandidater, der ønsker at ny- eller genopstille, kan udfylde og få publiceret sammen med materialet til repræsentantskabsmødet, som udsendes senest en uge før mødet. Dog kan man ifølge bekendtgørelsen om normalvedtægten ikke forlange, at kandidater annoncerer deres kandidatur inden repræsentantskabsmødet.

Administrationen udarbejder en skabelon hertil.

#### Information om genopstilling

I organisationsbestyrelsen var der enighed om, at genopstilling skal drøftes på april-mødet og anføres i referatet herfra, og at medlemmer af organisationsbestyrelsen, der genopstiller, skal fremgå af indkaldelsen til repræsentantskabsmødet i juni måned.

#### Anbefalinger fra repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen

Det blev vedtaget, at organisationsbestyrelsen fremover ikke anbefaler kandidater fra repræsentantskabsmedlemmer til vakante pladser i organisationsbestyrelsen. Samtidig vil de fastholde repræsentantskabsmedlemmers mulighed for at anbefale kandidater til organisationsbestyrelsen.

Administrationen sammenfatter konklusionerne i et notat.

---

## **6. Retningslinjer telefoni og internet for organisationsbestyrelsen**

I forbindelse med behandlingen af principperne for god almen ledelse på bestyrelsesmødet den 6. december 2023 blev der ikke drøftet retningslinjerne for telefoni og internetforbindelse for organisationsbestyrelsens medlemmer.

Det indstilles, at der ikke betales for telefonabonnement eller internetforbindelse for organisationsbestyrelsens medlemmer. Dog kan der ud fra en konkret vurdering bevilges dataabonnement specifikt til de PC'er eller iPads, organisationsbestyrelsen får stillet til rådighed. Enhederne må fortsat ikke benyttes privat.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

---

## 7. Budgettvist afdeling 22 Langenæs II

På et ekstraordinært afdelingsmødet den 22. januar 2024 stemte et flertal på ca. 60 pct. af de 67 fremmødte imod en huslejestigning på 0,7 pct. til dækning af tabte renteindtægter som følge af, at afdelingens andel af badeværelsesrenoveringen (etablering af vådrumsmembran, udbedring af afløb, miljøsanering m.m.) finansieres af afdelingens henlæggelser.

Da arbejderne udover de arbejder, der var omfattet af reklamationen, skal dækkes af afdelingens henlæggelser og før eller siden skulle have været gennemført over afdelingens vedligeholdelsesplan, og da den manglende renteindtægt i afdelingen ikke kan dækkes på anden måde end gennem en huslejestigning, er det nødvendigt, at kommunen træffer afgørelse i tvisten.

Organisationsbestyrelsen godkendte at forelægge budgettvist i afdeling 22 Langenæs II for Aarhus Kommune efter almenboliglovens § 42.

---

## 8. Boligsocial indsats afdeling 24 Skovgårdsparken

Som organisationsbestyrelsen tidligere er orienteret om, pågår arbejdet med at tilrettelægge en boligsocial indsats i afdeling 24 Skovgårdsparken.

Der tegner sig på den baggrund følgende billede af en kommende indsats:

- I forhold til forankring, faglig sparring og ledelsesmæssig opbakning er det oplagt at tænke indsatsen sammen med den eksisterende indsats i Gellerupparken/Toveshøj. Også administrativt og i forhold til støtte fra Landsbyggefonden og eventuelt Aarhus Kommune er det en fordel. Det er dog samtidig vigtigt, at indsatsen er forankret i og dedikeret til de to afdelinger i Skovgårdsparken, og at der dannes et stærkt lokalt netværk omkring denne.

Der er enighed mellem boligorganisationerne og de to afdelingsbestyrelser om denne tilgang.

- Landsbyggefonden erklærer sig positiv overfor at støtte indsatsen som et tillæg til den eksisterende helhedsplan i Gellerupparken/Toveshøj. Omfanget formodes at være cirka to fuldtidsstillinger med vægt på uddannelse og beskæftigelse henholdsvis tryghed, fællesskab og beboernetværk. Fonden kommer på besigtigelse først i marts med henblik på at kunne have færdigbehandlet en ansøgning midt 2024.

Modellen vil sædvanligvis være, at Landsbyggefonden støtter med 75 pct. af personaleudgiften, mens boligorganisationer og kommune bidrager med de resterende midler.

- Der er først i februar møde med Aarhus Kommune med henblik på at forpligte kommunen til at medvirke særligt vedrørende indsatsen om uddannelse og beskæftigelse.
- Der er fælles møde med de to afdelingsbestyrelser sidst i februar med henblik på at konkretisere behov og ideer til den konkrete indsats, der i øvrigt forventes

fysisk placeret i fælleshuset ved AAB's afdeling.

- AAB's medfinansiering forventes at udgøre ca. 150.000 kr. årligt, som dækkes af en mindre forøgelse af dispositionsfonden midler til boligsociale.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager status på projektet til efterretning og giver forhåndstilsagn om at støtte projektet med et beløb på ca. 150.000 årligt, dækket af dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

---

## **9. Fireårige mål for afdelingernes driftsudgifter**

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 6 forpligter organisationsbestyrelsen til hvert år at opstille fireårige mål for afdelingernes driftsudgifter.

Det indstilles, at bestyrelsen i forlængelse af sin beslutning fra den 18. april 2023 om, at man hellere ville bruge organisationens ressourcer på at effektivisere driften og indhente besparelser end på at opstille, vedligeholde og forfølge mål, vedtager de anførte mål for afdelingernes samlede driftsudgifter på konto 139, der blot tager udgangspunkt i budget 2024 og fremskriver med 3 pct. om året.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, og målene optrykkes i årsberetning for boligorganisationen.

---

## **10. Foreløbige ejendomsvurderinger**

Som organisationsbestyrelsen tidligere er orienteret om, er der sket en reform af systemet for dels ejendomsvurderinger, dels ejendomsskat (grundskyld). Det betyder, at der ultimo 2023 er offentliggjort nye, foreløbige ejendomsvurderinger af grundværdierne bl.a. for AAB's ejendomme. Generelt er billedet en meget voldsom stigning i de foreløbige ejendomsvurderinger. Ikke desto mindre ligger de foreløbige vurderinger til grund for skattebetalingen i 2024 og fremefter.

Det indstilles, at der bevilges kr. 250.000 fra dispositionsfonden til en screening af, om der er afdelinger, det allerede nu vil være hensigtsmæssigt at påklage vurderingen for. Sideløbende er administrationen i dialog med BL om at rejse sagerne direkte overfor Vurderingsstyrelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

---

## **11. Fordeling af afdelingsmøder**

Organisationsbestyrelsen lavede en indbyrdes fordeling af afdelingsmøderne i 2024.

Administrationen har efterfølgende sendt den justerede mødeplan til organisationsbestyrelsen.

Når organisationsbestyrelsen har bekræftet datoerne endeligt, kontakter administrationen medlemmerne af dirigentkorpset med henblik på at besætte de møder, der mangler en dirigent.

---

## 12. Nedsættelse af ad hoc-udvalg vedrørende formulering af nybyggeripolitik

Det blev beskyttet på mødet den 9. januar 2024 at nedsætte et ad hoc-udvalg, der i samarbejde med administrationen skal udarbejde et oplæg til bestyrelsens behandling af politikken, der skal vedtages endeligt på repræsentantskabsmødet i juni 2024.

Mette Hvid Johannesen og Thomas Kruise-Andersen medvirker i udvalget, der skal formulere en nybyggeripolitik. Thomas Kalmar Poulsen ønsker at deltage i det omfang tiden tillader det.

---

## 13. Orientering vedr. byggesager

Der vedlægges notat om igangværende byggesager til bestyrelsens orientering. Der er nye bemærkninger vedrørende:

### *Afdeling 25 Klostervangen*

Landsbyggefonden har den 30. januar 2024 godkendt regnskabet med en anskaffelsessum på kr. 490.722.271. Heraf er kr. 189.068.000 godkendt som berettigede til støtte. Der udestår nu forhandlinger med Landsbyggefonden om den endelige finansiering.

Det godkendte regnskab indeholder hensættelser til udestående arbejder, herunder Inddækning af ventilationskanaler på tagene (myndighedskrav), arbejder på tagene over de øverste altaner og AAB's bidrag til Aarhus Kommunes færdiggørelse af arbejder i forbindelse med Supercykelstien.

Der arbejdes fortsat med udbedring af mangler, der skal udføres vederlagsfrit af entreprenørerne. Det drejer sig dels om fugning af vinduespartier på altanerne (afventer forår da det kræver en vis temperatur) samt udbedring af døre i taghusene, hvor der trænger vand ind, som kan løbe ned i boligerne på den øverste etage.

Evalueringsprocessen løber, og samtlige interviews er gennemført. Oplæg til evalueringsrapport foreligger først i marts.

### *Afdeling 37 Herredsvang*

Arbejderne skrider fortsat frem i overensstemmelse med tidsplanen. Fremdriften er dog i en følsom fase, da arbejderne med vandanlæg kræver, at alle beboere giver adgang i overensstemmelse med de udsendte varslinger.

Såfremt bare én beboer ikke gør det, vil de have konsekvenser for den samlede fremdrift og dermed afleveringstidspunktet, da arbejderne nødvendigvis må udføres i en bestemt rækkefølge.

Forsinkelser søges imødegået med en stor opsøgende indsats.

### *Afdeling 52 Skådeparken*

Den 25. januar 2024 blev der holdt afleveringsforretning på udskiftningen af brugsvandsinstallationer, der således stort set er afsluttet. Der er foretaget tilbagehold i slutfakturaen for konstaterede mangler, og der er sat en tidsfrist til den 2. februar 2024 for udbedring. Arbejderne med vinduesudskiftningen fortsætter med god kvalitet og

fremdrift.

#### *Afdeling 18 Vorrevangen II*

I forbindelse med snestormen kom der i nogle huse ganske meget fygesne ind på lofterne gennem ventilationsspalterne i tagfoden. Der vurderes at være tale om en ekstraordinær situation, men for at forsøge at imødegå eller reducere mængden af fygesne ved lignende situationer fremover, monteres "børster" i ventilationsspalterne, der stadig tillader den nødvendige ventilering af tagkonstruktionen.

#### *Afdeling 22 Langenæs II*

I forbindelse med snestormen kom der i nogle huse ganske meget fygesne ind på lofterne gennem ventilationsspalterne i tagfoden. Der vurderes at være tale om en ekstraordinær situation, men for at forsøge at imødegå eller reducere mængden af fygesne ved lignende situationer fremover, monteres "børster" i ventilationsspalterne, der stadig tillader den nødvendige ventilering af tagkonstruktionen.

#### *Etape 3 – erhvervelse af ny grund i Skæring*

I samarbejde med lokalplanrådgiveren Arkitema er det lykkedes at finde frem til en plan, der tillader de 2.560 m<sup>2</sup> boligbebyggelse, og som Aarhus Kommune tilsyneladende kan acceptere. Udarbejdelsen af selve lokalplanen igangsættes derfor og forventes at kunne fremlægges i offentlig høring i september/oktober 2024 med endelig vedtagelse i foråret 2025.

#### *Afdeling 68 Smedens Have*

Der er indgået aftale med bygherrerådgiver (COWI) om at forestå håndteringen af EU-udbud af totalrådgivningsydelserne. Udbuddet igangsættes medio marts 2024 og afsluttes inden sommerferien.

#### *Afdeling 10 Skovkanten*

Godkendelsen er modtaget, og der foretages ikke yderligere i sagen.

#### *Afdeling 100 Bindesbøll Byen – åbent hus*

Morten Homann orienterede om et velbesøgt åbent hus i afdeling 100 Bindesbøll Byen med cirka 700 besøgende. Forventeligt er der et tilsvarende arrangement igen i april.

---

## **14. Orientering fra administrationen**

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

- Aftale om udsatte boligområder
- Boligsocialt samarbejde Skanderborg Kommune

- Nye forretningsgange
- Målerbekendtgørelsen og varmetabsberegninger
- Ombygning på Langelandsgade
- Konsekvenser for boligorganisationen af omberegning af husleje i afdeling 72 Nygade
- Datatilsynets kontrol af almene boligorganisationer
- Revisors kvalitetssikring af oversigt over forretningsgange

Organisationsbestyrelsen drøftede og vil overveje AAB's fremtidige modeller for indkøb af advokatydelse og øvrig juridisk rådgivning. Der blev ikke truffet nogen endelig beslutning på nærværende. Dog blev det besluttet at dagsordensætte punktet på marts- eller april-mødet.

---

## 15. Mødeplan

Mødeplanen var til bestyrelsens orientering.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til deltagelse i eventuelle kurser og arrangementer for repræsentantskabet.

Mette Hvid Johannesen orienterede om, at kurset Det gode afdelingsmøde finder sted den 7. februar 2024.

---

## 16. Eventuelt

Morten Homann orienterede om, at beboere, der besidder dyr elektronik, via siden om forsikring på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk) opfordres til at købe en tillægsforsikring til dækning af samme. Administrationen omtaler også dette i det kommende nyhedsbrev til beboerne.

Administrationen sikrer, at bestyrelsesmaterialet fra 2024-møderne bliver synligt på AAB's hjemmeside, der pt. forstyrres af et teknisk problem.

---

## 17. Bestyrelsens kvarter

Næste bestyrelsesmøde holdes den 6. marts 2024.

Katrine Just

Referent