

Bestyrelsesmøde tirsdag den 17. maj 2022 kl. 17.00 på Boligorganisationens kontor

Deltagere:

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Mette Hvid Johannesen
Sekretær	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Astrid Bro Frederiksen
”	Anders Nielsen afbud
”	Bendt Nielsen
”	Randi Rædkjær
Direktør	Anders Rønnebro
Økonomichef	Tina Jensen

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Protokol
3. Revisionsprotokol
4. Byggeri
5. Repræsentantskabsmøde den 21. juni 2022*
6. Indstillinger
 - a. Udvidelse af AAB's digitale nyhedsplatform, aabnet.dk, og udfasning af beboernyt
7. Udvalg
8. Nyt fra administrationen
 - a. Kvartalsoversigt med renteindtægter og udgifter
9. Eventuelt

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Protokol

Protokol fra mødet den 19.04.2022 blev godkendt

3. Revisionsprotokol

Der var intet nyt

4. Byggeri

Dan Christensen gennemgik byggesager ud fra de udleverede bilag

Igangværende projekter

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

Der er opstået usikkerhed om hvor vidt der kan opnås ibrugtagningstilladelse kun til AABs

bygningsafsnit til 1. august. Derfor arbejdes der med en eventuel alternativ indflytningsdato enten 1. september eller samtidig med Kollegiekontoret den 1. oktober.

Skæring Bæk Etape 3 – erhvervelse af ny grund i Skæring

I lokalplanarbejdet har der hele tiden været arbejdet med at der skulle vedtages et tillæg til kommuneplanen, der muliggør inddragelse af ca. 3.000 m² grundareal i byzone. Dette areal ligger indenfor den matrikel, AAB har indgået betinget købsaftale om.

Aarhus Kommune har tidligere betragtet dette som en formalitet, men har umiddelbart ændret opfattelse, således at de betvivler muligheden for inddragelse af de 3.000 m² i byzone.

Såfremt Aarhus Kommune konkluderer, at inddragelse i byzone ikke kan ske, falder grundlaget for AABs aftale bort.

Afd. 4 Skovkanten – Etablering af badeværelser i boligerne

Der blev den 28. april 2022 afholdt et konstruktivt møde med afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen har naturligvis visse frustrationer over de indtrådte forsinkelser, men de tager sagen til efterretning.

På mødet blev projektets økonomi fremlagt og gennemgået for afdelingsbestyrelsen. Uagtet, at der er uventede store omkostninger til genhusning, ser det ud til, at projektet kan færdiggøres indenfor det vedtagne budget.

Afd. 37 Fjældevangen – Udvendig reovering med nye vinduer og altanlukninger, etablering af boligventilation og delvis udskiftning af installationer i boligerne

Der har været afholdt møde mellem Projekt og økonomi om konsekvenserne af det forhøjede budgetoverslag, der i kombination med et stigende renteniveau betyder væsentlig højere huslejestigning på det samlede projekt, end beboerne har accepteret ved urafstemning.

Renovering af facader og udskiftning af vinduer samt nye stigestrange og fjernvarmeledninger indeholdes i det ordinære budget, mens lukning af altaner og etablering af boligventilation skal til ny afstemning.

Projekter under forberedelse:

Afdeling 35 Trillegården – Forberedelse for Landsbyggefondsstøttet helhedsplan

Der har den 12. maj 2022 været afholdt møde med rådgiver, hvor den udarbejdede bygningsrapport blev gennemgået. Konklusionen på indholdet var, at der er grundlag for at gå videre med henblik på at opnå støtte fra Landsbyggefonden til gennemførelse af en helhedsplan.

Rådgiver tager indledende kontakt til Landsbyggefonden med henblik på planlægning af et møde i august 2022.

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

Der har den 16. maj 2022 været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen. På mødet blev de forskellige arbejder og de tilknyttede budgetter gennemgået med henblik på en drøftelse af de foretagne prioriteringer og finansiering/huslejekonsekvenser.

I forhold til ovenstående er der ændret i huslejekonsekvenserne for de enkelte prioriteter. Dette skyldes, at hvis alene prioritet 1 gennemføres, kan henlæggelserne ikke nedsættes med 900.000, men alene med det beløb, der omfatter disse arbejder.

De huslejestigninger, der blev fremlagt for afdelingsbestyrelsen, er derfor:

Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1:	ca. kr.	390
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1 og 2:	ca. kr.	1.055
Samlet gennemsnitlig, månedlig huslejestigning for prioritet 1, 2 og 3:	ca. kr.	1.345

Der blev aftalt nyt møde med afdelingsbestyrelsen til afholdelse den 8. august 2022. På dette møde planlægges ekstraordinært afdelingsmøde til afholdelse i august/september 2022.

Afd. 52 Skådeparken – Udskiftning af vandinstallationer

På afdelingsmøde den 11. maj 2022 blev der truffet beslutning om udskiftning af brugsvands-installationerne. Det blev ligeledes besluttet at gennemføre vinduesudskiftningen som planlagt. Begge projekter er således under planlægning og der forventes gennemført licitationer i løbet af efteråret 2022.

Generelle prisstigninger

På chefmøde den 17. maj 2022 blev det besluttet at udskyde de planlagte licitationer for ovennævnte afdeling 11, 18, 20 og 37 til afholdelse på et senere tidspunkt. De igangværende forberedelses- og projekteringsarbejder fortsætter.

Bestyrelsen godkendte udskydelsen af de planlagte licitationer

5. Repræsentantskabsmøde den 21. juni 2022

Bestyrelsen gennemgik og godkendte dagsordenen. Ved valg af repræsentanter til 5 kreds er der ingen begrænsning for opstilling af kandidater

6. Indstillinger

6.a Udvidelse af AAB's digitale nyhedsplatform, aabnet.dk, og udfasning af beboernyt

Det indstilles, at Organisationsbestyrelsen godkender udvidelse af AABs digitale nyhedsplatform aabnet.dk, bl.a. ved udvidelse af nyhedsblokken på hovedsiden og med udgivelse/lancering af et digitalt nyhedsbrev til beboere og interesserede eksterne samarbejdspartnere. Denne proces sker samtidig med udfasning af bladet beboernyt.

Formålet er, at gøre AABs nyheds- og kommunikationsplatform mere dynamisk med flere nyhedskategorier og uden fastlåste deadlines. Samtidig vil det også bidrage til den grønne omstilling og digitalisering AAB allerede er i gang med, med forskellige tiltag.

Udfasning af beboernyt vil også betyde en økonomisk gevinst for afdelingerne.

Endvidere indstilles det, at Organisationsbestyrelsen godkender at nedsætte et informationsudvalg bestående af 1-2 medlemmer af Organisationsbestyrelsen samt kommunikationskonsulenten

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Informationsudvalg består af formand og næstformand og kommunikationsmedarbejder

7. Udvalg

Kursusudvalg

Mette Johannesen orienterede om møde i kursusudvalg den 9. juni mhb på planlægning af Repræsentantskabs weekend i oktober. Orienterede videre om formandsmøde hvor Anne Buhl Deltager

Århus Bolig

Mette Johannesen orienterede om repræsentantskabsmøde den 1. juni i Århus Bolig

Afd 74

Dan Christensen orienterede om klage fra beboer over brugsvand. Morten Strunge har svaret

Røgfri afdelinger

Dan Christensen orienterede om forslag fra afdelingsmøder vedr. røgfri afdelinger. Der bliver foretaget en juridisk afgørelse

Log in med Nemid/MitID

Kenneth Hillerslev har udsendt en information om log in med MitID

Afd. 74

Tina Jensen orienterede om budget 2022 for afdelingen og regnskabsmøde 2021

Varmecentral Århus Vest og kultur og aktivitetshuset Kappelvænget

Dan Christensen orienterede om bestyrelsesmøder afholdt 16.3.2022

Strategi

Dan Christensen orienterede om information til repræsentantskabet

5 kredsBL

Bendt Nielsen orienterede om arbejdsweekend

Vejlby Fjernvarme

Bendt Nielsen orienterede om fusion med Kredsløb(Varmeplan Århus)

8. Nyt fra administrationen

Anders Rønnebro orienterede om: kvartalsregnskab 1. kvartal samt renteutviklingen

Invitation fra Skanderborg Kommune om tilbud på byggesag på 50 seniorboliger i Hørning
Skader på vinduer på afd. 75 Havnen

9. Eventuelt

Formanden takkede den afgående direktør Anders Rønnebro for et fremragende stykke arbejde og store indsats siden 2003

Astrid Frederiksen orienterede om en boligsocial indsats om klagesager

Bestyrelsen orienterede fra afdelingsmøderne

Næste møde i bestyrelsen er den 28. juni 2022

Peter Kragballe
Referent