

Bestyrelsesmøde tirsdag den 8. marts 2022 kl. 17.00

Deltagere:

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

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Revisionsudbud
3. Budget 2023
4. Protokol *
5. Revisionsprotokol *
6. Byggeri
7. Planlægning af afdelingsmøder *
8. Initiativpris
9. Udvalg
10. Nyt fra administrationen
11. Eventuelt

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Revisionsudbud

Kadir Atsiz fra Tolstrup og Hvilsted udbudsjurister gennemgik revisionsudbud.
Bestyrelsen tilsluttede sig anbefalingen fra konsulentfirmaet.

3. Budget 2023

Tina Jensen gennemgik boligorganisationens budget for 2023 med kommentarer for bestyrelsen samt følgende rentesatser:

Afdelingernes mellemregning 0 %

Afdelingernes bonusrente 0%

Forrentning af egenkapital 0%

Dispositionsfond 0%

Mellemregning AARHUS bolig 0%
 Dispositionsfondslån 2%
 Gamle boligorganisationslån 4%-6%
 Variable boligorganisationslån forrentes med 1% (følger diskontoen + 1%)
 Råderetssager forrentes med 1%
 Forrentning af forskudstræk på landsbyggefondsmidler (træk på højst 5 år) 4%
 Administrationsbidrag pr. afdeling kr. 37.000
 Pr. lejemålsenhed - 3.552
 Stigning i % - 7,30

Pr. lejemål erhverv - 4.209

Bestyrelsen takkede økonomiafdelingen for et godt arbejde og godkendte budgettet for 2023

4. Protokol

Protokollen fra mødet den 08.02.2022 blev godkendt

5. Revisionsprotokol

Der var intet nyt

6. Byggeri

Dan Christensen gennemgik referat fra byggeudvalg over igangværende byggerier og renoveringer

Igangværende projekter

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

Aflevering af AAB's ungdomsboliger er i den seneste tidsplan fastlagt til d. 1. august 2022.

Kollegiekontorets kollegieboliger afleveres efter tidsplanen d. 1. november 2022.

Etape 3 – erhvervelse af ny grund i Skæring

På mødet annoncerede Aarhus Kommune en ny praksis, der indebærer, at det grundareal der anvendes til vej eller som ligger indenfor fredningsareal mod bækken ikke må indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Det betyder, at den samlede bebyggelsesmulighed i lokalplanområdet reduceres væsentligt og måske i en grad, der umuliggør et rentabelt byggeri.

Der afholdes møde mellem de grundejere, der indgår i lokalplanarbejdet med henblik på at drøfte konsekvenserne.

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

4 firmaer afgiver tilbud på entreprisarbejdet.

Frist for afgivelse af tilbud er fastlagt til d. 23. marts 2022.

Derefter gennemføres en forhandlingsrunde med de fire tilbudsgivere, hvorefter fristen for indlevering af revideret tilbud er d. 20/5 2022.

Der forventes indgået kontrakt med den vindende tilbudsgiver i uger 26-28 2022.

Klostervangen (afd.25) - helhedsplan

Der blev d. 27. januar 2022 afholdt møde med Færch & CO. om aftale vedrørende vandskader. Mødet gav ikke umiddelbart afklaring, og der planlægges et nyt møde.

Der er aftalt møde mellem MST og Færch & Co's direktør d. 9. marts med henblik på at afsøge mulighederne for at indgå et samlet forlig om de økonomiske udeståender, således at en (forventeligt) stor voldgiftssag kan undgås. Umiddelbart ser det vanskeligt ud, da parterne står langt fra hinanden i opfattelsen af det hidtidige forløb og dermed i opfattelsen af ansvarsplaceringen for den opståede forsinkelse, hvilket er udslagsgivende for opgørelse af det økonomiske udestående.

Morten Strunge har d. 4. marts 2022 afholdt møde med advokat og bygherrerådgiver om sagens risici og muligheder med henblik på – om muligt - at etablere et grundlag for optagelse af forligsforhandling med Færch & Co. Iflg. advokat og bygherrerådgiver vil Færch & Co. næppe kunne løfte beviset for, at de har krav på tidsfristforlængelse i det omfang de kræver, hvilket i givet fald vil betyde, at AAB har en god sag.

Den seneste tidsplan har endelig afleveringsdato d. 30. september 2022, men der forventes også efter denne dato at skulle udføres færdiggørelsesarbejder i forbindelse med udbedring af fejl og mangler på de udvendige arbejder.

Afd. 4 Skovkanten nye badeværelser

Behovet for genhusning har vist sig større end forudsat, dels på grund af, at mange beboere er udsatte og har behov for genhusning, og dels fordi entreprisarbejderne i enkelte boliger ikke lader sig gennemføre i praksis i beboede lejligheder.

Der følges løbende op på økonomien, og omfanget af ekstraarbejder/uforudsete udgifter er mindre end hvad der er afsat reserver til. Derfor forventes den endelige anskaffelsessum – på trods af ekstra omkostninger til genhusning – at kunne holdes inden for budgettet.

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

På grund af sygdom hos totalrådgiveren, er projekteringen blevet nogle uger forsinket. Det forventes fortsat, at udbuddet kan igangsættes inden sommerferien 2022, således at der kan indgås entreprisekontrakt i løbet af efteråret 2022.

Projektforslaget er udarbejdet og under granskning, og der forventes at foreligge godkendt projektforslag inden udgangen af marts 2022. Sammen med dette foreligger tillige opdateret budget, som forventes præsenteret og drøftet på næstkommende byggeudvalgsmøde d. 12. april 2022.

Projekter under forberedelse:

Diverse til orientering:

Afd. 2 – færdiggørelse af retableringsarbejder m.v. efter boligprojektet er stillet i bero

Afdelingsbestyrelsen har besluttet at afholde afdelingsmøde om anvendelse af opsparede midler til etablering af nyt cykelskur m.v.

Afdelingsmødet er fastlagt til d. 29. marts 2022.

Afd. 74 – afslutning af nyt brugsvandsanlæg som følge af legionellaforekomst

Ved den afsluttende vandanalyse blev det konstateret, at der fortsat er legionella i nogle af de udtagne vandprøver, dog i markant mindre omfang end inden projektet blev iværksat.

Der er i samarbejde med rådgiver udarbejdet en handlingsplan som er tiltrådt af Aarhus Kommune.

Planen indebærer bl.a. at der foretages en ekstra grundig rensning af anlæggets varmeveksler samt en ny desinficering af hele anlægget.

I henhold til handlingsplanen afsluttes arbejderne i uge 13 2022.

Efter aftale med Aarhus Kommune opsættes bruser med legionella-filter i den bolig, hvor legionella er konstateret.

7. Planlægning af afdelingsmøder 2022

Bestyrelsen fordelte afdelingsmøderne.

8. Initiativpris

Initiativpris uddeles ikke i år da der ikke, ved fristens udløb, er indkommet nogen forslag.

9. Udvalg

Afd. 72

Dan Christensen orienterede om, at Allan Overgård sender svar til formand i afd. 72 om Malerordning mm.

Køkken modernisering

Dan Christensen orienterede om Projekt med køkkenmodernisering startes op igen. 10 afdelinger er inviteret

Afd. 35

Dan Christensen orienterede om at der er sendt svar til afd. 35 vedr. Spørgsmål om udlejning til kriminelle og boligens stand

Håndbog for beboervalgte

Dan Christensen orienterede om, at håndbog for beboervalgte er under revidering

Afd. 11

Dan Christensen orienterede om brev til beboer vedr. overdragelse af privat indbo

Århus Miljøcenter

Bendt Nielsen orienterede om regnskab

Kursus i budget og regnskab

Mette Johannesen orienterede om, at kurset er aflyst

Kursus for afd. bestyrelser 30.3.2022

Mette Johannesen orienterede om kurset. Der udsendes reminder.

Formandsmøde

Anders Nielsen orienterede om, at afdelingsbestyrelsen skal "klæde deltageren på" til formandsmødet, hvis formanden ikke deltager

IT-udvalg

Anders Nielsen orienterede om plan for støtte værktøjer, det går godt bla. fraflytning/tilflytning

Beboerapp. Der kommer ny funktionalitet med licens til beboervalgte til Office 365 når Exchange er flyttet til skyen

10. Nyt fra administrationen

Anders Rønnebro orienterede om:

Det boligsociale projekt i afd. 24 lukker pr 31.3.2022

Møde med boligministeren

11. Eventuelt

Anders Rønnebro meddelte bestyrelsen at han opsiges sin stilling med udgangen af maj måned

Næste møde i bestyrelsen er den 19. april 2022

Peter Kragballe
Referent