

Bestyrelsesmøde tirsdag den 7. december 2021 kl. 17.00 på Boligorganisationens kontor

**Deltagere:**

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

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af dagsorden
2. Protokol
3. Revisionsprotokol
4. Fastsættelse af mødedatoer de næste 12 mdr.
5. Byggeri
6. Indstilling til bestyrelsen:
  - a. Afdeling 100 – Driftsudgifter
  - b. Udlæg til omkostninger ifm. tilbygning af 5 boliger til afd. 2
7. Evaluering af repræsentantskabsmøde 18. november 2021
8. Udvalg
9. Nyt fra administrationen
10. Eventuelt

**1. Godkendelse af dagsorden**  
*Dagsordenen blev godkendt.*

**2. Protokol**  
*Protokol fra mødet den 02.11.2021 blev godkendt*

**3. Revisionsprotokol**  
 Der var intet nyt

**4. Fastsættelse af møde datoer for de næste 12 mdr.**

Bestyrelsen fastlagde mødedatoer for de næste 12 måneder

**5. Byggeri**

Dan Christensen gennemgik status over nybyggeri igangværende og kommende, renoveringer nuværende og kommende

**Afd. 50 Godsbanen**

AAB og Kollegiekontoret har den holdning, at uanset udgangen af tvisten med Dansk Boligbyg, er Aarhus Kommune forpligtet til at godtgøre AAB og Kollegiekontoret de omkostninger til ekstrafundering, som Dansk Boligbyg måtte vise sig at have krav på.

Det vil kunne føre til en tvist med Aarhus kommune.

**Afd. 67 Risskovbrynet**

Byggesagen er afsluttet, men der udestår fortsat afslutningen af voldsgiftsag med entreprenøren.

**Afd. 66 Skæring bæk - Etape 3**

Lokalplanråd giver har udarbejdet et oplæg til bebyggelsesplan, der tager højde for evt. mageskifte. AAB har vurderet, at forslaget ikke i tilstrækkeligt omfang tager højde for at sikre AAB's byggemuligheder, og har derfor forkastet forslaget.

Der er udarbejdet et nyt forslag, som blev præsenteret på møde d. 29. november 2021. Det nye forslag imødekommer AAB's ønsker.

Forslaget blev drøftet på bestyrelsesmødet og accepteret af bestyrelsen.

**Afd. 100 Bindesbøll**

På byggeudvalgsmødet blev det reviderede budget drøftet, og det blev besluttet, at der på bestyrelsesmødet den 7. december 2021 fremlægges en ansøgning til dispositionsfonden om dækning af de forøgede driftsudgifter samt udførelse af miljøsaneringsarbejder forud for igangsættelsen af ombygningsarbejderne.

**Afd. 25 Klostervangen**

På byggeudvalgsmødet blev det reviderede budget drøftet.

**Afd. 4 Skovkanten - badeværelser**

Afdelingsbestyrelsen er indkaldt til møde med projektledelsen og rådgiver den 9.12.2021

**Afd. 74 Nørreport - udskiftning af brugsvandsinstallationer**

Dan Christensen oplyste at projektet følger tidsplanen og afsluttes inden udgangen af 2021

**Afd. 37 Fjældevangen**

Der blev afholdt møde d. 1/12-2021, hvor rådgiverne præsenterede dispositionsforslaget for afdelingsbestyrelsen, og forskellige forhold og løsningsforslag blev drøftet.

Samarbejdet mellem projektledelsen og afdelingsbestyrelsen forløber godt.

**Afd. 61 Skovkollegiet**

Dan Christensen oplyste, at udlejningsproblemerne tilskrives langt færre udenlandske studerende som følge af Corona-situationen.

Der ses på mulighederne for nuværende 2-rums boliger, hvor to separate lejemål deler køkken og bad, eventuel kan ændres til enkeltlejemål.

## **6. Indstilling til bestyrelsen:**

### **a. Afdeling 100 – Driftsudgifter**

Anmodning fra: Projekt

Indstilling om: Afdeling 100 – Tilskud til midlertidig bygningsdrift og vagtordning samt miljøsanering

Ved underskrift af betinget købsaftale og overtagelse af ejendommen afd. 100 Bindsbøll har AAB påtaget sig forpligtelserne til at drifte og vedligeholde bygningerne.

Når ombygnings- og renoveringsarbejderne igangsættes, afholdes alle omkostningerne af projektøkonomien, og når afdelingen sættes i drift, forestår drift og vedligeholdelse af afdelingen på sædvanlig vis.

Men indtil ombygnings- og renoveringsarbejderne igangsættes vil der være behov for at afholde drifts- og vedligeholdelsesomkostninger på de eksisterende bygninger, hvilket er ud over hvad der kan betegnes som projektrelaterede omkostninger.

Dispositionsfondens tidligere bevilget tilskud til midlertidig bygningsdrift og vagtordning på kr. 7.670.000, hvilket dækkede opsætning af hegn samt drifts- og vagtomkostninger i et år. På grund af den meget langvarige myndighedsbehandling forventes denne omkostning at stige med i alt kr. 13.000.000 indtil byggeriet forventeligt igangsættes d. 1. august 2022. Derudover foretages en række forberedende miljøsaneringsarbejder, der ikke forventes at kunne indeholdes i rammebeløbet. Disse er estimeret til i alt kr. 18.000.000. Der har været en mindre besparelse på et tidligere bevilget beløb til nedrivning af rampe på kr. 150.000, som fragår i ovennævnte omkostninger.

Til dækning af ovenstående indtil ombygnings- og renoveringsarbejderne igangsættes anmodes bestyrelsen om at bevilge et tilskud fra dispositionsfondens på i alt:

**Kr. 30.850.000.**

I det omfang det endelige byggeregnskab viser, at omkostningerne til ovenstående kan indeholdes i det rammebeløb der er til rådighed for det samlede projekt, vil tilskuddet blive tilbageført til dispositionsfondens.

Såfremt hele eller dele af afdelingen sælges, skal evt. tilskud fra boligorganisationen tilbagebetales. Boligorganisationen forbeholder sig ret til at tinglyse nærværende betingelser.

*Bestyrelsen godkendte indstillingen*

### **b. Udlæg til omkostninger ifm. tilbygning af 5 boliger til afd. 2**

Anmodning fra: Projekt

Indstilling om: Udlæg til omkostninger ifm. tilbygning af 5 boliger til afd. 2

På byggeudvalgsmøde d. 10/9-2021 blev det besluttet at stille den planlagte tilbygning til afd. 2 i bero, da de seneste budgettal fra rådgiverne indikerede en markant overskridelse af rammebeløbet for almene boliger. På samme møde blev det besluttet, at bestyrelsen skulle ansøges om en bevilling fra dispositionsfondens til dækning af de allerede afholdte omkostninger til rådgivning og nedrivning m.v. samt til retablering af gårdarealet som brugbare ude opholdsarealer for beboerne og etablering af et skur til brug for driften som erstatning for det, der blev nedrevet. I 2019 bevilligede bestyrelsen et lån fra dispositionsfondens på op til kr. 750.000 til dækning af omkostninger til nedrivning. Dette lån vil blive dækket ind af nærværende ansøgning. Der søges om tilskud til dækning af følgende afholdte/estimerede omkostninger:

Nedrivning m.v. kr. 598.663 (afholdt)

Projektering og rådgivning kr. 800.101 (afholdt)

Div. interne omkostninger kr. 232.418 (afholdt)

Byggetilladelse kr. 18.054 (afholdt)

Reetablering af gårdareal kr. 80.000 (estimeret) Etablering af plankeværk mod gade kr. 61.680 (tilbud)

Inddækning af gavl hvor nedrevet kr. 111.250 (tilbud)

Etablering af skur til driften kr. 175.000 (estimeret) Afsat til diverse afslutningsarbejder kr. 100.000 (estimeret)

Afholdte/estimerede omkostninger i alt kr. 2.177.166

Bestyrelsen anmodes om at bevilge et udlæg fra Dispositionsfonden på op til

**kr. 2.200.000**

til dækning af ovenstående omkostninger. Når projektet genoptages, vil udlægget blive tilbageført til Dispositionsfonden. Såfremt projektets økonomi ikke tillader dette, skal udlægget helt eller delvist konverteres til et tilskud.

Såfremt hele eller dele af afdelingen sælges, skal tilskud fra boligorganisationen tilbagebetales.

Boligorganisationen forbeholder sig ret til at tinglyse nærværende betingelse.

*Bestyrelsen godkendte indstillingen*

## **7. Evaluering af repræsentantskabsmøde 18. november 2021**

Bestyrelsen evaluerede repræsentantskabsmødet.

## **8. Udvalg**

### **Kursusudvalg**

Mette Johannesen orienterede om årshjul i kursusudvalget

Budget og økonomi kursus, afdelingsmødet før under og efter, IT-instruktion, introduktion til nye afdelingsbestyrelser, repræsentantskabsweekend, dialogkurser om klagesager

### **Konstituering**

Bettina Grumsen meddelte, at hun ønsker at udtræde af organisationsbestyrelsen pr. 1.1.2022.

Formanden indkalder 1. suppleanten Randi Rædkjær

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende som følger:

Formand:	Dan Christensen
Næstformand	Mette Hvid Johannesen
Sekretær	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Bendt Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Astrid Bro Frederiksen
Bestyrelsesmedlem	Anders T Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Randi Rædkjær

Og fordelte udvalgsposterne

Forretningsudvalget:	Dan Christensen, Mette Hvid Johannesen (næstfmd.) og Peter Kragballe (sekretær)
"BEBOER NYT":	Ansvarshavende chefredaktør Randi Rædkjær
Kursusudvalget:	Mette Hvid Johannesen, Astrid Bro Frederiksen og Anders T. Nielsen
Fritidsudvalget:	Randi Rædkjær, Peter Kragballe og Astrid Bro Frederiksen
Budget- og regnskabsudvalget:	Anders T. Nielsen, Peter Kragballe og Bendt E. Nielsen
IT udvalg:	Anders T. Nielsen, Dan Christensen og Mette Hvid Johannesen
Fællesadministration Frydenlund:	Driftschef og afdelingsformand, afd. 30
Vejlby Fjernvarme:	Randi Rædkjær (suppl. Anders T. Nielsen) og Bendt E. Nielsen (suppl. Astrid Bro Frederiksen)
Skanderborg/Hørning Fjernvarme:	Bendt E. Nielsen
Århus Vest Varmecentral/Skraldsug:	Dan Christensen (suppl. Mette Hvid Johannesen)
Rundhøj Fjernvarme og Ejerlaug:	Afdelingsbestyrelsen afd. 28
AARHUSboligs bestyrelse :	Mette Hvid Johannesen (Anders Rønnebro som driftsansvarlig)
AARHUSboligs repræ- - sentantskab:	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 Bindesbøll, Afd. 100:	Lea Maria Kristiansen
Ejerforeningen AAB/ Aarhus Kommune – Bindesbøll:	Lea Maria Kristiansen
Egå vandværk:	Afdelingsformanden for afd. 26 ”Brovænget I”, afd. 47 ”Brovænget II” og afd. 48 ”Brohaven”

Kontaktpersoner blev udpeget:

Astrid Bro Frederiksen	Afd. 1-2-3-4-13-16-37-67-73-75
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
Bendt E. Nielsen	Afd. 5-6-7-9-11-12-25-60-72-74
Peter Kragballe	Afd. 8-15-24-26-30-32-35-38-39-48

**Beboernyt**

Bettina Grumsen orienterede at beboernyt ikke udkommer i februar 2022

**Afdelingsmøder**

Betina Grumsen og Peter Kragballe orienterede om ekstraordinære møder i afd. 66 og 61 og 58

**Slutberegning af bestyrelseshonorar**

Dan Christensen orienterede om resthonorar samt fordeling af dette

**Styringsdialog med Århus Kommune**

Dan Christensen orienterede om styringsdialog med Århus Kommune

**IT-udvalg****Indstilling til organisationsbestyrelsen**

**Emne: OneDrive til beboervalgte**

**Baggrund**

De beboervalgte logger i dag ind på X-drevet via Citrix. Såfremt en beboervalgt tilvælger en Office 365, er OneDrive inkluderet. OneDrive er et personligt drev i skyen, som kan tilgås uden om Citrix, blot der er internetadgang. OneDrive kan tilgås fra alle typer af enheder dvs. pc, tablet og mobil.

X-drevet indeholder i dag gamle data, som ikke længere overholder GDPR-reglerne. I samarbejde med den enkelte beboervalgte, vil Udvikling og IT flytte de data (som overholder GDPR) fra X-drevet til OneDrive. X-drevet vil derefter blive nedlagt.

**Indstilling**

De beboervalgte som tilvælger Office 365, vil fremover få mulighed for at anvende OneDrive. Efter flytning af data fra X-drev til OneDrive, vil X-drevet blive nedlagt.

*Bestyrelsen godkendte indstillingen*

**IT-udvalg****Indstilling til organisationsbestyrelsen**

**Emne: Office 365 til beboervalgte**

**Baggrund**

De beboervalgte logger i dag ind på Office 2010 via Citrix. Office 2010 er en gammel version, som ikke indeholder nutidens programmer som Teams og OneDrive.

Office 365 er den nyeste Office version og indeholder Teams og OneDrive m.m. Licensstypen er en E1 licens, som forudsætter adgang til internettet. Office365 kan tilgås uden om Citrix, og anvendes på alle typer af enheder som pc, tablet og mobil.

Én Office 365 E1 licens koster kr. 192 pr. år. Incl. moms.

Da vi ikke længere har licens til Office 2010, vil denne blive fjernet fra Citrix.

## **Indstilling**

De beboervalgte vil blive tilbudt en Office 365. Det første år (dvs. 2022) vil udgiften være afholdt af boligorganisationen. Derefter skal afdelingen selv afholde udgiften. De beboervalgte kan vælge Office 365 til og fra for ét år (kalenderår) ad gangen.

*Bestyrelsen godkendte indstillingen*

## **9. Nyt fra administrationen**

Anders Rønnebro orienterede om:

### **Indkøbspolitik for Arbejdernes Andels Boligforening**

Denne indkøbspolitik har til formål at fastlægge Arbejdernes Andels Boligforenings indkøbsprincipper.

Indkøbspolitikken gælder indkøb af varer, tjenesteydelser, samt bygge- og anlægsarbejder.

Formålet med indkøbspolitikken er at skabe rammerne for effektivt indkøb til gavn for beboerne. Indkøb udgør en stor del af de løbende driftsomkostninger, og effektivt indkøb er derfor med til at holde huslejen nede.

Vores indkøbspolitik har tre grundprincipper:

1. Vi skal udnytte vores stordriftsfordele til at sikre gode priser og god kvalitet
2. Vores indkøb skal være fleksibelt, let og hurtigt
3. Vi skal overholde reglerne om indkøb og udbud

### *Ansvar*

Det er administrationens ansvar at indkøb koordineres og håndteres lovligt.

Ved indkøb er boligorganisationen en juridisk enhed og den politisk ansvarlige er boligorganisationens bestyrelse.

Administrationen udvikler arbejdsgange og redskaber som letter indkøb og gør det mere professionelt.

Arbejdernes Andels Boligforening er omfattet af udbudsreglerne og tilbudsloven ved indkøb af varer, tjenesteydelser og bygge- og anlægsopgaver.

### *Indkøb*

Indkøb forestås af medarbejdere der er bemyndiget hertil.

Administrationen har ansvaret for, at deres viden og kompetencer er til stede.

Indkøb der kræver specialistkompetencer organiseres i særlige enheder.

*Prioriteter*

Der købes ind efter følgende prioriteter:

1. Kvalitet
2. Pris
3. Leveringstid
4. Service
5. Kommunikation

*Bestyrelsen godkendte indstillingen*

Åbningstider er uændrede

Der er ansøgt om tilskud til el-ladestandere gennem en ekstern fond  
Klage fra afd. 35 over beregning af husleje  
Afd. 24 er kommet på forebyggelseslisten

**10. Eventuelt**

Astrid Frederiksen orienterede om BL kursus i Nyborg

Næste møde i bestyrelsen er den 4. januar 2022

Peter Kragballe  
Referent