

Bestyrelsesmøde tirsdag den 2. november 2021 kl. 17.00 på Boligorganisationens kontor

Deltagere:

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Bendt E. Nielsen
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. Byggeri
5. Repræsentantskabsmøde 18. november 2021
6. Udvalg
7. Nyt fra administrationen
8. Eventuelt

1. Godkendelse af dagsorden
Dagsordenen blev godkendt.

2. Protokol
Fra bestyrelsesmødet den 5.10.2021 blev godkendt

3. Revisionsprotokol
Der var intet nyt

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

Afd. 25 Klostervangen

Der foreligger en opdateret arbejdstidsplan for færdiggørelse af projektet.

Følger entreprenørerne tidsplanen, vil bygningsarbejderne inkl. mangeludbedringer være afsluttet medio oktober 2022. Derefter følger landskabsarbejder og montering af solceller. Dette afsluttes inden udgangen af 2022.

Der er fortsat problemer med mange vandskader. Disse skyldes bl.a. manglende inddækning under byggeriet, vandindtrængning i de nye taghuse hvorfra vandet kan løbe gennem revner/samlinger i betondækket ned i boligerne, vandindtrængning hvor der er foretaget sikring af bygningens robusthed på indgangssiden samt vandindtrængning gennem de gamle og dårlige facadepartier på indgangssiden af blokkene.

Der er stor fokus på løbende at identificere de præcise årsager til vandindtrængning, så de kan udbedres. Derudover udbedres opståede vandskader i boligerne løbende.

Afd. 4 Badeværelser

I forbindelse med nedbrydning af eksisterende bagtrappetræerne er der konstateret miljøfarlige materialer i bygningen. Dette kræver særlig nedbrydning og bortskaffelse, og det forventes, at byggetiden derfor må forlænges ca. 1 uge pr. opgang. Derudover forløber byggeriet i henhold til tidsplanen.

Afd.2 tilbygning 5 familieboliger

De sidste arbejder i forbindelse med at projektet stilles i bero er igangsat, og forventes afsluttet inden årsskiftet

Afd. 37 Fjældevangen

Rådgiverne har i overensstemmelse med tidsplanen afleveret dispositionsforslag d. 15. oktober. AABs projektledelse gransker materialet, og der afholdes møde med rådgiverne, hvor grundlaget for den videre projektering fastlægges.

Tidsplanen følges.

Afd. 35 Trillegården

Mødet blev afholdt i overensstemmelse med planen, og der var godt fremmøde. Der var mange relevante spørgsmål, og de fleste kunne besvares på mødet.

Næste skridt er en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne, som skal supplere de statistiske data om afdelingens beboersammensætning, byggeri m.v., og som skal tjene som grundlag for det videre arbejde med at definere de overordnede bygningsmæssige og boligsociale behov for en helhedsplan.

Arbejdet med etablering af brandskel i loftrum fortsætter som planlagt.

5. Repræsentantskabsmøde 18. november 2021

Bestyrelsen gennemgik indkomne forslag til repræsentantskabsmødet

Formanden efterlyste indlæg til den skriftlige orientering

6. Udvalg

Århus Vest Varmecentral

Dan Christensen orienterede om møde ved Almen Bo

Tabt arbejdsfortjeneste og kørsel

Dan Christensen orienterede om, at indsendelse af tabt arbejdsfortjeneste og kørsel skal indberettes senest 1.12.2021

Klagebrev fra afd. 74

Dan Christensen orienterede om, at der er indsendt nyt klagebrev til bestyrelsen. Bestyrelsen udsender nyt svarbrev

Anders Rønnebro forlod lokalet under behandlingen af klagen

Afd. 14

Anders Nielsen orienterede om kaffemøde med afdelingsbestyrelsen i Rytterparken

Til Organisationsbestyrelsen Vedr. afdelingsmødebeslutninger 2021 2. november 2021 På afdelingsmøderne 2021 er der vedtaget en række forslag, som kræver organisationsbestyrelsens opmærksomhed.

Afd. 06 – beslutning vedr. navneændring

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsmødets beslutning vedr. navneændring i afdelingen.

Redegørelse

Følgende forslag (A06-F1) blev vedtaget på deres afdelingsmøde den 1. juli 2021:

At navnet på afdelingen skal tilbage til det oprigtige navn: Ingerslevs Gaard og ikke Ingerslevgården.

Begrundelse: Fremover vil afdelingens navn skulle ændres på AAB's hjemmeside, samt på AAB's brevpapirer. Da byggeriet blev opført, fik afdeling 06, navnet Ingerslevs Gaard, med s og to a'er, som der står på facaden ved F. Vestergaards Gade over porten.

Det bemærkes at, 1) Kompetencen til at beslutte en navneændring af en boligafdeling fremgår indirekte af driftsbekendtgørelsens § 12 og normalvedtægterne § 13. Det er organisationsbestyrelsen, som godkender en navneændring af en boligafdeling, idet det er boligorganisationens bestyrelse, som har det overordnede ansvar for boligorganisationen og dens afdelinger. Navneændringer skal desuden tinglyses, og det kræver organisationsbestyrelsens underskrift, da de er de tegningsberettigede, jf. § 12, stk. 2.

Afd. 15 – beslutning vedr. græsklipning i afdelingen

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen underkender afdelingsmødets beslutning vedr. græsklipning i afdelingen.

Redegørelse

Følgende forslag (A15-F12) blev vedtaget på afdelingens afdelingsmøde den 16. september 2021:

Græsset klippes med havetraktor med bio klip.

Tilsynet fra Aarhus kommune har allerede taget stilling til denne sag, og de har konkluderet følgende i sagen:

Det er Tilsynets vurdering, at beslutningskompetencen ift. valg af teknologi ligger hos boligorganisationen. Det fremgår af § 14b i almenboligloven, at organisationsbestyrelsen har ansvaret for driften af organisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt. Det er afdelingen, der beslutter f.eks. niveauet for renholdelse i afdelingen, men det er organisationsbestyrelsen, der beslutter, hvordan dette niveau opnås, herunder f.eks. om det skal udføres af afdelingsansatte ejendomsfunktionærer eller på anden måde. Det er således organisationsbestyrelsens pligt at vurdere, på hvilken måde driften organiseres mest effektivt set ud fra boligorganisationens samlede situation og ikke set isoleret for den enkelte afdeling.

[Teknik & Miljø, 26. maj 2020]

Derfor indstilles det, at organisationsbestyrelsen underkender afdelingsmødets beslutning om valg af *teknologi* til at betjene de grønne fællesområder – her græsplænen – i afdeling 15.

Afd. 12, 35, 52, 74 – beslutning vedr. vedligeholdelse af råderetsarbejder med træværk

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen afviser at afdelingens henlagte midler i afdeling 12, 35, 52 og 74 finansierer vedligeholdelse blivende udvendige råderetsarbejder med træværk. I stedet varetages vedligeholdelsen ved at beboerne selv påstryger og indkøber maling hertil.

Redegørelse

Dette indebærer at vedligeholdelsen af disse arbejder ikke fremover finansieres via afdelingens henlagte midler, men i stedet af den enkelte lejer, som bor i en bolig med et blivende råderetsarbejde.

Overgangen håndteres således at der udleveres maling næste gang det i drifts- og vedligeholdelsesplanen er fastlagt og derefter ophører praksissen med udlevering af maling til råderetsarbejder.

Beboerne, der bor i en bolig med råderetsarbejder, sættes ikke i merleje for at afdelingen kan vedligeholde disse arbejder. I stedet indebærer dette at beboerne selv skal indkøbe og påstryge maling af de pågældende råderetsarbejder.

De ovennævnte afdelinger har stemt nej til eller trukket forslaget om vedligeholdelse af blivende råderetsarbejder med udvendigt træværk på deres afdelingsmøde.

For øvrig gennemgang af, baggrunden for at dette forslag blev fremsat på afdelingsmøderne i 2021 henvises til notat til organisationsbestyrelsen fra maj 2021, afsnit vedr. ”Tilpasning af praksis ift. vedligeholdelse af råderetsarbejder”.

Beslutningen indebærer at ovennævnte afdelinger skal orienteres, og deres vedligeholdelsesreglement skal opdateres med et afsnit vedr. vedligeholdelse af udvendigt træværk på råderetsarbejder. Heraf vil fremgå fra hvilket år, denne praksis vil indledes.

Bestyrelsen godkendte indstillingerne

7. Nyt fra administrationen

Anders Rønnebro orienterede om nyt fra administrationen:

Kvartalsregnskab 3. kvartal

Personalesituationen i sekretariatet

Status over afviklede afdelingsmøder

Afvikling af afdelingsmøder i foråret 2022

Proces vedr. ny revision

8. Eventuelt

Dan Christensen orienterede om: Julefrokost invitation til den 4.12.2021 kl. 13,00 udsendes.
29.1.2022 afholdes heldags seminar om strategi

Ekstraordinære afdelingsmøder:

Bettina Grumsen og Mette Johannesen orienterede om ekstraordinære afdelingsmøder med henblik på at få valgt nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer i afdelingerne 61,31 og 71
Det ekstraordinære afdelingsmøde i afd. 66 drejer sig om beboerhuset og råderet

Næste møde i bestyrelsen er den 7. december 2021

Peter Kragballe
Referent