



23. august 2024

Referat fra bestyrelsesmøde tirsdag den 13. august 2024

Deltagere

Formand	Mette Hvid Johannesen
Næstformand	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Mette Petersen
Bestyrelsesmedlem	Kristine Flensted Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Astrid Bro Frederiksen
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Direktør	Morten Homann
Sekretær	Katrine Just

Bestyrelsesmedlem Thomas Kruuse-Andersen deltog ikke i mødet.

1. Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2. Revisionsprotokol

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

3. Opfølgning på repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

Morten Homann gennemgik repræsentantskabsmødets beslutninger og opfølgning herpå, herunder de forslag, der blev vedtaget på mødet.

Ud over forslagene blev der på repræsentantskabsmødet tilkendegivet, at der skal formuleres en politik for renovering. Administrationen udarbejder udkast til politik for renovering, som behandles på organisationsbestyrelsens møde i november og godkendes endeligt på mødet i december. Omdrejningspunkterne for indholdet vil være inddragelse, information, bæredygtighed og rollefordeling.

Herudover efterlyste repræsentantskabet en kortlægning af værktøjer til brug for digitale afdelingsmøder. Administrationen afsøger markedet og forelægger primo 2025 et forslag til mulig implementering, hvis et afdelingsmøde beslutter at anvende (dele af) normalvedtægtens muligheder for digital afvikling af afdelingsmøder.

Der var – sammen med indkaldelsen til det ordinære repræsentantskabsmøde – udsendt en indkaldelse til en fortsættelse af repræsentantskabsmødet i umiddelbar forlængelse af det ordinære repræsentantskabsmøde på grund af vedtægternes krav

om $\frac{2}{3}$ fremmøde for at stemme forslag igennem på ordinære repræsentantskabsmøder. Forslagene kan nemlig uden videre godkendes på det følgende møde.

Modellen – der er kendt fra mange andre boligorganisationer – har været anvendt ved vedtægtsændringer i nogle år og er smidig og helt i overensstemmelse med lovgrundlag og vedtægter og imødegår det problem, at der kun helt undtagelsesvis kan forventes at være tilstrækkeligt fremmødte på et repræsentantskabsmøde til at kunne godkende vedtægtsændringer.

Vedtægterne har ingen krav til mødets indkaldelse eller afvikling, og det kunne således placeres hvor som helst og når som helst inden for 14 dage efter mødet og indkaldes med kort varsel.

Organisationsbestyrelsen var enige om, at vi fortsat skal benytte denne model på grund af ressourcemæssige hensyn, og fordi vi ved at holde det supplerende repræsentantskabsmøde indenfor 14 dage efter det ordinære repræsentantskabsmøde kommer ind i sommerferieperioden. Desuden er erfaringen fra andre boligforeninger, at deltagelsen er meget ringe i tilfælde, hvor det ekstraordinære repræsentantskabsmøde ikke holdes i umiddelbar forlængelse af det ordinære repræsentantskabsmøde.

For første gang i mange år afvikledes repræsentantskabsmødet ledet af en ekstern, professionel dirigent. En enig organisationsbestyrelse vedtog, at vi også fremover skal bruge en eksterne dirigent til repræsentantskabsmøderne, gerne Søren Madsen igen.

Organisationsbestyrelsen opfordrede til, at vi til fremtidige repræsentantskabsmøder anvender fortrykte stemmesedler til fx valg til organisationsbestyrelsen, hvor hovedparten af kandidaterne er kendt på forhånd.

Endvidere opfordrede de til, at der fremover formuleres et bilag med forklaringer til især de forslag, der vedrører vedtægtsændringer eller evt. oplyses en kontakt for uddybende information.

Organisationsbestyrelsen godkendte opfølgningen på mødet.

4. Opfølgning på afdelingsmøder 2024

Organisationsbestyrelsen fik en status efter og opgørelse af de afviklede afdelingsmøder i 2024, herunder et overordnet overblik over, hvad afdelingsmøderne har behandlet.

Morten Homann supplerede notatet mundtligt på mødet.

Han forklarede, at evalueringen af afdelingsmøderne blandt andet har mundet ud i, at administrationen i forbindelse med fremtidige afdelingsmøder vil have et øget fokus på systematik og kvalitetssikring i forslagsbehandlingen og mere ensartethed i kommentarerne til forslagene.

Morten Homann orienterede endvidere om, at sekretariatet arbejder på et nyt IT-system for afdelingsmøderne. Den nye model skal blandt andet bidrage til en mindre ressourcekrævende proces omkring forslagsbehandling. Desuden er tanken, at beboere skal have adgang til kommentarerne til forslagene med den nye model.

Medlemmerne af organisationsbestyrelsens refleksioner fra afdelingsmøderne har mundet ud i en række ideer til implementering på afdelingsmøder 2025:

- En video "Forstå dit budget" tilgængelig for alle beboere. I samme video kunne en kort præsentation af AAB indgå.
- Udsendelse af den fysiske dirigentmappe – stemmesedler og gerne også lejemaalister – i god tid inden mødet, således at det øvrige materiale kan udsendes digitalt.

Morten Homann forklarede, at administrationen i forbindelse med afdelingsmøder 2025 vil sørge for, at afdelingsbestyrelserne får stemmesedler og lejemaalister i god tid inden møderne. På den måde kan vi fortsætte med modellen fra afdelingsmøder 2024, som indebar, at dirigentmappen udsendes digitalt, og at en deltagende AAB-medarbejder medbringer dirigentmappen til mødets start.

- Så vidt muligt adgang til en projektor til alle afdelingsmøderne.
- At det overvejes, om råderet og større projekter skal behandles på det ordinære afdelingsmøder eller med fordel i stedet på ekstraordinære afdelingsmøder.
- At der i PowerPoint-skabelonen for afdelingsmøderne er en guideline i brug af stemmesedlerne.
- At dirigent og afdelingsbestyrelse bliver indkaldt til afdelingsmøder via Outlook, og at der i samme er et link til mødemateriale.
- At en økonomimedarbejder og en medarbejder fra driften er repræsenteret på alle afdelingsmøder i det omfang afdelingsbestyrelsen er indforstået hermed.

Organisationsbestyrelsen godkendte opfølgningen.

5. Status på forretningsgange

På mødet den 9. januar 2024 besluttede organisationsbestyrelsen en plan for udarbejdelse og ajourføring af politikker, forretningsgange og instrukser i AAB. Dette skete på baggrund af en systematik, som danner grundlag for organisationsbestyrelsens løbende opfølgning på forretningsgangene. Det blev her besluttet, at bestyrelsen skulle have en status på arbejdet i august 2024. Pt. er lige godt halvdelen af de 45 besluttede dokumenter færdige.

Organisationsbestyrelsen får en ny status på politikker, forretningsgange og instrukser i AAB på mødet i januar 2025.

Organisationsbestyrelsen havde ingen bemærkninger til punktet.

6. Bestyrelsens efteruddannelse

På mødet den 9. april 2024 besluttede organisationsbestyrelsen, at der efter repræsentantskabsmødet skulle træffes beslutning om det fremtidige koncept for bestyrelsens uddannelse.

Under punktet drøftes et mønster for gentagelse af de gennemførte moduler, eventuelt suppleret med et par yderligere moduler samt resultaterne af kortlægningen af bestyrelsens kompetencer og interesser.

Med baggrund i udskiftningen af AAB's advokat indstilledes det, at syv moduler gennemføres efter en helt overordnet plan, hvor der gennemføres to moduler om efteråret og ét om foråret:

- | | |
|--------------|--|
| Efterår 2024 | <ul style="list-style-type: none">• Bestyrelsens juridiske rolle og ansvar• Bestyrelsens rolle i boligorganisationens drift |
| Forår 2025 | <ul style="list-style-type: none">• Ansvar og forsikring i byggesager |
| Efterår 2025 | <ul style="list-style-type: none">• God almen ledelse og lovgrundlaget for almene boligorganisationer |
| Forår 2026 | <ul style="list-style-type: none">• Regnskabsforståelse |
| Efterår 2026 | <ul style="list-style-type: none">• Organisationsbestyrelsens rolle og ansvar i nybyggeri- og renoveringssager• Strategisk bestyrelsesarbejde |

Flere medlemmer af organisationsbestyrelsen efterlyste mere viden inden for det boligsociale område.

Morten Homann gjorde i den forbindelse opmærksom på, at organisationsbestyrelsen har vedtaget, at en strategi for beboersammensætning og det boligsociale område skal behandles på bestyrelsesmødet i januar 2025. Endvidere er temaet dagsordensat på repræsentantskabsdagen den 5. oktober 2024.

En enig organisationsbestyrelse besluttede at vente med at træffe beslutning om, hvorvidt de lade det boligsociale område indgå i bestyrelsesuddannelsen til efter repræsentantskabsdagen.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

7. Byggeri

Der var vedlagt notat om igangværende byggesager til bestyrelsens orientering og evt. stillingtagen. Der er nye bemærkninger vedrørende:

Afdeling 100 Bindedbøll

Byggeriet nærmer sig afslutningen, og tidsplanen overholdes.

Der arbejdes fortsat på udlejning, og der er afholdt endnu et åbent hus den 15. juni 2024 med ca. 140 besøgende.

Morten Homann orienterede om, at 30 lejligheder udlejet og kampagnen på sociale medier har efter bureauets målinger klart større effekt, end man sædvanligvis kan forvente. Sommerferien er først netop forbi, og han opfordrede derfor til at gøre status igen efter den 1. november.

Afdeling 25 Klostervangen

Der udestår to større afsluttende arbejder:

- Inddækning af ventilationskanaler på tagene

- Etablering af tagrender og nedløb

Inddækningerne er et krav fra Aarhus Kommune, som er opstået i løbet af udførelsen. Opfyldelsen af kravet er en betingelse i ibrugtagningstilladelsen og kan ikke frafaldes.

Tagrender og nedløb er vurderet at være eneste reelle mulighed for at undgå misfarvning af facaderne, da der på tagene over de øverste altaner i mindre lunker kan forekomme algedannelser, der ved større regnskyl løber ud over kanten og misfarver betonen.

Inddækningen er estimeret til ca. 1,2 mio. kr., mens tagrender/nedløb er estimeret til ca. 2,3 mio. kr.

I forhold til tagrender/nedløb er der stillet krav til entreprenøren om at bidrage med 50% af omkostningen, da lunker og manglende fald på tagene er medvirkende årsag. Om og i hvilket omfang, det lykkes at komme igennem med et krav, er pt. uvist.

Den samlede beløb kan dækkes af de hensættelser, der er foretaget i forbindelse med byggeregnskabet, og som er godkendt af Landsbyggefonden. De er dog oprindeligt hensat til udearealer, så det kræver godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde, der forventes afholdt i september 2024.

Teknologisk Institut har gennemført en besigtigelse af kalkbelægninger på vinduesglas, men har endnu ikke udarbejdet rapport. Der er rykket for den, men den afventes fortsat.

Afdeling 4 Skovkanten

Projektet er færdiggjort og afleveret.

Der arbejdes på mangelfhjælpning i gårdrummet/haven, som har afventet tørvejr.

Der etableres et nyt dræn. Dette var ikke en del af kontrakten, men udføres af entreprenøren uden beregning.

Byggeskadefonden har gennemført 1-års gennemgang. Rapporten foreligger endnu ikke.

Der er planlagt 1-års gennemgang med entreprenøren den 5. september 2024.

Færdiggørelsesarbejderne i gård- og havearealerne er afsluttet.

Afdeling 52 Skådeparken

Byggeregnskabet er afsluttet og fremsendt til revisor.

Punktet udgår herefter.

Afdeling 11 Riisvangen I

I forbindelse med planlægningen af tagudskiftningen har bygningernes generelle tilstand – særligt murværket – været drøftet med afdelingsbestyrelsen. AAB's rådgivere har ikke vurderet, at der er akut risiko med sammenfald af murværk, men det er åbenlyst, at murværket kræver reparation.

Der er afholdt licitation, og afdelingsbestyrelsen har besluttet, at der skal etableres nyt tag med bølgeplader frem for tegltag. Arbejdet igangsættes snarest muligt, men leveringstid på bølgeplader kan medføre, at det kan vare flere måneder.

AAB anbefaler, at reparation af murværk foretages i samme arbejdsgang som tagudskiftningen.

Afdeling 6 Ingerslevsgaard

Alle altanerne ud mod gadesiden trænger til renovering og er på DV i 2024.

Der er udarbejdet en tilstandsvurdering, der viser, at særligt fem af seks udhængende altaner mod Stadion Allé trænger til renovering, så arbejdet på disse er fremrykket mest muligt. Altanerne må ikke benyttes af beboerne, før de er renoveret.

Der afholdes licitation i sommeren 2024. De dårligste altaner renoveres i løbet af efteråret 2024, de resterende i 2025.

Afdeling 24 Skovgårdsparken

Arbejdet med renovering ("strømpning") af faldstammerne forløber fortsat efter planen, selv om fremdriften vanskeliggøres af manglende adgangstilladelser og nøgler.

Tidsplan og budget forventes overholdt.

Afdeling 68 Smedens Have

Lokalplanen for bebyggelsen blev vedtaget på byrådsmøde i Skanderborg den 26. juni 2024.

Skema A behandles på byrådsmødet i august 2024.

Der er gennemført udbud af projekteringsopgaven, og firmaet Norconsult er udpeget som dem, der har afgivet det bedste tilbud. Der forventes indgået rådgiveraftale, så projekteringen kan igangsættes i løbet af august 2024.

Afdeling 35 Trillegården

Der arbejdes på at tilvejebringe supplerende dokumentation for bygningernes tilstand til Landsbyggefonden. Det drejer sig primært om gårdhavehusene, hvor der er store problemer med fugt i konstruktionerne og deraf følgende skimmeldannelser.

Sideløbende med dette arbejder Aarhus Kommune med en samlet, by-strategisk udviklingsplan for hele Herredsvang – det vil sige, at også afdeling 37, 38 og 39 er omfattet. Aarhus Kommune har drøftelser med Landsbyggefonden med henblik på samarbejde om udviklingsplanen.

Aarhus Kommune har afholdt to orienterings- og debatmøder med alle afdelingsbestyrelserne i Herredsvang, hvor også AAB's projektledelse for helhedsplanen i afdeling 35 og renoveringen i afdeling 37 har deltaget.

Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård

På afdelingsmødet blev det med budgettet for 2025 vedtaget at igangsætte udskiftning af tag, vinduer og terrassedøre, renovering af trappeopgange og etablering af udsugning.

Projekteringen udbydes i efteråret 2024, og licitation på entreprisarbejderne forventes gennemført i 2. halvår 2025.

En del af vinduerne leveres som "ventilationsvinduer", der sammen med aftræk sikrer ventilering af boligerne.

Per Ohms forespurgte, om der var filter i ventilationsvinduerne.

Det er undersøgt, og der sidder et filter i bunden af vinduet. I den vinduestype, der er undersøgt, kræver det ikke udskiftning, men lejlighedsvis afvaskning, hvilket nemt kan gøres af beboerne.

Projektet har et omfang, der betyder, at projekteringsopgaven skal i EU-udbud.

EU-udbuddet planlægges gennemført i løbet af efteråret 2024, så projekteringsarbejdet kan påbegyndes inden udgangen af 2024.

Afdeling 48 Brohaven

Der er udarbejdet en byggeteknisk rapport om afdelingen. Bygningerne har igennem årene været vel vedligeholdte og er i fornuftig tilstand for bygninger af den slags konstruktioner.

Dog er de arbejdsmiljømæssige forhold i krybekældrene meget problematiske, hvilket vil fordyre nært forestående udskiftninger af installationer m.v. meget. Dertil kommer, at vedligeholdelsesudgifterne på konstruktionerne er så voldsomme og kræver så store lånoptagelser over de kommende år, at det kan være økonomisk uansvarligt at renovere frem for at opføre nyt.

Beboerne indkaldes til informations- og debatmøde i august 2024.

Mette Hvid Johannesen ønsker at deltage i mødet, såfremt der er mulighed for det.

Der er indkaldt til beboermøde tirsdag den 27. august kl. 19.00. Forinden mødet afholdes formøde med afdelingsbestyrelsen.

Afdeling 23 Kridthøjparken

Efter projektets afslutning er der opstået en stigning i antallet af skimmelangreb i boligerne.

Stigningen tilskrives umiddelbart en større tæthed af boligerne, som kræver ændret brugeradfærd i form af hyppigere udluftning samt unkladelse af at stille møbler m.v. helt tæt op mod ydervæggene.

Der er indgået aftale med en konsulent fra Teknologisk Institut om gennemgang af afdelingen med henblik på bedst muligt at imødegå skimmelproblemerne.

Skimmelproblemer er en generel problemstilling for byggeri af den alder og type, og beboerne vejledes løbende om adfærd til at imødegå problemerne. En generel øget oplysningsindsats om imødegåelse af skimmel blev drøftet.

8. Orientering fra administrationen

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

- A. Landsbyggefondens initiativ om tilgængelighedsscreening af boligmassen
- B. Aktuelle rekrutteringer
- C. Status på boligsocial indsats Skovgårdsparken
- D. Kontraktforhandlinger HabiCen/Unik Bolig CE
- E. Status driftsorganisation
- F. Nye forretningsgange

Morten Homann tilføjede, at administrationen har lavet en forretningsgang for dialog med afdelingsbestyrelser om vedligeholdelsesplaner.

- G. Udbud af vinterberedskab og forsikring
- H. Antenneaftaler med binding
- I. Data lejeniveau
- J. Data henlæggelsesniveau og -behov
- K. Data påkrav og udsættelser
- L. IT-beredskabsplan

Morten Homann orienterede om, at IT-beredskabsplanen har været under udarbejdelse et års tid og tilføjede, at den er obligatorisk, hvis man vil tegne en cyberforsikring.

Morten Homann gav en status på organisationen. Med omfanget af opgaver og arbejdet med implementering af ny organisering in mente indstillede han til, at vi skruer lidt ned for tempoet for strategiimplementering. Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Organisationsbestyrelsen opfordrede til, at der kommer mere fokus på kommunikation i AAB – både internt og eksternt. Morten Homann fremlægger en plan for kommunikation på september-mødet.

Under punktet blev endvidere vedtaget, at administrationen laver en oversigt over for hvilke afdelinger, der pt. arbejdes med en fremtidssikringsstrategi, til september-mødet.

9. Mødeplan

Udkast til organisationsbestyrelsens mødeplan for 2024 og 2025 var vedlagt til organisationsbestyrelsens beslutning og eventuelle tilretning.

På baggrund af de aktuelle ressourcer og opgaver i organisationen indstilledes det, at beslutning om egenkontrol/indkøbspolitik samt strategiopfølgning begge flyttes til ét møde senere.

Organisationsbestyrelsen godkendte mødeplanen, herunder indstillingen til, at beslutning om egenkontrol/indkøbspolitik samt strategiopfølgning flyttes til ét møde senere.

10. Eventuelt

Proceduren for besvarelse af henvendelser af administrativ og faglig karakter sendt til organisationsbestyrelsen er, at bestyrelsesformanden kvitterer for dem og videresender dem til besvarelse.

11. Bestyrelsens kvarter