



13. november 2024

Referat bestyrelsesmøde 5. november 2024

Deltagere

Formand	Mette Hvid Johannesen
Bestyrelsesmedlem	Mette Petersen
Bestyrelsesmedlem	Kristine Flensted Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Fanny Nygaard
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kruuse-Andersen
Direktør	Morten Homann
Sekretær	Katrine Just

Næstformand, Randi Rædkjær, deltog ikke i mødet.

1. Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2. Revisionsprotokol

Der forelå ingen nye protokollater fra revisor.

3. Status på implementering af strategi 2024-27

Morten Homann gav en status på de seks målepunkter, organisationsbestyrelsen udpegede på sit møde den 6. marts 2024. Der foreligger pt. data på fire ud af seks områder, idet der først tages nybyggeri i brug, som der kan vurderes CO₂-belastning på i 2026, og da vi fortsat afventer valide data på restaffaldsmængden fra Kredsløb.

Organisationsbestyrelsen tog redegørelsen til efterretning og godkendte de beskrevne overordnede målsætninger.

Organisationsbestyrelsen får en ny status på implementeringen i foråret 2025. Her forsøger administrationen at supplere med sammenligningstal for den samlede CO₂-udledning for tilsvarende bygninger.

4. Kvartalsregnskab 3. kvartal

Regnskab for de første tre kvartaler af 2024 forelå til organisationsbestyrelsens orientering.

Mette Hvid Johannesen opfordrede til, at Morten Homann eller Tina Lundum giver en introduktion til forståelse af boligorganisationens regnskab på et bestyrelsesmøde. Punktet dagsordensættes på et fremtidigt bestyrelsesmøde.

5. Ajourføring budget 2025

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 6. marts 2024, at der ved indgangen til et nyt budgetår skulle ske en ajourføring af det kommende års budget set i lyset af de ca. 7 måneder, der er gået siden budgetteringstidspunktet.

For budget 2025's vedkommende er der kun tale om mindre justeringer, primært på IT-udgifter, som trods et forventet underskud på ca. ½ mio. kr. ikke giver anledning til justeringer på nuværende tidspunkt.

Organisationsbestyrelsen tog det ajourførte budget 2025 til efterretning.

6. Ferieboligudlejning

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde i november 2023, at man som beboer i AAB skulle have lov til at ansøge om at leje sin AAB-bolig ud via Airbnb og tilsvarende. Det skete ud fra en betragtning om, at det er praksis med andre boligformer, og at der allerede var hundredvis af AAB-boliger, der hvert år blev lejet ud på Airbnb, uden at vi i praksis kunne gøre noget ved det.

På baggrund af en række klagesager over ferieboligudlejning (dog ikke blandt godkendte beboere), drøftede organisationsbestyrelsen sin politik for ferieboligudlejning på ny.

På baggrund af drøftelserne opfordrede Mette Hvid Johannesen til, at organisationsbestyrelsen drøfter emnet med repræsentantskabet på repræsentantskabsmødet den 7. november 2024. Afhængig af, hvad drøftelsen munder ud i, kan punktet dagsordensættes igen på december-mødet.

7. Repræsentantskabsmøde den 7. november 2024

Organisationsbestyrelsen blev opfordret til at træffe beslutninger om afvikling af repræsentantskabsmødet, herunder håndtering af de ni indkomne forslag.

Morten Homann gennemgik de indkomne forslag til repræsentantskabsmødet og administrationens kommentarer til disse.

I forbindelse med forslag 6 var der i organisationsbestyrelsen enighed om, at afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der er tilgængelige på mail og eventuelt andre kanaler, også skal være berettigede til telefonpenge, men at bestyrelsen i øvrigt

opfordrer afdelingsbestyrelserne til, at det er muligt at kontakte et eller flere bestyrelsesmedlemmer både pr. telefon og pr. e-mail.

I organisationsbestyrelsen var der enighed om, at kommentarerne til forslagene skal gøres tilgængelige for repræsentantskabet inden mødet den 7. november.

8. Renoveringspolitik

Det blev besluttet på organisationsbestyrelsens møde i august 2024, at der skulle udarbejdes en renoveringspolitik for AAB, som organisationsbestyrelsen havde en indledende drøftelse af på nærværende møde.

Organisationsbestyrelsen drøftede indholdet af renoveringspolitikken og træffer en endelig beslutning på sit møde i januar 2025 på baggrund af et revideret oplæg fra administrationen. Emnerne arkitektur, tilsyn og tidsplaner inddrages i oplægget.

9. Resultater af beboerundersøgelse

Fra den 8. til den 19. oktober gennemførtes AAB's årlige spørgeskemaundersøgelse. I alt 754 beboere modtog et link til et spørgeskema, og i alt 175 repræsenterende 49 afdelinger svarede på skemaet, svarende til 23 pct.

Spørgsmålene i undersøgelsen var opdelt i fire kategorier:

- Tilfredshed med service
- Tilfredshed med kommunikation
- Kortlægning af transportvaner som en udløber af strategi 2024-27
- Kortlægning af oplevelsen af fællesskab og tryghed som en udløber af strategi 2024-27

Morten Homann gennemgik de væsentligste indsigter fra undersøgelsen og redegjorde for, hvordan der over det næste år vil blive søsat undersøgelser mere målrettet i en række nøglesituationer, fx ind- og fraflytning, byggesager o.l.

Der arbejdes videre med resultaterne, der deles med relevante afdelingsbestyrelser i de tilfælde og i en form, hvor der er tilstrækkeligt med besvarelser i en afdeling til, at der kan opgøres valide resultater.

Organisationsbestyrelsen tog resultaterne af beboerundersøgelsen til efterretning.

10. Forsikringsforhold værktøj o.l. i afdelingerne

Mange afdelinger har forskellige former for værktøj eller maskiner til brug for beboerne. Det giver imidlertid udfordring i forhold til forsikringsdækning ved skader.

Organisationsbestyrelsen blev opfordret til at træffe beslutning om én af nedenstående løsninger:

- A. Der må ikke udlånes værktøj (evt. begrænset til elektrisk og motoriseret værktøj) til beboere, da der ikke er forsikringsdækning ved skade.

B. Afdelingerne kan beslutte at udlåne værktøj til beboerne, men afdelingen oplyses om, at sker der undtagelsesvis en skade, kan afdelingen blive erstatningspligtig, uanset at der opfordres til at skilte med anvendelse på eget ansvar. I praksis vil dette dog formodentlig være en ganske sjælden tildragelse, som ikke skal forhindre gode, fællesskabsorienterede initiativer.

Organisationsbestyrelsen traf beslutning om alternativ B. Samtidig skal der formuleres en negativliste med værktøj, der på baggrund af en risikovurdering ikke må udlånes til beboerne.

Morten Homann oplyste, at fitnessudstyr forsikringsmæssigt er at sidestille med værktøj, og at administrationen havde iværksat et årligt eftersyn af udstyr i fitnesslokaler i afdelingerne.

11. Årligt arrangement for afdelingsbestyrelser

I forbindelse med godkendelse af kursusstrategien på bestyrelsesmødet i oktober, besluttede organisationsbestyrelsen, at det skulle afklares, hvad de beboervalgte holdning var til det store, årlige arrangement for afdelingsbestyrelser. På baggrund af undersøgelsen blev organisationsbestyrelsen bedt om at tage stilling til form og benævnelse for arrangementet eller arrangementerne.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at arrangementet for afdelingsbestyrelser den første weekend i oktober 2025 skal være et todagesarrangement.

Organisationsbestyrelsen var enige om, at det årlige arrangement for beboervalgte skal benævnes "Konference for beboervalgte i AAB".

12. Første afdelingsmøde afdeling 100 Bindedbøll

Der er indkaldt til første afdelingsmøde i afdeling 100 Bindedbøll den 9. december 2024, og organisationsbestyrelsen traf beslutning om sin deltagelse i mødet.

Per Ohms blev udpeget som organisationsbestyrelseskontakt for afdelingen.

13. Byggeri

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

Afdeling 25 Klostervangen

De sidste formelle regnskabsgodkendelser fra Aarhus Kommune og Landsbyggefonden er på plads, og dermed kan der hjemtages kreditforeningslån.

Projektet er dermed økonomisk afsluttet.

De tre store opfølgingspunkter – belægnings på altanvinduer, inddækning af ventilationskanaler på tagene samt misfarvning af facaderne – er fortsat i proces.

Prøvepolering af vinduer er planlagt til uge 44-45, hvorefter den endelige løsning vil blive drøftet med rådgiver og entreprenør, herunder ansvar.

Der er modtaget tilbud på inddækning af ventilationskanalerne, der ligger indenfor det afsatte budget. Arbejdet udføres i foråret 2025.

Misfarvning af facader vurderes fortsat, både hvad angår årsag/ansvar og den bedste løsning såvel funktionelt som økonomisk.

Afdeling 04 Skovkanten

Étårsgennemgangen er gennemført, og afhjælpning af mangler er aftalt.

Dokumentationsmaterialet, der manglede ved Byggeskadefondens étårsgennemgang, er modtaget, og statusrapporten til Byggeskadefonden færdiggøres.

Afdeling 37 Herredsvang

Byggeriet blev afleveret den 28. oktober 2024.

Der udestår således kun udbedring af mangler/udskudte arbejder, herunder retablering af grønne arealer m.v. Retablering af udearealerne forventes ikke at kunne udføres før i løbet af foråret 2025, og der er tilbageholdt betaling for dette arbejde.

Afdeling 11 Riisvangen I

Det er besluttet, at der etableres nye pladetage. Det indebærer lang leveringstid, og derfor påbegyndes tagudskiftningen først i marts 2025.

Der er igangsat udskiftning af murbindere på de tre huse på Mandalsvej/Porsgrunnsvej, hvor der udskiftes tage i foråret 2025. Dette arbejde afsluttes inden nytår.

Afdeling 06 Ingerslevsgaard

Udskiftning af de udhængende altaner mod Stadion Allé, som er lukket for anvendelse, er igangsat og afsluttes inden jul 2024.

Afdeling 24 Skovgårdsparken

Arbejdet forløber fortsat godt med overholdelse af såvel tidsplan som økonomi.

Aflevering er planlagt til første uge i december 2024.

Afdeling 68 Smedens Have

Projekteringsarbejdet skrider frem i henhold til planen.

Myndighedsprojekt foreligger og drøftes på møde med totalrådgiver den 4. november.

Derefter klargøres og indsendes ansøgning om byggetilladelse til Skanderborg Kommune.

Byggetilladelse forventes at foreligge inden årets udgang.

Udbudsprojektet planlægges at foreligge, så entrepriseudbuddet kan iværksættes primo februar 2024.

Da opgaven overstiger EU's tærskelværdi, skal det gennemføres som EU-udbud med prækvalifikation.

Det planlægges at prækvalificere fem tilbudsgivere, og der forventes indgået entreprisekontrakt omkring 1. juli 2025.

Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård

Ved fornyet gennemgang af rådgiveropgavens omfang, er det vurderet, at honoraret ikke vil overstige grænseværdien for EU-udbud, og udbuddet gennemføres derfor som nationalt udbud.

Tilbuddene vurderes på flere parametre, herunder pris, forslag til opgaveløsning og bemanning. Efter modtagelse af tilbud gennemføres et forhandlingsforløb med hver af tilbudsgiverne, primært for at sikre at de har forstået opgaven og AAB's krav og ønsker til rådgivers ydelser og indsats korrekt.

Derefter får tilbudsgiverne mulighed for at indlevere reviderede tilbud, som lægges til grund for endelig beslutning om, hvem der skal have opgaven.

Følgende fire rådgivningsfirmaer er inviteret til at afgive tilbud:

- DAI
- Dreyer Arkitekter
- P+P Arkitekter
- Johansen & Rasmussen

Tilbudsfristen er den 31. oktober 2024. Forhandling gennemføres i første halvdel af november, og endelig aftale forventes i starten af december 2024.

Afdeling 19 Vorrevangsparken

Der er planlagt udskiftning af brugsvandsanlægget i 2025, og det er indarbejdet i DV-planen.

Der er endvidere på afdelingsmødet besluttet, at varmeanlægget skal udskiftes.

Der er afholdt licitation på begge opgaver, og de vedtagne budgetter er desværre langt overskredet. Der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 14. november kl. 17.30.

Afdeling 35 Trillegården

Der er taget en række prøver i forskellige boligtyper, som skal bruges til analyser af miljøskadelige stoffer som f.eks. asbest og tungmetaller samt tekniske undersøgelser af gulvopbygning m.v. Der udarbejdes en analyserapport, som fremsendes til landsbyggefonden inden årets udgang.

Fra 1. november 2024 varetages projektledelsen af Morten Strunge frem mod afstemning om helhedsplanen på afdelingsmøde forventeligt i foråret 2026.

Afdeling 48 Brohaven

Fra 1. november varetages projektledelsen af Morten Strunge frem mod Landsbyggefondens besigtigelse og prækvalifikation af projektet forventeligt i foråret 2026.

14. Orientering fra administrationen

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

- A. Forsikringsudbud
- B. Udbud af kapitalforvaltning
- C. Rameaftale tømrerarbejde
- D. Udlejning afdeling 100 Bindesbøll
- E. Annoncering på stilladser
- F. Affaldssortering i Langelandsgade
- G. Prækvalifikation til fornyelse helhedsplan Skovgårdsparken m.m.
- H. Forespørgsel til Social- og Boligstyrelsen om kollektiv råderet
- I. Fremtiden for afdeling 61 Vintervej
- J. Driftsaftale Skåde
- K. Implementering af Acubiz til udlægshåndtering
- L. Aktuelle IT-sikkerhedsprojekter

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig, at der fremsendes ansøgning til Aarhus Kommune og Social- og Social og Byggestyrelsen om evt. afhændelse af afdeling 61 Vintervej på baggrund af de bygnings- og udlejningsmæssige udfordringer i afdelingen. En eventuel beslutning om afhændelse vil i givet fald skulle konfirmeres af repræsentantskabet.

15. Eventuelt

Mette Hvid Johannesen orienterede om julekaffe for forhenværende medlemmer af organisationsbestyrelsen den 10. december, som hun opfordrede bestyrelsen til at deltage i.

Mette Hvid Johannesen orienterede om 5. kreds' kreds-konference i januar 2025, som hun opfordrede bestyrelsen til at deltage i.

Morten Homann informerede om fotografering af organisationsbestyrelsesmedlemmer, som han har udsendt en invitation til.

16. Organisationsbestyrelsens kvarter