



Bestyrelsesmøde den 7. december 2022

Deltagere

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Mette Johannesen
Bestyrelsesmedlem	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Anders Nielsen (deltog på Teams)
Bestyrelsesmedlem	Astrid Frederiksen
Bestyrelsesmedlem	Thomas Poulsen
Konstitueret direktør	Tina Jensen
Sekretær	Katrine Just
Bestyrelsesmedlem	Randi Rædkjær deltog ikke.

Dan Christensen indledte mødet med at takke for organisationsbestyrelsens deltagelse i julekaffen, som, han synes, gik rigtig godt. Han opfordrede til, at arrangementet gentages.

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2 Protokol

Protokol fra bestyrelsesmødet den 8. november 2022 blev godkendt.

3 Revisionsprotokol

Bestyrelsen gennemgik "Revisionsprotokollatet vedrørende ansvarsforhold, revisionens omfang af rapportering" af 24.11.2022 siderne 1-7.

4 Datoer for bestyrelsesmøder i andet halvår 2023

Det allerede planlagte bestyrelsesmøde den 20. juni flyttes til den 19. juni.

Det blev besluttet at holde bestyrelsesmøder på følgende datoer.

- 8. august, 5. september, 3. oktober, 7. november og 6. december.

Julekaffe for tidligere medlemmer af organisationsbestyrelsen holdes inden bestyrelsesmødet den 6. december.

Andre møder

- Repræsentantskabsmøde den 15. juni 2023 holdes på Varna Palæet.
- Repræsentantskabsmødet den 9. november 2023 holdes på Centralværkstedet.
- Organisationsbestyrelsens julefrokost den 9. december 2023 holdes på Restaurant Kohalen.
- AAB's 105-årsfest holdes den 13. april 2024.

Katrine Just indkalder organisationsbestyrelsen til møderne jf. ovenfor.

5 Byggeri

Dan Christensen gennemgik status på byggesager og renoveringer på igangværende projekter.

Etape 3 – erhvervelse af ny grund i Skæring

Aarhus Kommune har genoptaget sagen. De har afvist at inddrage de ca. 3.000 m² i byzonen, og de kan derfor ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten. Det betyder umiddelbart, at den matrikel, AAB har betinget aftale om at købe, kun giver mulighed for opførelse af ca. 2.100 m² boligbyggeri svarende til ca. 20 boliger. Dermed er betingelsen i købsaftalen ikke opfyldt, og AAB kan udtræde. Morten Strunge har forespurgt en af de andre lodsejere om muligheden for at erhverve et areal, der vil give mulighed for at opføre det ønskede antal boliger.

FU indstiller til, at organisationsbestyrelsen takker nej til at erhverve ny grund i Skæring jf. ovenfor. Organisationsbestyrelsen vedtog, at AAB skal takke nej til at købe grunden i Skæring.

Afdeling 25

Foreløbigt byggeregnskab foreligger endnu ikke. Der er aftalt møde med byggeledelsen i uge 49 – 2022 med henblik på dette.

Færdiggørelse af terrænarbejderne pågår og forventes afsluttet inden jul 2022. Etablering af solcelleanlæg opstartes den 5. december 2022, og montering af solceller forventes afsluttet inden jul 2022. Der har været afholdt gennemgang af mangler i beboerhuset mellem afdelingsformand, drift og projekt. De mangler, der er en del af projektet, er bestilt til udbedring.

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

Projektledelsen har besøgt Frederikshavn Boligforening, som i flere afdelingen har monteret ventilationsvinduer med et rigtig godt resultat. Der arbejdes videre med denne løsning.

Afdeling 35 Trillegården – Forberedelse for landsbyggefondsstøttet helhedsplan

Der har været afholdt møde med styregruppen den 29. november, hvor den videre proces blev drøftet. Første ansøgning til Byggeskadebogen forventes fremsendt i januar/februar 2023, idet vi har afventet den nye direktørs tiltræden for nærmere drøftelse af ansøgningen.

Afdeling 52 Skådeparken – Udskiftning af vandinstallationer og udskiftning af vinduer og døre

Der har været afholdt licitation på udskiftning af vandinstallationerne. Licitationen overskred desværre budgettet, hvilket medfører en samlet budgetoverskridelse på ca. kr. 4.000.000.

Bestyrelsen har ansøgt om tilskud til dækning af overskridelsen, da afdelingen allerede har taget en stor husleje-forhøjelse baseret på det oprindelige budget på ca. 18,5 mio. kr.

Seniorvenlige boliger i Hørning

AAB vandt konkurrencen, og der skal nu iværksættes udarbejdelse af lokalplan. Skanderborg Kommune har udarbejdet en tidsplan, der indebærer, at lokalplanen ligger endelig godkendt i

medio 2024, men vi håber, det kan blive tidligere.

Uanset forventes vi, at byggeriet kan opstartes primo 2025 og være klar til indflytning medio 2026.

6 Evaluering af repræsentantskabsmødet den 17. november

Tina Jensen orienterede om, at der bliver nedsat et udvalg, som skal arbejde videre med en praksis for tilfælde, hvor afdelinger ønsker eget materiale udsendt sammen med AAB-materiale i forbindelse med ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder.

Casper Lund Larsen, formand for afdeling 17, sender input til organisationsbestyrelsen i forlængelse af hans forslag om AAB-medarbejderes deltagelse på afdelingsmøder om lørdagen.

Blandt nogle af medlemmerne af organisationsbestyrelsen blev der udtrykt ønske om, at repræsentantskabsmødet ikke skal være et debatomøde, men snarere et politisk møde. Det blev foreslået, at der kan afholdes møder for repræsentantskabet imellem de to årlige repræsentantskabsmøder, hvor man kan åbne op for drøftelse af problemstillinger af mere dagligdags karakter.

Andre input:

- Navneskilte til alle deltagere.
- Bordplan for at sikre, at afdelingerne bliver blandet.
- Evaluering af møderne iblandt deltagerne, ligesom de, der ikke deltog, skal have mulighed for at tilkendegive, hvorfor de ikke deltog.
- Rundsendelse af præsentationen, der vises på mødet, til medlemmerne af organisationsbestyrelsen inden mødet.

7 Udvalg

- Udvikling & IT laver et notat som svar på henvendelse fra Per Ohms fra bestyrelsen i afdeling 25.
- Der er udsendt materiale pr. e-Boks til beboerne i afdeling 50 i forbindelse med deres afdelingsmøde den 12. januar.
- Organisationsbestyrelsen holder strategidag den 4. februar 2023 på ARoS.
Mette Hvid Johannesen understregede, at organisationsbestyrelsen skal sætte retningen for det videre strategiarbejde, men at kursusudvalget sammen med Morten Homann skal føre strategien ud i livet.
FU indstillede til, at Julia Beck Søndergaard og mediator Anne Buhl deltager i forbindelse med det videre arbejde med strategien. Der var enighed om, at de begge skal deltage på strategidagen den 4. februar. Dan Christensen præciserede vigtigheden af, at vi fastholder samarbejdet med Anne Buhl hele strategiperioden ud.
- Tabt arbejdsfortjeneste i 2022 skal meldes ind senest den 12. december.
- Kurser for afdelingsbestyrelser:
 - Den 28. februar: Budgetkursus
 - Den 28. marts: Det gode afdelingsmøde
 - Efter afdelingsmøderne 2023 er afviklet, afholdes møde om information til nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer.
- Den 6. december deltog Astrid Bro Frederiksen i BL's repræsentantskabsmøde. Hun opfordrede til, at organisationsbestyrelsen tilmelder sig Almene Boligdage 2023 den 30. september 2023.
- På IT-udvalgsmødet orienterede Udvikling og IT om fremtiden for beboerappen, som ikke længere udvikles i sin nuværende form. Den planlægges afløst af en opgraderet version,

hvor brugerbasen udvides, omkostningerne deles af flere, så den i højere grad kommer til at imødekomme flere boligorganisationers behov.

- Bestyrelsen for afdeling 24, Skovgårdsparken, har trukket sig pr. 5. december 2022. Der bliver ikke afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, og en ny bestyrelse skal vælges på det ordinære afdelingsmøde i foråret 2023.

8 Nyt fra administrationen

a. Dispositionsfondsansøgning vedr. afdeling 52 Tilskud til brugsvandsanlæg

Tina Jensen orienterede om, at Morten Strunge har lavet en indstilling til organisationsbestyrelsen om tilskud til brugsvandsanlæg i afdeling 52, fordi der i afdelingen er nogle kobberrør, som forårsager, at vandet ikke kan drikkes. Hun understregede, at vi er nødsaget til at gennemføre projektet. Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

- Sekretariatet har taget initiativ til en ny og mere effektiv måde at samle informationerne fra afdelingsbestyrelserne forud for afvikling af afdelingsmøder i 2023.
- Regnskabsafslutning 2022 er i fuld gang.
- Der er udsendt pjece med råd om privatøkonomi til alle AAB's lejere.
- AAB har udsendt færre rykkere i november 2022 sammenlignet med oktober 2022.
- I 2022 var der 26 udsættelser på grund af huslejerestance.
- Den nye nationalliste over parallelsamfund er offentliggjort. Herredsvang er ikke længere på listen. Aarhus Kommune har en særlig opmærksomhed på boligområdet, da de mener, at der kan være behov for en forebyggende indsats jf. tillægsaftalen 2022.

9 Eventuelt

- Der planlægges velkomstreception for Morten Homann den 10. januar 2023, kl. 12-15. Tina Jensen og Katrine Just koordinerer receptionen.
- Bestyrelserne for afdeling 31 og 52 er ikke fuldtallige, men der holdes ikke ekstraordinære afdelingsmøder forud for afdelingsmødet i foråret 2023.

Næste bestyrelsesmøde holdes den 10. januar 2023.

Katrine Just

Referent