



Bestyrelsesmøde den 10. januar 2023

Deltagere

Formand	Dan Christensen
Næstformand	Mette Johannesen
Bestyrelsesmedlem	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Astrid Frederiksen
Bestyrelsesmedlem	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Anders Nielsen
Bestyrelsesmedlem	Thomas Poulsen
Økonomichef	Tina Jensen
Direktør	Morten Homann
Sekretær	Katrine Just

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2 Protokol

Protokol fra bestyrelsesmødet den 7. december 2022 blev godkendt.

3 Revisionsprotokol

Intet nyt.

4 Byggeri

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

Afdeling 66 – Skæring Bæk

Aarhus Kommune har meddelt, at lokalplanen skal overholde retningslinjer for afstand til bækken m.v., som er en skærpelse af de krav, der var gældende, da konkurrencen blev gennemført.

Vi har derfor mulighed for enten af prøve at bearbejde vinderprojektet yderligere med den konsekvens, at byggemuligheden med stor sandsynlighed begrænses væsentligt eller falder tilbage på den gamle lokalplan.

Dette drøftes på byggeudvalgsmødet den 14. februar 2023.

Etape 3 – Erhvervelse af ny grund i Skæring

Projektet er lukket ned.

Afdeling 25 – Klostervangen

Terrænarbejderne er afsluttet med undtagelse af den sidste afretning og græssåning, som først kan udføres til foråret.

Montering af solcellerne blev forsinket af det hårde frostvejr i december, men færdiggøres i uge 2 2023.

Der foregår fortsat udbedring af mangler, men det nærmer sig en afslutning.

Der opstår desværre fortsat enkelte nye vandskader, hvor det er vanskeligt at finde årsagen. Vandskaderne søges håndteret hurtigt og med mindst mulig gene for beboerne.

Der udestår endelig ibrugtagningstilladelse, men de sidste funktionstests forventes gennemført i uge 3-4, så endelig ibrugtagningstilladelse forhåbentlig kan foreligge ultimo januar eller i løbet af februar 2023.

Afdeling 4 – Skovkanten

På baggrund af en stikprøvekontrol af færdige badeværelsesgulve, hvor der blev fundet forkert/mangelfuldt fald eller lunger, har samtlige færdige badeværelsesgulve i etape 1 og 2 været kontrolleret igen.

Der er konstateret fejl på ca. 1/3 af gulvene, som skal rettes op som mangeludbedring. Udbedringen igangsættes den 9. januar 2023 hos de beboere, der har ønsket hurtig udbedring.

De resterende to lejemål har fået tre måneders varsel.

Afdeling 37 – Fjældevangen

Udbudsmaterialet er under afsluttende granskning og færdiggøres i løbet af uge 2 2023, hvorefter EU-udbud iværksættes med annoncering i uge 3 2023.

Frist for ansøgning om prækvalifikation er den 17. februar 2023, og udvælgelsen af tilbudsgivere (forventet 5) vil ske i uge 8 2023.

Derefter har de udvalgte tilbudsgivere frem til den 30. marts til at udarbejde tilbud.

Der er i tidsplanen afsat tid til et eventuelt afdelingsmøde. Derfor forventes det, at der indgås entreprisekontrakt i midten af maj 2023, og at arbejdet startes op på pladsen umiddelbart efter sommerferien 2023.

Afdeling 56 – Nøddeskrænten

Der udestår fugning ved baldakiner over døre og forskellige mangeludbedringer. I henhold til planen er alt afsluttet, og håndværkerne har rømmet pladsen i uge 5 2023.

Seniorvenlige boliger i Hørning

Der er sendt anmodning til Skanderborg Kommune om at igangsætte en formel lokalplanproces.

Det forventes, at igangsætning beslutes på møde i Klima-, Miljø- og Planudvalget den 31. januar 2023.

Punktet flyttes fremover til igangværende projekter.

Afdeling 2 – Nordre Bydel I

De sidste arbejder er under færdiggørelse, og sagen kan afsluttes i løbet af januar 2023.

Afdeling 48 – Brohaven

Afdelingen står overfor en række større vedligeholdelsesarbejder de kommende år. Efter DV-planen skal der indenfor 5-6 år investeres op mod 40 mio. kr., hvoraf der skal optages lån på 30 mio. kr.

Problemstillingen drøftes på byggeudvalgsmødet den 14. februar 2023.

Morten Homann laver til et senere bestyrelsesmøde en prioriteret oversigt over afdelingernes fremtidige renoveringsbehov til brug for en strategisk drøftelse og prioritering i bestyrelsen.

5 Udvalg

Dan Christensen bad organisationsbestyrelsen om at opfordre de afdelinger, de hver især er kontaktperson for, til at udfylde skemaet for afdelingsmøder 2023.

Dan Christensen gjorde opmærksom på, at det første afdelingsmøde i afdeling 50, Godsbanekollegiet finder sted den 12. januar kl. 18.00.

Mette Hvid Johannesen præciserede, at det udvalg, der arbejder med AAB's strategi, har udsendt en opfølgning på strategien. Denne skal danne grundlag for strategidagen den 4. februar.

Anders T. Nielsen vurderer, at AAB's strategi ikke er en typisk AAB-strategi, og at det, der ligger ud over den nuværende strategi, derfor skal have stort fokus på strategidagen.

Mette Hvid Johannesen opsummerede de planlagte kurser i 2023: Det gode afdelingsmøde den 1. februar og Budgetkursus (online) den 28. februar. Herudover planlægger kursusudvalget hhv. et GDPR-kursus og et kursus for nye medlemmer af en afdelingsbestyrelse efter sommerferien.

Repræsentantskabsdagen kommer til at finde sted den 23. september eller 28. oktober, afhængig af hvornår relevante værtssteder har plads. Katrine Just indhenter tilbud.

I december deltog Anders T. Nielsen i et afdelingsbestyrelsesmøde i afdeling 34. Han orienterede om, at afdelingsbestyrelsen har valgt at trække sig.

Peter Kragballe opfordrede til, at fritidsudvalget igen begynder at planlægge aktiviteter.

6 Beslutning om diverse renter i 2022

Tina Lundum Jensen redegjorde for endelig rente på mellemregninger, forrentning af egenkapitalen, årsresultat (forventet) og tilskud til afdelingerne. Bestyrelsen tiltrådte indstillingen om fortsat ikke at udbetale rentetilskud eller bonusrente, særligt i lyset af den ændrede lovgivning om afdelingernes kurstab og -gevinster.

Bestyrelsen imødekom indstillingen.

7 Nyt fra administrationen

Udvikling og IT har lavet en indstilling på baggrund af Per Ohms fra afdeling 25's ønske om etablering af mailgrupper uden kontaktperson for alle afdelingsbestyrelser. De indstiller til, at forslaget forkastes, da der vil komme uoverskuelig mange mailgrupper med store mulighed for fejl. Organisationsbestyrelsen imødekom indstillingen. Morten Homann orienterer Per Ohms. Randi Rædkjær understregede, at instruktionen i, hvordan medlemmer af en mailgruppe slettes, skal justeres, så den også omfatter Apples devices.

Organisationsbestyrelsen godkendte notat fra administrationen om plan for udsendelse af materialer til afdelingsmøder 2023. Det indebærer, at materiale sendes pr. e-Boks, hvor det er muligt og pr. fjernprint eller lokalprint til de beboere, vi ikke kan kommunikere digitalt med. Det vil blive muligt for afdelingsbestyrelser, der i mindre omfang ønsker supplerende dokumenter udsendt, at disse distribueres sammen med materialet.

Morten Homann orienterede om, at vilkårene for adgang til boligjura.dk bliver ændret pr. 1. februar 2023. Det indebærer, at den enkelte afdeling skal betale 2.500 kr. pr. bruger. Sekretariatet har sendt en mail til repræsentantskabet med orientering om dette.

Morten Homann orienterede om, at vi i en række afdelinger køber el ind til en fast pris, mens nettarriffen stiger pr. 1. april 2023. Den kommer til at variere afhængig af tidspunktet for forbrug og af afdelingens størrelse – jo større afdelingen er, des lavere er priserne. AAB laver information om prisreguleringerne til de relevante beboere og afdelingsbestyrelser. Morten Homann understregede, at gevinsten ved at bruge el på gunstige tidspunkter tilfalder afdelingen og ikke den enkelte lejer.

Morten Homann orienterede om, at han og Katrine Just arbejder videre med et program for organisationsbestyrelsens studietur til Wien.

På mødet viste Astrid Bro Frederiksen en brochure om afdelingsmøder. Morten Homann undersøger, om den skal udsendes i forbindelse med afdelingsmøder i 2023 og orienterer om det på det næste bestyrelsesmøde.

8 Eventuelt

Tina Lundum Jensen orienterede om, at der er gennemført 31 udsættelser pga. huslejerestancer i 2022.

Næste bestyrelsesmøde holdes den 21. februar 2023.

Katrine Just

Referent