



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 7. juni 2022
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Per Knudsen Gitte Andersen Niels Trolle Trine Fischer Bjarne Wissing (Direktør)
Afbud	Per Christensen Tom Niekrenz

Dagsorden

17.30-17.32	1. Godkendelse af dagsorden
17.32-17.35	2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
17.35-17.50	3. Konstituering
17.50-18.10	4. Årshjul og møder i hovedbestyrelsen resten af 2022
18.20-18.45	5. Uddannelseserfaringer og kompetenceudvikling
18.45-19.00	6. Renovering og nybyggeri
19.00-19.15	7. Budget for afdelingerne 2023
19.15-19.20	8. Orienteringssager
19.20-19.25	9. Punkter til kommende møde
19.25-19.30	10. Eventuelt



Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra ekstra bestyrelsesmøde 26. april er godkendt pr. mail 17. maj.

Referat fra bestyrelsesmøde 16. maj (udsat fra 5. april) blev godkendt pr. mail 1. juni.

3. Konstituering

Lone Sørensen bød Trine Fisher velkommen. Hovedbestyrelsesmedlemmerne havde en præsentationsrunde. Hovedbestyrelsen konstituerede sig efterfølgende:

Bestyrelsen konstituerede sig på følgende måde:

- Formand: Lone Sørensen (valgt på generalforsamling 2022)
- Næstformand: Per Knudsen
- Informations- og kommunikationsudvalg: Lone Sørensen, Per Knudsen og Niels Trolle
- 5. kreds repræsentantskab: Per Knudsen (suppleant: Per Christensen)
- Renoveringsudvalg – Vejlbj Hus: Lone Sørensen, Per Christensen og Tom Niekrenz.
- Byggeudvalg – Bytoften: Lone Sørensen, Per Knudsen og Per Christensen
- Byggeudvalg – Arresøvej I: Lone Sørensen, Per Christensen og Niels Trolle
- Byggeudvalg – Arresøvej II: Lone Sørensen, Per Christensen og Niels Trolle
- Byggeudvalg – Arresøvej III: Lone Sørensen, Per Christensen og Niels Trolle
- Byggeudvalg – Skærring Fælled: Per Knudsen, Gitte Andersen og Niels Trolle
- AARHUSbolig Repræsentantskab: Per Knudsen, Gitte Andersen og Lone Sørensen (suppleant: Niels Trolle)
- Vejlbj Fjernvarmes bestyrelse: Tom Niekrenz (suppleant: Niels Trolle) og Gitte Andersen (suppleant: Per Knudsen)
- Pulje til sociale arrangementer: Per Knudsen, Trine Fischer og Gitte Andersen.
- Bæredygtighedspuljen: Alle HB medlemmer.



4. Årshjul og møder i hovedbestyrelsen resten af 2022

Hovedbestyrelsens vedtog mødekalender for resten af 2022

OB konference september

Det meste af hovedbestyrelsen besluttede at deltage i BL's organisationsbestyrelseskonference den 3-4. september i Nyborg.

Det har tidligere været planen at septembers hovedbestyrelsesmøde skulle ligge fredag den 2/9 inden konferencen, men da flere var forhindret i at deltage, rykkes mødet til tirsdag den 6/9.

Mini-kredsmøde

Kredsbestyrelsen inviterer til et minikredsmøde tirsdag den 21. juni kl. 19-21. Tema: Kredsen skal løbende forholde sig til det lokale plangrundlag, til nye visioner for hovedstrukturen og – være aktive i interessevaretagelsen, når byrådet reviderer kommuneplaner mv. Derfor har kredsbestyrelsen tilrettelagt et lille kredsmøde, hvor vi kan få mere fælles viden om dette emne. Vi har lånt Tina Degn Fra Rambølls planafdeling til at føre os sikkert igennem temaet.

Kredsrepræsentant (Per) og direktør (Bjarne) er selvskravne deltagere. Derudover deltager Lone Sørensen og Per Christensen.

5. Uddannelseserfaringer og kompetenceudvikling

Per Knudsen gennemførte i efteråret 2021 en uddannelse i grundlæggende bestyrelsesansvar udbudt af Erhverv Randers og Dania erhverv. Per Knudsen fortalte på mødet om sine erfaringer fra uddannelsen, som han syntes havde givet en stor indsigt i bestyrelsens roller og ansvar, men også delen om hvordan man agerede som en værdiskabende bestyrelse havde været rigtig godt.

Uddannelsen kan varmt anbefales.

I forlængelse af Pers erfaringsdeling drøftede hovedbestyrelsen ønsker til uddannelse eller kursusdeltagelse for de øvrige medlemmer.

Dirigentskursus: Kurset holdes 20. juni kl. 17 i Kildehøjens selskabslokale. Tilmeldingsfrist 1/6. Indtil videre er der tilmeldt 8 personer.

6. Renovering og nybyggeri

1. Vejlbj Hus

Der har i august 2020 været afholdt en vellykket licitation. Erhverv og Bolig A/S fremsatte den laveste pris. Boligforeningen forestår og håndterer selv genhusningen i form af midlertidig genhusning i boligforeningens egne lejemål.



Renoveringen er gået i gang den 11. november 2020 og forløber planmæssigt.

Der er en uoverensstemmelse mellem DAI og Boligforeningen omkring forkert farve på tagvinduer.

Efter et møde med DAI, hvor byggeudvalg blev præsenteret for en "mock up" løsning vedr. forkert farve på ovenlysvinduerne, besluttede byggeudvalget, at vi ikke ændrer i den farvefejl, der er sket. De alternative løsninger, som blev fremlagt ved præsentationen, "reparerer" ikke det tabte arkitektoniske udtryk, som fejlen medfører. Fuld udskiftning af vinduerne bliver for dyr en løsning. Bjarne Wissing har haft møde med DAI, hvor det er understreget, at vi ikke er tilfredse med DAI's håndtering af fejlen vedr. ovenlysvinduerne, hvor det er byggeudvalgets opfattelse, at DAI har reageret for sent ift. at rette op på farvefejlen, da de af byggeudvalget blev gjort opmærksomme på fejlen lige efter projektet var sendt i udbud og lovede at få det rettet til – hvilket ikke skete.

Det er aftalt med Bjarne, at der i den planlagte vedligeholdelse for Vejlbys Hus skrives ind, at der ved udskiftning af ovenlysvinduer, skal isættes hvide ovenlys, så det oprindelige arkitektoniske udtryk i det sammenhængende facade- og ovenlysvindue vender tilbage.

Det er vigtigt, at DAI har respekt for afdelingens arkitektoniske udtryk.

Boligforeningen holdt 22/9 2021 holdt rejsegilde for at markere, at vi er godt på vej med renoveringen – og sige tak til beboere, byggeledere, byggerådgivere og håndværkere for indsatsen i renoveringsprocessen.

Renoveringen er afsluttet. Der arbejdes nu på udbedring af fejl og mangler samt etablering af udearealer.

2. Asmusgårdsvej, Lystrup

Afdeling 22, Asmusgårdsvej er færdigbygget og overdraget til boligforeningen den 15. december 2021. Alle 44 boliger er udlejede.

I forbindelse med indflytningen blev der konstateret problemer med at få plads til vaskemaskiner og tørretumbler i teknikrummet på grund af manglende dybde. Problematikken er nu løst. Der arbejdes på placering af ansvaret for miseren.

Der udestår etablering af udearealer m.m.

Byggeriet forventes at have en budgetoverskridelse på ca. 1,5 mill.

3. Bytoften, Vejlbys

Byggeriet forventes ifølge nuværende tidsplan at starte i sommeren 2021. Det er 12 måneder senere end i den oprindelige tidsplan.



Der har været afholdt licitation på Bytoften. Den vindende entreprenør er Færch & Co. Desværre ligger de noget over vores budgetterede håndværkerudgifter. Byggeudvalget og rådgivere har afholdt møder for at beslutte, hvilke besparelsesmuligheder i projektet der skal arbejdes videre med. Hovedbestyrelsen præsenteres for det samlede projekt, før vi går videre.

Hovedbestyrelsen blev den 10/3 på et ekstraordinært møde orienteret om det endelige projekt for Bytoften. Skema B er efterfølgende blevet godkendt og kontrakten med entreprenør Færch og Co. underskrevet.

Byggeriet startede i august 2021.

Byggeudvalget var den 28. februar på besøg på byggepladsen for af besigtige byggeriet samt få en opdatering på de seneste tilretninger og materialevalg. Byggeudvalget aktiveres igen, når en prøvejlighed står færdig.

Der afholdes rejsegilde i nærmeste fremtid.

4. Arresøvej I, Risskov

Boligforeningen har købt 5.883 etagemeter almenbolig-byggeriet på Arresøvej.

Projektet er udbudt i totalentreprise. Arne Andersen VRÅ vandt licitationen. Der er opnået skema B godkendelse og underskrevet totalentreprisekontakt. Projektering af byggeriet er startet i august.

Projektet har fået lidt ekstra økonomi fordi varmemesterkontoret konverteres fra ustøttet til støttet byggeri. Der har derfor været møde med byggeudvalget for at drøfte om en eller flere udbudspakker skal inddrages i projektet allerede nu.

Byggeudvalget besluttede at tilkøbe 16 m² tagterrasse, standerskifte i facaden samt mosedum på hele tagfladen på den 3. etagers bygning.

Boligforeningen og entreprenør har indgået aftale om tilkøb. Der er afholdt et afsluttende byggeudvalgsmøde for godkendelsen af de ændringer, der var i projektet fra konkurrenceforslag til projektforslag.

I forbindelse med nedrivningen af bygningen på grunden er der konstateret en række miljøfarlige stoffer i bygningen, som gør, at nedrivningen bliver dyrere end oprindeligt budgetteret.

Der blev afholdt første spadestik den 7. marts, og byggeriet er nu officielt gået i gang.

5. Skæring fælled

Endelig købsaftale er underskrevet i december 2021. Skema A og Skema B er indberettet og godkendt af Aarhus Kommune. Byggeriet er gået i gang den 3.



januar 2022. Der forventes indflytning i september 2023. Boligforeningen betaler først for byggeriet ved overtagelse.

Lokalplan 1121 er vedtaget den 18. juni 2021.

Der bygges 56 rækkehuse, heraf skal de 13 være almene. Byggeriet opføres som en delegeret bygherremodel.

Byggeudvalget har taget stilling til materialevalg i forhold til gulve, borde og fliser og byggeriet af de almene boliger er påbegyndt.

6. Grundkøb, konkurrencer mm.

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

7. Budget for afdelingerne 2023

Hovedbestyrelsen præsenteres for udkast til budget 2023 for afdelingerne, samt udviklingen i henlæggelserne i 2023. Generelt er der tale om højere huslejestigninger end de foregående år.

Hovedbestyrelsen forholdt sig til om ydelsesstøtten til Vejlby Vænge jvf. bemærkningerne i revisionsprotokollatet, hvor det anbefales, at ledelsen lægger en plan for nedtrapping af den årlige støtte til Vejlby Vænge.

Hovedbestyrelsen besluttede at nedtrappe ydelsen på følgende måde:

2023	4,5 kr. pr. m2
2024	5,5 kr. pr. m2
2025	6,5 kr. pr. m2
2026	7,5 kr. pr. m2
2027	8,5 kr. pr. m2
2028	9 kr. pr. m2
2029 - 2043	9 kr. pr. m2

Afdeling 24, Trøjborg er kommet skidt fra start grundet, at det er en ustøttet afdeling med en meget høj indledende huslejefastsættelse og en række omkostninger som blev underbudgetteret. Eftersom boligforeningen ikke har haft nogle projektudviklingsomkostninger ved etableringen af afdelingen, finder hovedbestyrelsen det ansvarligt at yde et huslejetilskud til afdelingen. Huslejestøtten ydes under forudsætning af, at budgettet godkendes på det ordinære afdelingsmøde.



8. Orienteringssager

- Hovedbestyrelsen blev orienteret om processen op til beslutningen om de to ekstraordinære afdelingsmøder i afdeling 10, Vejlbj Vænge og afdeling 11, Vejlbj Toften om etablering af ladestandere til elbiler.

Der er vigtig læring for både administration, drift og for afdelingsbestyrelserne i denne sag. Grundet forløbet i denne sag, hvor boligforeningen på vegne af samtlige afdelinger søger om statstilskud, får afdelingsbestyrelsen ikke det samme ejerskab til processen, som hvis det var en ide, der er startet i bestyrelsen. Der er også forskel på de enkelte afdelingsbestyrelses behov for at kende detaljerne i en proces.

Fremadrettet skal direktion og drift i sådanne sager:

- Brug mere tid på opgaven
- Sikre ejerskab
- Skriftliggøre mundtlige aftaler
- Være opmærksom på at få kommunikeret evt. mellemregninger
- Der er ved at blive lavet APV for såvel drift som administration. HB orienteres om resultatet på augustmødet.

9. Punkter til kommende møde

- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Servicemål (august)
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Elbilstrategi for 10. marts 1943 – (Efter april 2022)
- Oplæg til ledelsesinformation vedr. energieffektivisering mm. (2023)

10. Eventuelt

Referat godkendt af hovedbestyrelsen 25. juni 2022



Lone Sørensen, formand