



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Onsdag den 2. november 2022
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Trine Fisher Tom Niekrenz Per Knudsen Per Christensen Niels Trolle Bjarne Wissing (Direktør)
Afbud	Gitte Andersen

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
3. Renovering og nybyggeri
4. Principper og arbejdsgang for økonomistyring i byggesager
5. Forsikringspolitik
6. Endelig forberedelse til bestyrelsesseminar i november
7. Anmeldelse vedr. lejemål i afdeling 5
8. Effektiviseringsprocessen – skal vi omdøbe til strategiproces?
9. Orienteringssager
10. Punkter til kommende møde
11. Eventuelt

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde 4. oktober blev godkendt pr. mail 28/10-2022.

3. Renovering og nybyggeri

3.1 Igangværende sager

Hovedbestyrelsen blev orienteret om fremdriften i boligforeningens igangværende byggesager jf. 3.3.1 byggestatus igangværende sager

3.2 Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen orienteres om de seneste initiativer.

4. Principper og arbejdsgang for økonomistyring i byggesager

Hovedbestyrelsen drøftede og godkendte med enkelte ændringer principper og arbejdsgang for økonomistyring i større byggesager. Principperne og arbejdsgangen forelægges revisionen til endelig godkendelse i forbindelse med regnskabsgodkendelsen.

5. Forsikringspolitik

Hovedbestyrelsen orienteres om boligforeningens forsikringspolitik og den forventelige udvikling i forsikringsomkostningerne de kommende år.

Hovedbestyrelsen havde en del opklarende og afdelingsspecifikke spørgsmål som Bjarne videresender til spørgsmål til forsikringsmægler. Svarene sendes direkte ud til HB inden næste møde

6. Endelig forberedelse til bestyrelsesseminar i november

Der er 25 tilmeldte til bestyrelsesseminaret i november. P+P har desværre grundet dobbeltbooking meldt afbud til søndagens program. Mulig erstatning undersøges. Besøg i på Asmusgårdsvej og afdelinger under opførsel varetages af en repræsentant fra byggeudvalget. Afdelinger blev uddelegeret.

Hovedbestyrelsen gennemgik endelig oplæg om fremtidig organisering i driften samt servicemål som dialog-værktøj.

7. Anmeldelse vedr. lejemål i afdeling 5

Beboer i afdeling 5 - Stenagervej/tværmarksvej har anmeldt dårligt indeklima til Aarhus Kommune, der har været på inspektion.

Bjarne orienterede om sagen som i korthed består i, at indeklimaet i pågældende og nok også i mange af boligerne kan udvikle sig til skimmel m.m. grundet fugt og utilstrækkelig udluftning særligt i kælderetagen. Boligforeningen håndterer udfordringerne i pågældende lejlighed jf. inspektionens anbefalinger.

Anmeldelsen bekræfter hovedbestyrelsen i, at det var en rigtig beslutning på seneste hovedbestyrelsesmøde at bevilge midler til og igangsætte udarbejdelse af en tilstandsrapport. som evt. kan danne grundlag for en mere gennemgribende renovering og modernisering af afdelingen.

Boligforeningen har bestilt Rambøll til at udarbejde tilstandsrapporten, der bliver gennemført inden årets udgang.

8. Effektiviseringsprocessen

Afdeling 8 har fået tilkendt støtte fra Bolig- og planstyrelsens pulje til medfinansiering af etablering af el-ladestandere. Der arbejdes videre med afdelingsbestyrelsen mhp. indstilling til afdelingen på et afdelingsmøde.

9. Orienteringssager

- Per Knudsen orienterede fra BL's 5. kreds. Per Knudsen er blevet formand for aktivitetsudvalget og er dermed fast deltager i kredsledelsens møder.
Hovedbestyrelsen drøftede, om de 5 kredsdelegerede, som boligforeningen råder over (udover kredsrepræsentant og suppleant) til forskellige arrangementer i regi af 5. kreds, evt. skulle tilbydes en bredere kreds af beboerdemokrater. Det blev besluttet, at pladserne som udgangspunkt tilbydes til hovedbestyrelsens medlemmer.
- Den 3. november afholdes fællesmøde mellem BL's 5. kreds og Tilsynet for almene boliger i Aarhus Kommune. Hovedbestyrelsen deltager med 4 medlemmer og direktør.
- Den 22. november har borgmester og rådmand inviteret formænd og direktører i 5. kreds til fællesmøde med fokus på den nyligt indgåede aftale: "Tillæg til aftale om udsatte boligområder – Forebyggelse af udsatte boligområder og næste skridt". På mødet deltager også kredsrepræsentantskabet i BL's 5. kreds.
- Antenneforening Aarhus (AFAA) har hjemtaget coax-nettet efter mange års samarbejde med Stofa. Det betyder, at det pr. 1/12-2022 ikke længere vil være muligt for Stofa at forsyne beboere med bredbånd og tv via AFAAs net. Berørte beboerne er orienteret direkte fra Stofa.

Bjarne Wissing orienterede om, at administrationen, som ikke i første omgang blev direkte orienteret om situationen, er ved at få overblik. Der meldes ud til beboerne, hvilke operatører der vil blive lavet aftaler med i stedet for Stofa, senest den 10. november.

- Der udarbejdes inden jul tilstandsrapporter for Afdeling 8 - Tranekærparken og afdeling 5 – Stenagervej/Tværmarksvej. DAI udarbejder tilstandsrapporten for afdeling 8 og Rambøll udarbejder tilstandsrapporten for afdeling 5. Afdelingsbestyrelser og beboere orienteres om den videre proces.
- Lukket punkt

10. Punkter til kommende møde

- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Oplæg til ledelsesinformation vedr. energieffektivisering mm. (2023)
- Arbejdsgang for risikovurdering ved indstilling om igangsættelse af nye byggeprojekter.

11. Eventuelt

Per Christensen er HB's kontaktperson for afdeling 18 - Vikær Toften, da de ingen afdelingsbestyrelse har. Per orienterede om, at han er blevet kontaktet af en beboer, der har forespurgt om muligheden for at få automatisk døråben/luk i hoveddøre, da de er meget vanskelige at åbne for ældre beboere. Per bistår afdelingen og driften med at indhente tilbud mhp. indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beslutningen kan træffes.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen pr. mail 28. november 2023



Lone Sørensen, formand

Bilag pkt. 3.3.1 - Byggestatus renovering og nybyggeri - igangværende sager

Navn/vejnavn/adresse	Afd. Nr.	Proces	Lokalplan nr.	Grund	Matr. nr.	Attalegrundlag	Bygherrerådgiver	Projekterende rådgiver	Entreprenør	Entrepriseform		Boliger	m2	Lokalplan ansvarlig	Almene Boliger Ansvarlig	Byggeri	Byggestart	Rejsegilde	Indflytning måned	Indflytning år	Tidsplan	Økonomi	Udviklingsomkostninger	Bemærkninger
Skæring Fælled	27	B	LP1121	planlovsprojekt	10 cl, Skæring By, Egå	Købsaftale	DAI		CJ Group	Delegeret	Tæt/lav	13	1240	Lene D	Trine		jan-22		2023				0	
Arresøvej II	26	A	LP1083	planlovsprojekt		Købsaftale	DAI			Delegeret	Etage	24	1198		Torsten	?			2024				0	
Arresøvej I - Risskov Engby	23	B	LP1083	planlovsprojekt	8 td m.fl. Vejlbj By, Ellevang	Købsaftale	P+P	P+P	Arne Andersen Vrå	Totalentreprise	Etage	72	5908	Randi N/Sine	Claus M		mar-22		1	2024			732.000	indflyt start 2024 mod december 2023
Asmusgårdsvej, Lystrup	22	B snart C	LP1083	kommunal	11 bt Lystrup By, Lystrup	Købsaftale	P+P	P+P	Poul Pedersen	Hovedentreprise	Tæt/lav	44	4000	Runa H	Claus M	Jacob L		12	2021				500.000	
Bytoften	21	B	LP1086	planlovsprojekt	12d Vejlbj By, Vejlbj	Købsaftale	P+P	P+P	Færch & Co	Hovedentreprise	Etage	47	4276	Runa H	Trine B		aug-21	sep-22	6	2023			1.500.000	

Ord og farveforklaring		
Proces	A	Skema A Kalkuleret projektøkonomi
	B	Skema B Resultat af licitationen
	C	Skema C Færdigt byggeregnskab
Tidsplan	Grøn	Overholder tidsplan
	Gul	Delvist overskredet
	Rød	Overholder ikke tidsplan
Økonomi	Grøn	Holder budget
	Gul	Budget udfordret på en eller flere konti
	Rød	Byggeriet har overskredet sit budget inkl. puljen til uforudsete
	Cyan	Ændring siden sidste status