



## Hovedbestyrelsesmøde 5. januar 2021

<b>Møde</b>	Hovedbestyrelsesmøde
<b>Sted</b>	Digitalt via Microsoft Teams
<b>Dato</b>	Tirsdag den 5. januar 2021
<b>Tid</b>	17.30 – 19.30
<b>Deltagere</b>	Lone Sørensen (Formand) Per Knudsen Jannie Wheler Niels Trolle Per Christensen Bjarne Wissing (Direktør)
<b>Afbud</b>	Tom Niekrenz Gitte Andersen

### Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
3. Renovering og nybyggeri
4. Benchmark for 2019 for Aarhus og omegn
5. Grundprincipper ved nybyggeri og renoveringer
6. Forlængelse af strategi 2020
7. Strategidag 16/1
8. Opdatering på effektiviseringsprocessen
9. Orienteringssager
10. Punkter til kommende møder
11. Eventuelt



## Referat

### 1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

### 2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat godkendt pr. mail 22. december 2021

### 3. Renovering og nybyggeri

#### 1. Dybbølvej

*Vi kender nu den endelige økonomi for renoveringen. De samlede omkostninger udgør 114.241.577 kr. Boligforeningen indhenter tilbud på endelig finansiering.*

*Der blev den 25. september afholdt et afsluttende møde med byggeudvalg og afdelingsbestyrelse. Byggeriet blev besigtiget og alle var enige om, at afdelingen virkelig havde fået et markant løft. Byggeriet er blevet dyrere end oprindelig planlagt, men finansieringsomkostningerne er også lavere nu end da vi planlagde renoveringen.*

*Det endelige resultat kendes omkring februar 2021.*

#### 2. Vejlbys 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.*

#### 3. Asmusgårdsvej, Lystrup

*Der har været afholdt licitation, og tilbuddene er fundet konditionsmæssige. Billigste tilbud kom fra Poul Pedersen A/S, som der laves kontrakt med. Byggeriet er startet i marts 2020. Byggeriet skrider planmæssigt fremad. Der blev afholdt rejsegilde den 2. september 2020.*

#### 4. Bytoften, Vejlbys

*Boligforeningen underskrev købsaftale i november 2017. Lokalplanen er vedtaget på byrådsmøde i januar 2019. Skema A er godkendt hos Aarhus Kommune i december 2019.*

*Byggeriet forventes ifølge nuværende tidsplan at starte i februar 2021. Det er 6 måneder senere end i den oprindelige tidsplan. Der er udvalgt 5 entreprenører, som der arbejdes videre med. Der udsendes udbudsmateriale til disse 5 i slutningen af uge 41.*

*Der har været afholdt licitation på Bytoften. Den vindende entreprenør er Fænc & Co. Desværre ligger de noget over vores budgetterede håndværkerudgifter.*



Byggeudvalget aktiveres for at træffe beslutning om, hvilke besparelser der skal gennemføres for at byggeriet kan komme videre.

## 5. Arresøvej, Risskov

*Der er indgået en betinget købsaftale om erhvervelse af 5.883 etagemeter almenbolig-byggerier på Arresøvej. Aftalen er godkendt af såvel bestyrelse som Aarhus Kommune. Lokalplanen blev godkendt i byrådet den 5. februar 2020. Boligforeningen har fået godkendt Skema A.*

*Projektet udbydes i totalentreprise, hvor projekteringen og fasen med opnåelse af byggetilladelse ligger hos entreprenøren. Byggeriet forventes at starte i efteråret 2021 og afsluttes i foråret 2023.*

Den primære fordel ved valg af totalentreprise ved nybyggeri af boliger er, at der er rigtig mange totalentreprenører på markedet, som har opøvet en stærk kompetence i at bygge boliger og nærmest opnået specialiststatus. Boligbyggeri er ikke kompliceret byggeri, så der er mange løsninger, som umiddelbart er rimelig standardiserede. På den måde er der blevet skarp konkurrence mellem de forskellige aktører, og vi oplever, at man for øjeblikket får meget for pengene ved udbud af boligprojekter i totalentreprise.

Derudover sikrer totalentrepriser, at man har låst prisen på byggeriet. Dette er interessant på Arresøvej, hvor vi udbyder til en maks. pris og de bydende udelukkende konkurrerer på hvor meget kvalitet, de kan levere for maks. prisen.

På Arresøvej har vi også nogle jordbundsforhold, som delvist kræver ekstra fundering. Det kan som rådgiver være svært at vide, hvilken funderingsmetode er den billigste på stedet. Ved at lægge projekteringen ud til totalentreprenøren, får den enkelte entreprenør mulighed for at byde ind med den metode, som de finder bedst og billigst (frem for at vi som rådgivere udarbejder et komplet udbudsprojekt på et fundament, som de hellere ville udføre på en anden måde). Det samme gælder fx håndtering af støjproblematikker på facader. Her bliver der også mulighed for at opfylde kravene med de metoder, som den enkelte har erfaring med.

Styringsmæssigt er der ved totalentrepriser kun én part at forhandle med (dette gælder også hovedentrepriser). Dette er en fordel gennem udførelsesfasen.

## 6. Grundkøb, konkurrencer mm.

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

## 4. Benchmark for 2019 for Aarhus og omegn

Bestyrelsen blev orienteret om, hvordan Boligforeningen 10. marts 1943 placerer sig på en række regnskabstal i forhold til de øvrige aarhusianske boligorganisationer. Benchmark er baseret på 2019 regnskabstal.

Bestyrelsen konstaterede, at boligforeningen ligger fint ift. de øvrige aarhusianske boligorganisationer. Dog viser benchmark også, at afdelingernes henlæggelser, selv



om de er sat op i budget 2020 og 2021, forsat bør være et opmærksomhedspunkt i forbindelse med budgetlægningen for afdelingerne.

## **5. Grundprincipper ved nybyggeri og renoveringer**

Per Christensen og Lone Sørensen har arbejdet videre med det udkast til grundprincipper, der blev præsenteret på seneste hovedbestyrelsesmøde.

Ideen med grundprincipperne er, at vi som Boligforening har et dokument, der kan deles med et bygge- eller renoveringsprojekters rådgivere, således at hovedbestyrelsens overordnede principper tænkes ind tidligst muligt i projektet.

Det er ikke tanken, at grundprincipperne er ultimative krav, der skal opfyldes, men i stedet principper, der i videst muligt omfang skal tilstræbes inden for de økonomiske muligheder. Det er det enkelte byggeudvalg, der endeligt godkender skitser m.v.

Det tilrettede dokument blev godkendt af bestyrelsen. Det blev aftalt, at dokumentet vil blive taget op til revision på hovedbestyrelsesmøder ca. 2 gange årligt. Lone fører dette ind i oversigten over tilbagevendende emner på hovedbestyrelsesmøder.

## **6. Forlængelse af strategi 2020**

Boligforeningens strategi 2016 – 2020 ”Sammen om fremtiden” stod til at udløbe pr. 31/12 2020.

Processen med udarbejdelsen af en revideret strategi med start 1. januar 2021 er blevet sat tilbage grundet covid-19 situationen i 2020 bl.a. med udsættelse af generalforsamling og dermed senere valg af ny formand. Derudover har det vanskeliggjort inddragelsen af bl.a. afdelingsbestyrelser i revisionen af strategien, hvilket er et stort ønske fra hovedbestyrelsen.

HB besluttede derfor at forlænge perioden for strategi 2020 til og med 2022 eller til en fuld revideret strategi forelægges.

## **7. Strategidag 16/1**

Grundet covid-19 restriktionerne aflyses hovedbestyrelsens strategidag den 16. januar 2021.

## **8. Opdatering på effektiviseringsprocessen**

Alle tegninger over boligforeningens bygninger indscannes i 2021. Formålet er at få det hele samlet et lettilgængeligt sted, som vil effektivisere driften af bygningsmassen. Ved at have samlet alle oplysningerne digitalt sikres det, at bygningernes historik ikke går tabt. Derved kan der lægges en mere målrettet renoveringsstrategi, som forhåbentlig kan lede til såvel en forlængelse af bygningernes levetid som en sænkning af reparationsomkostningerne.



## 9. Orienteringssager

- a. Bjarne Wissing orienterede om konsekvenserne af den nye ferielov. Direktører er ikke lønmodtagere hvorfor direktørens indefrosne feriepenge ikke kan indbetales til lønmodtagernes feriefond. Ifølge revisor kan bestyrelsen i stedet vælge at udbetale feriepengene til direktøren. Bestyrelsen godkendte, at Bjarne Wissing får sine indefrosne feriepenge udbetalt.
- b. Boligforeningen har indgået nye rammeaftaler med arkitekter, ingeniører og bygherrerådgivning. Rammeaftalerne løber 4 år fra underskrives. De firmaer der indgår rammeaftaler med om totalrådgivning er:
  - P+P arkitekter, Ingeniørfirmaet Viggo Madsen og LYTT Architecture
  - ERIK arkitekter, Niras og byMUNCH
  - DAI og Frost Larsen
  - Rambøll og ADEPT
- c. Mette Johanne Jacobsen er startet en ny medarbejder i boligforeningens administration.
- d. Alle boligforeningers formænd og direktører er den 6/1 2021 indkaldt til et online møde med rådmand Bünyamin Simsek, om de temaer, der er rejst i JP-Aarhus. De handler primært om en formodet asymmetri mellem professionelle direktører og amatørbestyrelser i boligforeningerne.

## 10. Punkter til kommende møde

- Strategi for elbiler
- Principper for tilgængelighed i badekabiner ved fremtidige nybyggerier.
- Opmærksomhedspunkter/inspirationskatalog for byggeudvalg.
- Udviklingsomkostninger i forbindelse med byggeprojekter.
- Bæredygtighed (strategidag)
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Servicemål
- Opdateringer af regler for rekvisitioner (ift. EU lovgivning)
- Løbende strategiudvikling
- Fremtidige helhedsplaner
- Fastsættelse af dato for strategidag

## 11. Eventuelt

Referat godkendt af bestyrelsen pr. mail 18/1/21

Lone Sørensen, formand