



Hovedbestyrelsesmøde 6. maj 2021

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Boligforeningens kontor, Tranekærparken 1
Dato	Tirsdag den 6. maj 2021
Tid	17.30 – 19.45
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Per Knudsen Jannie Wheler Niels Trolle Per Christensen Tom Niekrenz Bjarne Wissing (Direktør)
Afbud	Gitte Andersen

Dagsorden

- 1 Godkendelse af dagsorden
- 2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
- 3 Forretningsgange og bestyrelsesansvar
- 4 El-bilsanalysen
- 5 Opdatering på effektiviseringsprocessen
- 6 Afdelingsbesøg i Kildehøjen
- 7 Renovering og nybyggeri
- 8 Orienteringssager
- 9 Punkter til kommende møde
- 10 Eventuelt



Referat

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde den 13. april 2021 blev godkendt skriftligt 29. april 2021

Siden godkendelse af referat har bestyrelsen godkendt og underskrevet revisionens statusprotokol og revisionsprotokollat for årsregnskabet 2020.

3 Forretningsgange og bestyrelsesansvar

I forlængelse af sagen vedr. korruption i Østjysk bolig drøfter bestyrelsen interne forretningsgange, interne kontroller og ledelsesinformation ift. at sikre de nødvendige processer for at imødegå at lignende besvigelse kan ske i Boligforeningen 10. marts 1943.

Bjarne Wissing gennemgik de eksisterende forretningsgange og kontroller.

Hovedbestyrelsen besluttede at gennemgå hver enkelt forretningsgang i løbet af det kommende bestyrelsesår. Godkendelse og drøftelse af forretningsgange vil derefter blive lagt ind i som et fast årligt punkt i hovedbestyrelsens årshjul.

Hovedbestyrelsen vil derudover udstikke retningslinjer ift. netværksudgifter, repræsentation, deltagelse i sponsorerede arrangementer m.m.

Hovedbestyrelsen indstiller EY til genvalg. EY inviteres til at deltage på generalforsamlingen den 14. juni for at besvare eventuelle spørgsmål fra forsamlingen.

4 El-bilsanalysen

Det er hovedbestyrelsens ønske, at det skal være muligt for den enkelte husstand at skifte til elbil, hvis det er det, man ønsker, og at boligforeningen skal sikre, at denne valgfrihed er til stede for den enkelte.

Boligforeningen har derfor af Rambøll fået udarbejdet en elbils-analyse, der belyser udfordringerne med omstillingen af den danske bilpark fra fossile brændstoffer til el og understøtter de enkelte afdelingers stillingtagen til ladeinfrastruktur.

Undersøgelsen kigger dels ud i fremtiden og peger på, hvordan det kortsigtede behov for ladeinfrastruktur forventes at udvikle sig, men forholder sig også til, hvordan det konkret vil se ud i de to afdelinger (afdeling 10 & 20), der er lavet pilotundersøgelser på.



Der er nedsat et elbils-udvalg bestående af Per Christensen, Niels Trolle og Bjarne Wissing, der udarbejder en indstilling til HB om, hvordan vi kommer videre med processen, herunder også i forhold til evt. analyser i de øvrige afdelinger.

Indstillingen skal indeholde tre scenarier for udrulning af lade-infrastruktur: En light udgave, en mellem udgave og en fuld udrulning. Der skal i indstillingen indgå forslag til finansiering.

5 Opdatering på effektiviseringsprocessen

Bjarne Wissing orienterede om udviklingen i boligforeningens samlede driftsudgifter. Den såkaldte baselinemodel.

Baseline modellen er et måleredskab, der viser samtlige driftsudgifter som boligforeningen har i de enkelte afdelinger fordelt på de forskellige driftskonti.

Baselinemodellen viser udgiftsudviklingen inden for de forskellige driftskonti i perioden 2014 – 2020. Det er den model, der også anvendes til at lave fireårige udviklingsplaner.

Inden for de konti, der vedrører offentlige og andre udgifter, er boligforeningen i perioden 2014 – 2020 blevet 7% mere effektiv.

På trods af dette er boligforeningen samlet set blevet 11% mindre effektiv i 2020 i forhold til 2014. Hovedårsagen til denne udvikling er, at boligforeningen i 2020 bruger langt flere midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse end i 2014. Hovedbestyrelsen er af den holdning, at det ikke er hensigtsmæssigt at tilstræbe udgiftsreduktioner på konto 116, da langsigtet investering i afdelingens bygninger er del af ansvarlig og effektiv drift.

Hovedbestyrelsen tog orienteringen til underretning, og følger forsat udviklingen nøje.

6 Afdelingsbesøg i Kildehøjen

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 12/Kildehøjen har henvendt sig med ønske om at få besøg af et hovedbestyrelsesmedlem på et kommende afdelingsbestyrelsesmøde. Lone Sørensen og Niels Trolle deltager.

7 Renovering og nybyggeri

1. Dybbølvej

Vi kender nu den endelige økonomi for renoveringen. De samlede omkostninger udgør 115.252.726 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 oprindeligt planlagt, men finansieringsomkostningerne er også lavere nu end da vi planlagde renoveringen.

Det endelige resultat kendes omkring juni 2021.

2. Vejlby 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.

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. Der blev afholdt rejsegilde den 2. september 2020. Byggeriet skrider planmæssigt fremad og der forventes indflytning i foråret 2022.

Uforudsete udgifter holder sig indtil videre inden for det budgetterede.

4. Bytoften, Vejlby

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. Forventet byggestart juli/august 2021.

5. Arresøvej, Risskov

Der er indgået en betinget købsaftale om erhvervelse af 5.883 etagemeter almenbolig-byggeretter på Arresøvej.



Projektet er udbudt 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.

Resultatet af udbuddet er den 29. april 2021. er at boligforeningen har modtaget 4 tilbud på Arresøvej.

Alle fire tilbud har fastholdt den tilbudssum, der var fastlagt. To af tilbuddene indeholder kvalitetsforringelser i større eller mindre grad og to af tilbuddene afviger stort set ikke fra det udbudte.

Tirsdag den 11. maj har tilbudsgiverne mulighed for at komme og præsentere deres tilbud for byggeudvalget, som så vil træffe beslutning om, hvem vi går videre med.

6. Grundkøb, konkurrencer mm.

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

8 Orienteringssager

- Generalforsamling 2021 afholdes mandag d. 14. juni, hvor forsamlingsforbuddet er hævet til 100 personer. Udviklingen i forhold til coronarestriktioner følges nøje.

9 Punkter til kommende møde

- Udviklingsomkostninger i forbindelse med byggeprojekter.
- Bæredygtighed (strategidag)
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Servicemål
- Opdateringer af regler for rekvisitioner (ift. EU lovgivning)
- Løbende strategiudvikling
- Opmærksomhedspunkter ved delegeret bygherremodel.
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Elbilstrategi for 10. marts 1943

10 Eventuelt

Med udgangspunkt i konkrete eksempler blev boligforeningens kommunikation med beboerne drøftet.



Referat godkendt af hovedbestyrelsen pr. mail 26. maj 2021

Lone Sørensen

Lone Sørensen, formand