



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 4. januar 2022
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Niels Trolle Per Knudsen Per Christensen Jakob Thinggaard Tom Niekrenz Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør)

Afbud

Dagsorden

- 1 Godkendelse af dagsorden
- 2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
- 3 Renovering og nybyggeri
- 4 Valg af bygherrerådgiver ved renovering og nybyggeri
- 5 Udviklingsomkostninger ved byggeprojekter
- 6 IT-udstyr til HB-medlemmer
- 7 Stikprøvekontrol af regninger
- 8 Tilskud til el-ladestander
- 9 Opdatering på effektiviseringsprocessen
- 10 Orienteringssager
- 11 Punkter til kommende møde
- 12 Eventuelt



Referat

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde den 7. december 2021 er godkendt pr. mail 22/12/2021.

3 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 i februar 2022.

2. 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 afsluttes i april 2022.

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.

Det samlede byggeri forventes på nuværende tidspunkt at ende med en mindre budgetoverskridelse.

Byggeriet er klar til indflytning 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. Der arbejdes på at løse problematikken.

4. 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 starter i august 2021.



5. Arresøvej I, Risskov

Boligforeningen har købt 5.883 etagemeter almenbolig-byggeretter på Arresøvej. Projektet er udbudt i totalentreprise. Arne Andersen VRÅ vandt licitationen. Der er opnået skema B godkendelse og underskrevet totalentreprisekontakt. 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.

6. Skæring fælled

Køb af en mindre afdeling, som skal opføres som en delegeret bygherre model. Bestyrelsen bemyndiger administrationen til at arbejde videre med projektet. Der blev nedsat et byggeudvalg bestående af: Tom Niekrenz, Gitte Andersen og Per Knudsen.

I august 2021 er der underskrevet en samarbejdsaftale om opførelse af almene boliger mellem developer og boligforeningen.

Aarhus kommune har godkendt hovedelementerne i aftalen og lejlighedsdisponeringen.

Der har været afholdt et byggeudvalgsmøde hvor følgende blev drøftet:

- *Projektets historik*
- *Gennemgang af projektet bl.a. boligplaner, facader og snit, udearealer og materialer*
- *Gennemgang af byggeudvalgets muligheder for materialevalg mm.*

Endelig købsaftale er underskrevet i december 2021. Skema A og Skema B er indberettet og godkendt af Aarhus Kommune. Byggeriet går i gang den 3. januar 2022. Der forventes indflytning i august 2023. Boligforeningen betaler først for byggeriet ved overtagelse.

7. Grundkøb, konkurrencer mm.

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.



4 Valg af bygherrerådgiver ved renovering og nybyggeri

Der har i hovedbestyrelsen været et ønske om at drøfte, hvorledes valg af bygherrerådgiver ved renoveringssager og nybyggeri foregår. Administrationen har udarbejdet et notat, der beskriver kriterier for valg af rådgiver.

Notatet blev taget til efterretning med en pointering af de særlige forhold, der gælder for barmarksprojekter og projekter efter den delegerede model.

5 Udviklingsomkostninger ved byggeprojekter

Hovedbestyrelsen drøftede rammerne for anvendelse af de projektudviklingsomkostninger, som hovedbestyrelsen bevilger, når et byggeprojekt indstilles til at blive arbejdet videre med.

De projekter, der ikke realiseres, afskrives normalt via dispositionsfondsmidler. I forbindelse med at HB bevilliger midlerne til afskrivning af udviklingsomkostninger til ikke realiserede projekter fremlægges en oversigt over samlet forbrug.

6 IT-udstyr til HB-medlemmer

HB drøfte budgetrammen for indkøb af IT-udstyr til HB-medlemmer. Hovedbestyrelsen besluttede at justere de nuværende retningslinjer for honorar m.v. til medlemmer af hovedbestyrelsen således at der fremover indkøbes tidssvarende IT-udstyr til HB-medlemmerne (hvis de ønsker det). Der må fremover indkøbes for 5.000 kr. mod de nuværende ca. 3.000 kr.

7 Stikprøvekontrol af regninger

Med afsæt i en konkret sag, hvor en regning for udført arbejde ifm. syn ikke har været fyldestgørende, har direktionen foretaget en stikprøvekontrol med henblik på at undersøge, om det var et tilfælde eller et generelt problem.

Stikprøvekontrollen konkluderer, at der ved alle de udtrukne faktura er sammenhæng mellem det udførte arbejde, rekvisitionen og synsrapporten samt at detaljeringsgrad i faktura er fyldestgørende.

Administrationen har løbende fokus på at kvalitetssikre området.

Hovedbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8 Tilskud til el-ladestander

Den 1. november 2022 blev der åbnet for ansøgning til statens pulje med midler til etablering af ladestander. For at sikre at ingen afdelinger mister muligheden for ekstern finansiering, hvis de måtte beslutte sig for at etablere ladeinfrastruktur i deres afdeling, besluttede hovedbestyrelsen, at administrationen



udarbejder ansøgninger til puljen på vegne af samtlige afdelinger, undtagen Trøjborg.

Boligforeningen har nu modtaget svar på ansøgningerne. Afdeling 10 - Vejlbj Vænge og Afdeling 11 - Vejlbj Toften har fået deres ansøgning imødekommet med et tilsagn på henholdsvis 165.000 kr. og 221.000 kr.

De øvrige afdelinger står i vente-position til midler frem til 15. juni 2022, hvor de umiddelbart derefter vil modtage svar.

Administrationen vil indlede dialog med afdelingsbestyrelserne i Vejlbj Vænge og Vejlbj Toften, om der skal arbejdes videre med projektet og i givet fald hvordan.

9 Opdatering på effektiviseringsprocessen

Boligforeningen forventer at effektivisere konto 114 (renholdelse m.m.) med ca. 7,5 % i 2022. Det sker ved at implementere robotplæneklippere i de afdelinger, hvor det giver mening, ved ikke at besætte en halvtidsstilling samt ved at Afdeling 22 - Asmusgårdsvej nu indgår i driften.

10 Orienteringssager

- Der er blevet ansat en ny medarbejder i administrationen, der tiltræder 1. februar.
- Per K. orienterede kort fra møde i 5. kreds.
 - For at sikre at fremtidige almene boliger opføres bæredygtigt skal boligforeningerne (formentlig) fremover (på skema a-stadie) lave en bæredygtighedsafreportering. Heri skal boligforeningen vægte bæredygtighedstiltagene.
 - Der er evt. en mulighed for (ved dialog med kommunen) at få indført fleksibel udlejning i Vejlbj Toften og Vejlbj Vænge.

11 Punkter til kommende møde

- Løbende strategiudvikling
- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Servicemål
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Elbilstrategi for 10. marts 1943 – (Efter april 2022)
- Oplæg om a-ordning versus b-ordning
- Den videre proces i effektiviseringsprocessen.
- Øge udlejningspotentialiet i selskabslokalerne
- Beredskabsplan hvis flere afdelinger træder ud af den fællesudlejning af selskabslokaler.



12 Eventuelt

Vinterberedskabet blev drøftet. Hede Danmarks indsats mellem jul og nytår var ikke tilfredsstillende. Boligforeningen følger op overfor Hede Danmark, så det bliver bedre næste gang.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen pr. mail 20. januar 2022

Lone Sørensen, formand