



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 1. februar 2022
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Niels Trolle Per Knudsen Per Christensen Jakob Thinggaard Tom Niekrenz Bjarne Wissing (Direktør)
Afbud	Gitte Andersen

Dagsorden

- 1 Godkendelse af dagsorden
- 2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde og strategidag den 15.01.2022.
- 3 Renovering og nybyggeri
- 4 Ledelsesinformation
- 5 Ansøgninger om bevilling fra dispositionsfonden
- 6 Retningslinjer for tilskud til afdelinger via trækingsretten
- 7 Generalforsamling 2022
- 8 Opdatering på effektiviseringsprocessen
- 9 Orienteringssager
- 10 Punkter til kommende møde
- 11 Eventuelt



Referat

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde og strategidag den 15.01.2022.

Referat fra bestyrelsesmøde den 4. januar 2022 er godkendt pr. mail 20/01/2022.

Referat fra strategidag den 15. januar 2022 godkendt pr. mail 26/01/2022.

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 startede 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. Projektering af byggeriet er startet i august.

Projektet har fået lidt ekstra økonomi fordi varmemesterkontoret konverteres fra understøttet 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.

Der afholdes første spadestik i nærmeste fremtid.

6. Skæring fælled

Køb af en mindre afdeling, som skal opføres som en delegeret bygherremodel. 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 Ledelsesinformation

Hovedbestyrelsen blev orienteret om flyttestatistik, sygestatistik samt udrulningen af digital kommunikation.

Flyttestatistikken viser, at 16,5 % af boligforeningens beboere enten fraflytter boligforeningen eller flytter internt. Tallet er i den høje ende, men genhusningen i forbindelse med renoveringen af Vejlbj Hus betyder, at billedet forskydes. Det er forventningen, at vi i 2022 igen vil lande på en flytteprocent på 13-14%.

Sygestatistikken viste, at sygefraværet i boligforeningen for 2021 har udviklet sig negativt i forhold til 2020. Årsagen er langtidssygdom hos enkeltpersoner samt medarbejdere der har været sygemeldte grundet enten nærkontakt med covid-19-smittede, selvisolation mens de ventede på testresultat m.m. Sygestatistikken giver således ikke anledning til, at der udarbejdes en handlingsplan.

Hvad angår digital kommunikation er 83% af boligforeningens beboere nu tilmeldt digital kommunikation. Der er dog forsat afdelinger, der har en lav tilmeldingsprocent. Administrationen fortsætter med at opfordre beboere, der ikke er tilmeldt til at tilmelde sig, når de er i dialog med beboerne. I forbindelse med generalforsamling, afdelingsmøder m.m. vil der blive reklameret for muligheden for digital kommunikation, så endnu flere kan blive tilmeldt.

5 Ansøgninger om bevilling fra dispositionsfonden

Det blev indstillet, at hovedbestyrelsen godkender følgende ansøgninger om bevilling fra boligforeningens dispositionsfond:

- Ansøgning om midler fra egen dispositionsfond til udarbejdelse af Elbilsanalyse
- Ansøgning om midler fra egen dispositionsfond til dækning af tilgængelighed (elevators og handicaptoliet) i Kildehøjens selskabslokale A & B jf. beslutning på generalforsamling i 2019.
- Ansøgning om midler fra egen dispositionsfond til dækning af klimaskærm i Kildehøjens selskabslokale a & B.

Hovedbestyrelsen godkendte ansøgningerne.

6 Retningslinjer for tilskud til afdelinger via trækningsretten

Trækningsretten er midler, som landets boligorganisationer sparer op i Landsbyggefonden – og som de (ifølge regulativet på området) kan ansøge om at trække ud igen. Trækningsretten kan anvendes som et tilskud til forbedringer i afdelingerne.



På hovedbestyrelsens strategidag 15. januar besluttede bestyrelsen at arbejde videre med, hvordan trækningsretten kan bruges til at motivere afdelingerne til at iværksætte tiltag, der understøtter boligforeningens strategi om en bæredygtig fremtid.

Hovedbestyrelsen drøftede og besluttede principper for anvendelse af trækningsretten for de kommende år, herunder oprettelse af en pulje, der kan søges af de enkelte afdelinger, til delvis finansiering af tiltag, der understøtter boligforeningens strategi om en bæredygtig fremtid. Kommissorium for puljen besluttet af HB på næstkommende møde.

De overordnede principper for anvendelse af trækningsretten skrives ind i Politik for anvendelse af boligforeningens egenkapital. Dokumentet godkendes endeligt på næstkommende HB-møde.

7 Generalforsamling 2022

Årets generalforsamling holdes 18. maj i Vejlbj Lokalcenter. Bestyrelsen drøftede emner til årsberetning samt hvorvidt medlemmer på valg genopstiller.

8 Opdatering på effektiviseringsprocessen

Administrationen vil i den kommende tid udarbejde et sparekatalog, over mulige effektiviseringer/energioptimeringer i boligforeningen de kommende år.

For at imødekomme kravene om yderligere effektiviseringer på driftsområdet i perioden 2021 – 2026, er der nedsat et effektiviseringsudvalg bestående af direktør, driftschef og fire varmemestre.

9 Orienteringssager

- Annette Bislev er d.d. tiltrådt som ny sekretariats- og udlejningsmedarbejder.
- Tommy Nielsen er tiltrådt som ny mand til affaldshåndtering i Vejlbj Toften.
- Der er stiftende afdelingsmøde på Asmusgårdsvej den 14. marts 2022.

10 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 om a-ordning versus b-ordning (marts)
- Oplæg til ledelsesinformation vedr. energieffektivisering mm. (2023)



- Øge udlejningspotentialet i selskabslokalerne (april)
- Beredskabsplan hvis flere afdelinger træder ud af den fællesudlejning af selskabslokaler (april)

11 Eventuelt

Referat godkendt af hovedbestyrelsen pr. mail 16. februar 2022

Lone Sørensen

Lone Sørensen, formand