



## Hovedbestyrelsesmøde 4. december 2018

<b>Møde</b>	Hovedbestyrelsesmøde
<b>Sted</b>	Tranekærparken 1, 8240 Risskov
<b>Dato</b>	Tirsdag den 4. december 2018
<b>Tid</b>	17.30 – 19.30
<b>Deltagere</b>	Søren Bach (Formand) Per Knudsen Gitte Andersen Lone Sørensen Niels Trolle Per Christensen Tom Niekrenz Bjarne Wissing (Direktør)
<b>Afbud</b>	Ingen

### *Dagsorden*

- 1 Godkendelse af dagsorden
- 2 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 7. november
- 3 Renovering og nybyggeri
- 4 Politik for anvendelse af egenkapital
- 5 Roller og ansvar for Informations- og kommunikationsudvalget
- 6 Procedurer og roller ifm. 1- og 5-års gennemgang
- 7 Drøftelse af parallelsamfundsftale mellem 5. kreds og Aarhus Kommune
- 8 Sparring mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne
- 9 Opdatering på effektiviseringsprocessen
- 10 Orienteringssager
- 11 Emner til LejlighedsavisNyt
- 12 Punkter til kommende møder
- 13 Eventuelt

Boligforeningen  
**10. marts 1943**

Tranekærparken 1  
8240 Risskov

T: +45 8621 1255  
E: bo43@vejlbj-by-bf.dk

[www.10marts1943.dk](http://www.10marts1943.dk)



## Referat

### 1 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt – dog med beslutning om at lade punkt 8 vente til næste møde.

### 2 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 7. november 2018

Referat fra bestyrelsesmødet den 7. november 2018 blev godkendt.

### 3 Renovering og nybyggeri

#### 1. Dybbølvej

*3. etape er ved at blive startet op nu. Der er blevet strammet op, i forhold til at nedbrydningen skal være mere skånsom, end tilfældet var på 1. etape. Det afspejler sig også allerede i 2. etape.*

*Ved det ene af dobbelthusene er der konstateret en stor sætningsskade i bygningens ene hjørne. Det betyder, at beboerne i opgang 8 får deres del af renoveringen forsinket i ca. 19 uger. Det har endvidere været nødvendigt at udskifte køkkenelementerne i S-huset, fordi det viste sig for tidskrævende at fortage tilpasninger af de gamle elementer, da de skulle genindsættes.*

Der er tale om ekstraomkostninger, som kommer til at påvirke projektets økonomi, men de præcise omkostninger kendes ikke endnu.

*Der er en korrespondance i gang med byggeskadefonden. Beboerne er orienteret via nyhedsbrev.*

#### 2. Kildehøjen

*De fejl og mangler, der blev konstateret i prøvelejligheden, rettes op fremadrettet. Renoveringen kører derefter i tre etaper. De første 5 boliger forventes at være færdige den 30. august 2018, hvor der vil være gennemgang af lejlighederne med rådgiverne.*

*Pt. er 30 lejligheder færdige og gennemgået af beboere og rådgivere til alles tilfredshed.*

*Hele renoveringen forventes færdig i foråret 2019. De foreløbige budgetopfølgninger tyder på, at renoveringen gennemføres inden for aftalt budget.*

#### 3. Vejlbj Hus

*Boligforeningen har modtaget en skrivelse fra Landsbyggefonden om, at de foreløbigt har behandlet sagen og afsat et beløb på 27.937 t.kr. Fonden forventer, at vi får endeligt tilsagn i 2019. Det forudsættes, at grundlaget for skema A til den tid er klar. Det forventes ligeledes, at afdelingen har vedtaget helhedsplanen, og at Aarhus Kommune stiller den fornødne garanti. Aarhus Kommune har givet mundtligt tilsagn om garanti.*

*DAI har uploadet materialet på driftstoette.dk. Næste skridt er, at Landsbyggefonden udarbejder en endelig finansieringsskitse, som kan danne baggrund for konkrete huslejberegninger.*



*Hovedbestyrelsen bemyndigede administrationen til at indlede forhandlinger med afdelingsbestyrelsen i Vejlbys Hus om udarbejdelsen af et forslag til renovering af Vejlbys Hus, som kan sættes til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde.*

*Hovedbestyrelsen bakker op om model A (med fuld Landsbyggefonds-støtte og tilgængelige boliger) som den foretrukne model. Hovedbestyrelsen godkender det endelige resultat, når det foreligger.*

*I samarbejde med afdelingsbestyrelsen og DAI er der planlagt en beboerdemokratisk proces, der stiler mod et ekstraordinært afdelingsmøde den 12. december 2018, hvor helhedsplanen sættes til afstemning.*

Boligforeningen har bevilliget midler fra dispositionsfonden, som sikrer en gradvis indfasning af huslejestigningen. Det er denne model for huslejeudviklingen, som sættes til afstemning den 12. december 2018. Beboerne orienteres om modellen på et informationsmøde den 27. november 2018 og ved et cafe-arrangement den 4. december 2018. Informationsmødet den 27. november forløb fint, og beboerne stillede relevante, opklarende spørgsmål – eksempelvis ift. muligheden for at etablere råderetskøkkener på 1. sal.

*Byggeudvalg aktiveres, når vi er længere fremme i processen.*

#### **4. Nybyggeri – Asmusgårdsvej, Lystrup**

*Grundejerforeningen Blåbærhaven har klaget til Planklagenævnet over den afgørelse om undtagelse af miljøvurdering, som Aarhus Kommune har foretaget i forbindelse med lokalplansarbejdet. I bedste fald forsinker klagen blot vores byggeri. I værste fald kan det betyde tilpasninger af projektet, til den afgørelse der måtte blive truffet.*

*Boligforeningen afventer stadig afgørelse fra Planklagenævnet, som er bagud i deres sagsbehandling grundet udflytning af arbejdspladser.*

*Boligforeningen har fået mundtligt tilsagn fra Aarhus Kommune om, at man vil dispensere fra, at boligforeningen måske ikke kan overholde fristen på, at der maksimalt må være 1½ år mellem skema A og skema B.*

*Byggeudvalget er startet op igen. Planklagenævnet har truffet afgørelse om sagen, som medfører en minimal flytning af byggefeltene. Afgørelsen har ingen indflydelse på plantegninger eller antal boliger.*

#### **5. Nybyggeri – Bytoften, Vejlbys Hus**

*Boligforeningen underskrev købsaftale den 6. november 2017. Det var tidligere planen, at lokalplanen skulle vedtages i august 2018. De sidste tilbagemeldinger, vi har fået, er, at lokalplanen først vedtages i december 2018. Frem til da forhandles der med kommunen om endeligt antal lejligheder. Der forventes mellem 48 og 55 lejligheder.*

#### **6. Grundkøb, konkurrencer mm.**

Hovedbestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.



#### **4 Politik for anvendelse af egenkapitalen**

Boligforeningens egenkapital består af arbejdskapitalen og dispositionsfonden, herunder trækingsretten. Formålet med anvendelsen af Boligforeningens egenkapital er at sikre Boligforeningens fortsatte udvikling samt at understøtte Boligforeningens strategiske målsætninger og indsatser.

Det er organisationsbestyrelsen, der bevilger midler fra arbejdskapitalen og træffer beslutning om opkrævning til arbejdskapitalen, ligesom organisationsbestyrelsen træffer beslutning om anvendelse af midler fra dispositionsfonden.

Bestyrelsen godkendte, med få justeringer, et fremlagt forslag til en politik for anvendelse af egenkapitalen.

#### **5 Roller og ansvar for Informations- og kommunikationsudvalget**

Bestyrelsen godkendte et udarbejdet oplæg til en rolle- og ansvarsbeskrivelse for Informations- og kommunikationsudvalget, hvis overordnede formål er at bidrage til gennemsigtighed og åbenhed i bestyrelsesarbejdet, samt tilstræbe en effektiv kommunikation i samarbejdet med beboerdemokrater, beboere og andre interessenter.

#### **6 Procedurer og roller ifm. 1- og 5-års gennemgang**

Bestyrelsen blev forelagt et oplæg til en procedure- og rollebeskrivelse ifm. 1- og 5-års gennemgang. Bestyrelsen godkendte, med få justeringer, oplægget.

#### **7 Drøftelse af parallelsamfundsaf tale mellem 5. kreds og Aarhus Kommune**

BL's 5. kreds og Aarhus Kommune har gennem de sidste måneder forhandlet om en genhusnings- og nybyggeriaftale ifm. parallelsamfundsaf taltalen, som skulle sættes til afstemning på 5. kreds' repræsentantmøde den 3. december. Per Knudsen skulle, som repræsentant i 5. kreds, være med til at træffe beslutning om en eventuel godkendelse af aftalen.

Organisationsbestyrelsen i 10. marts 1943 er løbende blevet orienteret om hovedtrækkene og positionerne i drøftelserne mellem 5. kreds og kommunen. Udkastet til den endelige aftale er først modtaget kort tid inden repræsentantmødet den 3. december.

Drøftelse af det endelige aftaleudkast er derfor foretaget per mail i bestyrelsen. Bestyrelsen har påpeget nogle opmærksomhedspunkter, men bakker generelt op om aftalen.

Aftalen blev tiltrådt af begge parter den 3. december.

#### **8 Sparring mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne**

Punktet behandles på kommende bestyrelsesmøde.



## **9 Opdatering på effektiviseringsprocessen**

Bjarne Wissing orienterede om driftssamarbejdet mellem afdeling 1, 8, 14 og 18, hvor der den 21. november er afholdt et evalueringsmøde med afdelingsbestyrelserne.

På mødet bakkede de fire afdelingsbestyrelser op om, at der etableres et fælles varmemesterkontor i en dertil indrettet og indkøbt pavillon. Derved sikres medarbejderne tidssvarende lokaler.

For at sikre en retfærdig fordeling af omkostningerne mellem afdelingerne vil boligforeningen udvikle et redskab, der opgør de enkelte varmemestres tidsforbrug i de enkelte afdelinger. Det er vigtigt at sikre, at redskabet ikke bliver en administrativ byrde for varmemestrene men er et simpelt værktøj.

Der er blevet indkøbt forskelligt materiel, der sikrer en mere effektiv og tværgående udnyttelse af maskinparken. Det drejer sig om et feje-/suge-anlæg samt et løvsugeanlæg.

## **10 Orienteringssager**

Boligforeningen er begyndt at anvende e-boks i forbindelse med udsendelse af opkrævninger. Det vil sikre, at de berørte beboere altid får deres post, og samtidig spares tid og porto i administrationen.

Telefonsystemet i boligforeningen er blevet automatiseret, således at beboerne via en menu kan vælge, hvilken afdeling/funktion de vil tale med fremfor at skulle omstilles.

Antallet af beboere, der har tilmeldt sig digital kommunikation, har rundet 80 pct.

## **11 Emner til LejlighedsavisNyt**

- Nye afdelinger
- Effektiviseringsprocessen
- Digitalisering.

## **12 Punkter til kommende møder**

- Status fra trykgruppen
- Sparring mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne.

## **13 Eventuelt**

- Intet under eventuelt