



## Hovedbestyrelsesmøde 5. november 2019

<b>Møde</b>	Hovedbestyrelsesmøde
<b>Sted</b>	Tranekærparken 1, 8240 Risskov
<b>Dato</b>	Tirsdag den 5. november 2019
<b>Tid</b>	17.30 – 19.30
<b>Deltagere</b>	Søren Bach (Formand) Per Knudsen Gitte Andersen Lone Sørensen Niels Trolle Per Christensen Bjarne Wissing (Direktør)
<b>Afbud</b>	Tom Niekrenz

### *Dagsorden*

- 1 Godkendelse af dagsorden
- 2 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 1. oktober
- 3 Renovering og nybyggeri
- 4 Opsamling på introduktionskursus for afdelingsbestyrelser
- 5 Opsamling på formandsmøde
- 6 Ledelsesinformation
- 7 Strategi for elbiler
- 8 Opdatering på effektiviseringsprocessen
- 9 Orienteringssager
- 10 Punkter til kommende møder
- 11 Eventuelt

Boligforeningen  
**10. marts 1943**

Tranekærparken 1  
8240 Risskov

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

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



## Referat

### 1 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

### 2 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 1. oktober 2019

Referat fra bestyrelsesmøde den 1. oktober blev godkendt.

### 3 Renovering og nybyggeri

#### 1. Dybbøllevej

Boligforeningen afholder afleveringsforretning med entreprenøren den 1. november. Herefter udestår der blot mindre arbejder på udearealerne. Vi forventer at være helt færdige inden årets udgang.

I afslutningsfasen af byggeriet har der været afholdt to møder, hvor beboerne har haft mulighed for at komme og drøfte egne forhold. Der afholdes et afsluttende evaluerings- og informationsmøde for beboerne den 6. november 2019.

*Vi kender endnu ikke den endelige økonomi i projektet, da vi mangler Landsbyggefondens tilbagemelding på en række forhold. Selvom økonomien i selve renoveringen har været udfordret, er der også forhold, der er faldet ud til vores fordel – f.eks. er renteniveauet meget lavt ift. tidligere.*

#### 2. Vejlby Hus

*På det ekstraordinære afdelingsmøde den 12. december 2018 blev forslaget om at iværksætte en helhedsplan for Vejlby Hus vedtaget. Boligforeningen har bevilliget midler fra dispositionsfonden, som sikrer en gradvis indfasning af huslejestigningen.*

*Den endelige projektering er færdig. Der må imidlertid påregnes en forsinkelse af Skema A-godkendelsen hos Landsbyggefonden, som har meddelt, at godkendelser generelt er udsat for renoveringssager (således er det ikke et særligt forhold for Vejlby Hus, der skyldes udsættelsen). Beboerne er blevet orienteret via mail og hjemmeside om forsinkelsen. Projektet startes op igen, når vi modtager tilbagemelding fra Landsbyggefonden.*

*Landsbyggefonden har mundtligt tilkendegivet, at de tidligst forventer at kunne give tilsagn i maj 2020. Det vil sige, at vi er ca. 12 måneder forsinket ift. den tidligere udmeldte tidsplan. Beboerne i Vejlby Hus er orienteret herom i et særskilt nyhedsbrev.*

#### 3. Asmusgårdsvej, Lystrup

Der har været afholdt prækvalifikation med henblik på at fastlægge, hvilke virksomheder der bliver indbudt til at byde på byggeriet. De firmaer, der er kommet i betragtning, er:

- Egil Rasmussen
- STB Byg
- Adsbøll



- Poul Pedersen
- JFP – Murer & Tømrer

*Det forventes, at byggeriet går i gang i marts/april 2020.*

#### **4. Bytoften, Vejlbj**

*Boligforeningen underskrev købsaftale den 6. november 2017. Lokalplanen er vedtaget på et byrådsmøde den 30. januar 2019. Der er oprettet en byggekredit på sagen. Boligforeningen er sammen med sælger ved at beskrive de sidste detaljer, før overtagelse af bygningen. Det handler bl.a. om adgangsveje til byggeriet, byggetakt hos øvrige interessenter, disponering af fællesarealer, parkeringspladser mm. Vi har sammen med sælger aftalt en udskydelse af fristen for godkendelse af Skema A.*

Byggeriet har været udfordret i forhold til økonomien i den oprindeligt foreslåede model. Byggeudvalget har derfor besluttet sig for en model, der bygger på en højere grad af genanvendelse af den eksisterende bygning. Der er fortsat tale om et projekt med 47 lejemaal.

*Byggeriet forventes at starte i juli 2020.*

#### **5. Arresøvej, Risskov**

*Aarhus Kommune har godkendt vores udkast til skema A, som indeholder købspris mm. Betinget købsaftale blev indsendt til kommunal godkendelse i juli 2019 og er godkendt af bestyrelsen.*

#### **6. Trøjborgvej**

*Boligforeningen har købt et nøglefærdigt byggeri på Trøjborg. Det drejer sig om i alt 16 boliger, som boligforeningen køber som nøglefærdigt byggeri. Der er lagt en nærmere beskrivelse af byggeriet, lejlighedstyper mm. på boligforeningens hjemmeside.*

Der er udarbejdet og underskrevet en betinget købsaftale, som kommunen som tilsynsførende myndighed har godkendt.

Boligforeningen har lejet 15 parkeringspladser, som vi kan udleje videre til vores nye beboere. Parkeringspladserne kan opsiges med 1 måneds varsel.

Overtagelsesdatoen er aftalt til den 1. januar 2020.

#### **7. Grundkøb, konkurrencer mm.**

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

### **4 Opsamling på introduktionskursus for afdelingsbestyrelser**

Der blev afholdt et introduktionskursus for ny afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 8. oktober 2019. Boligforeningen havde hyret Gitte Hodde (tidligere BL) til at forestå kurset. Generelt var der god feedback på kurset, og kurset planlægges afholdt igen næste år – dog formentlig kortet lidt ned.



## **5 Opsamling på formandsmøde**

Der blev afholdt formandsmøde den 23. oktober 2019. Der deltog formænd fra otte afdelinger. Formandsrollen i bestyrelsesarbejdet blev drøftet med baggrund i oplæg fra Søren Bach. Dertil en generel drøftelse og gensidig orientering om hvad der rører sig i de enkelte afdelinger samt drøftelser af kommunikationen mellem afdelingsbestyrelserne og administrationen drøftet.

## **6 Ledelsesinformation**

Søren Bach præsenterede et overblik over ledelsesinformation til bestyrelsen – herunder gennemgang af de enkelte værktøjer.

Den udarbejdede ledelsesinformation dækker bl.a. følgende områder:

- Kapitalforvaltning
- Huslejeudvikling i afdelingerne
- Kvadratmeterpriser i afdelingerne
- Udviklingen i afdelingernes henlæggelser
- Udviklingen i arbejdskapitalen
- Udviklingen i dispositionsfonden
- Digital kommunikation
- Flyttestatistik.

Udover at ovenstående angiver boligforeningens udvikling ønskes det, i det omfang retvisende og værdiskabene tal kan fremskaffes, at der indgår benchmarktal for andre boligforeninger.

Foruden ovenstående ledelsesinformation orienteres hovedbestyrelsen om indholdet af den årlige styringsdialog, resultater af beboertilfredshedsundersøgelser, afdelingsbestyrelsestilfredshedsmålinger, APV, eksterne benchmark, udviklingen i byggeprojekterne samt budgetter og regnskaber for afdelingerne og hovedforeningen.

## **7 Strategi for elbiler**

Niels Trolle og Per Christensen fremlagde et oplæg om de forhold, der skal vurderes og tages stilling til i forbindelse med udviklingen af en strategi for, hvordan boligforeningen fremtidssikres i forhold til, at der i fremtiden må forventes flere elbiler.

Administrationen undersøger til næste møde mulighederne for at få udarbejdet en ekstern analyse af, hvad der skal til for at fremtidssikre boligforeningen.

## **8 Opdatering på effektiviseringsprocessen**

Boligforeningen har anskaffet et system til opgave- og tidsstyring. Formålet med systemet er at sikre en korrekt kontering af de enkelte afdelingers forbrug af mandskabstimer. Data fra systemet anvendes i forbindelse med regnskabsaflæggelse for 2019.



## **9 Orienteringssager**

- Bestyrelsen tog referatet fra FAB (Fælles Afdelingsbestyrelsesmøde) til orientering
- Bestyrelsen blev orienteret om, at en af varmemestrene går på nedsat tid.

## **10 Punkter til kommende møder**

- Strategi for elbiler
- Opmærksomhedspunkter/inspirationskatalog for byggeudvalg.

## **11 Eventuelt**

Gitte Andersen orienterede om det møde, der afholdes med politiet om, hvordan vi som boligforening kan øge trygheden i vores afdelinger ved forskellige former for kriminalpræventive tiltag. Mødet afholdes den 13/11 i Vejlby Vænge.