



## Hovedbestyrelsesmøde 6. oktober 2020

<b>Møde</b>	Hovedbestyrelsesmøde
<b>Sted</b>	Kildehøjen lokale B, 8240 Risskov
<b>Dato</b>	Tirsdag den 6. oktober 2020
<b>Tid</b>	17.30 – 19.30
<b>Deltagere</b>	Lone Sørensen (Formand) Per Knudsen Jannie Wheler Niels Trolle Per Christensen Tom Niekrenz Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør)
<b>Afbud</b>	ingen

### Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 1. september
3. Renovering og nybyggeri
4. Evaluering af årets afdelingsmøder
5. Planlægning, afvikling og opfølgning på afdelingsmøder
6. Novemberseminar den 7. november 2020
7. Plan for strategidag 25/10
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 1. september

Referat fra bestyrelsesmøde den 1. september 2020 blev godkendt.

### 3. Renovering og nybyggeri

#### 1. Dybbølvej

*Vi kender nu den endelige økonomi for renoveringen. De samlede omkostninger udgør 114.241.577 kr. Boligforeningen indhenter tilbud på endelig finansiering.*

*Der blev den 25. 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 november 2020.*

#### 2. Vejlbj Hus

*Projektet er nu færdigprojekteret og de nødvendige myndighedstilladelser er i hus. Projektet er sendt i udbud hos fem udvalgte entreprenører. Der er afholdt besigtigelse den 23. juni og den 7. august. Frist for indsendelse af tilbud er den 26. august 2020. Boligforeningen forestår selv genhusningen i form af midlertidig genhusning i boligforeningens egne lejemål.*

*Der har været afholdt en vellykket licitation.*

Erhverv og Bolig A/S fremsatte den laveste pris. Der indledes kontraktforhandling og projektgennemgang i uge 40. Der er ved at blive udarbejdet skema B. Kontrakten er betinget indtil skema B er godkendt.

Boligforeningen håndterer selv genhusningsprocessen.

#### 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. Byggeriet skrider planmæssigt fremad. Der blev afholdt rejsegilde den 2. september 2020. Byggeriet er udfordret på økonomien, fordi afdelingen ikke får de rabatter fra forsyningselskaberne, der oprindeligt var budgetteret med.*

Boligforeningen har indgået aftale med Aarhus Vand.



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

*Boligforeningen underskrev købsaftale i november 2017. Lokalplanen er vedtaget på byrådsmøde i januar 2019. Skema A er godkendt hos Aarhus Kommune i december 2019.*

*Byggeriet forventes ifølge nuværende tidsplan at starte i februar 2021. Det er 6 måneder senere end i den oprindelige tidsplan.*

Der er nu udvalgt 5 entreprenører, som der arbejdes videre med. Der udsendes udbudsmateriale til disse 5 i slutningen af uge 41.

#### **5. Arresøvej, Risskov**

*Der er indgået en betinget købsaftale om erhvervelse af 5.883 etagemeter almenbolig-byggerier på Arresøvej. Aftalen er godkendt af såvel bestyrelse som Aarhus Kommune. Lokalplanen blev godkendt i byrådet den 5. februar 2020. Boligforeningen har fået godkendt Skema A. Projektering af byggeriet pågår med løbende afholdelse af byggeudvalgsmøder. Byggestart forventes forår 2021.*

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

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

#### **4. Evaluering af årets afdelingsmøder**

Hovedbestyrelsen drøftede afviklingen af afdelingsmøderne i 2020.

2020 er et særligt år, fordi det grundet covid-19 situationen har været muligt at kræve forhåndstilmelding til afdelingsmøderne og beboerne har kunnet afgive deres stemme via fuldmagt.

Generelt fungerede det godt med forhåndstilmeldingerne, men det var uheldigt, at beboerne ikke kan tilmelde sig til afdelingsmødet efter, at "Husk At'en" med forslag er udsendt.

Beboerne har i år haft mulighed for at stemme via fuldmagt. Det har generelt fungeret godt med fuldmagterne, som kun et fåtal af beboerne har benyttet sig af. Dog på nær i Afdeling 11 – Vejlbj Toften, hvor der var rigtig mange fuldmagter i spil. Hovedbestyrelsen vil, hvis covid-19 undtagelsesbestemmelserne også gælder næste år, overveje at ændre antallet af fuldmagter, som hver enkelt beboer må medbringe til afdelingsmødet, fra de nuværende fem til tre.

Det var konklusionen, at afdelingsmøderne gennemføres bedst i de afdelinger, hvor afdelingsbestyrelsen er sig sin rolle som en samlende og inkluderende bestyrelse bevist. Omvendt gennemføres møderne ikke så godt i de afdelinger, hvor samarbejdet i afdelingsbestyrelsen er karakteriseret ved personlige modsætningsforhold mellem afdelingsbestyrelsesmedlemmerne.

Langt de fleste afdelingsmøder blev afviklet i en god og fordragelig tone.



Administrationen vil næste år være bedre til at kvalitetssikre det udsendte materiale, så vi undgår situationer som afholdelsen af det ekstraordinære afdelingsmøde i Afdeling 11 & 17 – Vejlbj Toften pga. manglende udsendelse af budgetter for 2021 i "Husk At'en" til det ordinære afdelingsmøde.

### **Afdelinger uden afdelingsbestyrelse**

3 afdelinger står efter de ordinære afdelingsmøder uden afdelingsbestyrelse. Det betyder, at Hovedbestyrelsen jf. §34 Stk. 5. i almenboligloven varetager de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen. Det drejer sig om: Afdeling - 5 Tværmarksvej, Afdeling 9 - Mosevænget og Afdeling 18 - Vikær Toften.

Det er hovedbestyrelsens beslutning, at afdelingerne overgår til driftsmæssig forvaltning i forhold til den daglige drift og vedligeholdelsen af de grønne områder m.m. Evt. tiltag/forhold der går ud over det, der er budgetteret, forelægges hovedbestyrelsen.

Hovedbestyrelsen besluttede, at der for hver enkelt afdeling udpeges en kontaktperson fra hovedbestyrelsen.

- Afdeling 5 – Tværmarksvej: Kontaktperson Tom Niekrenz
- Afdeling 9 – Mosevænget: Kontaktperson Niels Trolle
- Afdeling 18 - Vikær Toften: Kontaktperson Per Christensen

Kontaktpersonernes rolle er primært at stå til rådighed, hvis en beboer har spørgsmål til/ønsker at iværksætte beboeraktiviteter. Kontaktpersonerne orienterer resten af hovedbestyrelsen ved evt. henvendelser.

Administrationen orienterer i et brev til beboerne i de berørte afdelinger om hovedbestyrelsens beslutning, herunder hvad det indebærer ikke af have en afdelingsbestyrelse.

Ordningen evalueres løbende.

## **5. Planlægning, afvikling og opfølgning på afdelingsmøder**

Med afsæt i administrationens forretningsgang/arbejdsgang for afdelingsmøder drøftede hovedbestyrelsen arbejdsgangen mellem afdelingsbestyrelserne og administrationen i forhold til afviklingen af afdelingsmøderne.

Hovedbestyrelsen besluttede, at afdelingsbestyrelserne får tilsendt indkomne forslag, så snart de modtages i administrationen. Derudover var der en henstilling til, at administrationen kvalitetssikrer at materialer (udsendte og fremlagte på mødet) er korrekte. Herunder at også konti og tekst i regnskaber og budget stemmer til den pågældende afdeling.

Administrationen har udarbejdet en kerneydelsesoversigt over de ydelser og det serviceniveau, som afdelingsbestyrelsen kan forvente af administrationen i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøderne. Oplægget forholder sig også til, hvordan afdelingen kan tilkøbe ekstraydelser i form af fx sekretærbistand.



Hovedbestyrelsen godkendte oplægget med enkelte justeringer. Kerneydelsesoversigten for serviceniveau ifm. afdelingsmøder præsenteres for afdelingsformændene på næstkommende formandsmøde.

## **6. Novemberseminar den 7. november 2020**

Hovedbestyrelsen besluttede at aflyse det årlige seminar for afdelingsbestyrelser og hovedbestyrelse. Hovedbestyrelsen fandt, at det under det nuværende covid-19 smittetryk og sundhedsmyndighedernes anbefalinger ikke vil være forsvarligt at afvikle arrangementet.

## **7. Plan for strategidag 25/10**

Hovedbestyrelsen afholder strategidag søndag den 25. oktober 2020. Per Knudsen og Lone Sørensen udarbejder et program for dagen.

## **8. Opdatering på effektiviseringsprocessen**

Boligforeningen har sendt sine rammeaftaler i EU-udbud, fordi de eksisterende rammeaftaler fra 2017 er udløbet. Rammeaftalerne vedrører arkitekt, ingeniør og bygherrerådgivning.

## **9. Orienteringssager**

- Hanne Østergaard ønsker at gå på pension ved udgangen af 2021. Der ansættes allerede fra januar 2021 en ny medarbejder. Dels for at sikre en god oplæring og overdragelse af arbejdsopgaver, men også fordi 2021 bliver et travlt år med tre byggerier og en helhedsplan.
- Der holdes den 22. oktober afskedsreception for varmemester Anders Jensen, afdeling 12 - Kildehøjen.
- Formandsmødet er rykket til onsdag d. 21/10. Intro til nye afdelingsbestyrelser afholdes mandag den 26/10.

## **10. Punkter til kommende møder**

- Strategi for elbiler
- Principper for tilgængelighed i badekabiner ved fremtidige nybyggerier.
- Opmærksomhedspunkter/inspirationskatalog for byggeudvalg.
- Udviklingsomkostninger i forbindelse med byggeprojekter.
- Servicemål
- Opdateringer af regler for rekvisitioner (ift. EU lovgivning)



## 11. Eventuelt

Der udbydes et virtuelt BL kursus den 20. oktober. – Kurset er om Renoveringer og bestyrelsens strategiske beslutninger.

Jannie Wheler og Per Christensen deltager.

Referat godkendt 26/10 2020

---

Lone Sørensen, formand