



Hovedbestyrelsesmøde 10. august 2021

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 10. august 2021
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Per Knudsen Niels Trolle Per Christensen Tom Niekrenz Gitte Andersen Jakob Thinggaard Bjarne Wissing (Direktør)

Afbud

Dagsorden

- 1 Godkendelse af dagsorden
- 2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
- 3 Bestyrelsesansvar
- 4 Udkast til afdelingsbudgetter
- 5 HB medlemmers deltagelse på afdelingsmøder
- 6 Kompetenceudvikling i hovedbestyrelsen
- 7 Strategiudvikling
- 8 Renovering og nybyggeri
- 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 konstituerende bestyrelsesmøde den 24. juni 2021 blev godkendt skriftligt 4. juli 2021

3 Bestyrelsesansvar

Hovedbestyrelsen besluttede at få Holst Advokater til at udarbejde et generelt notat, der beskriver de overordnede rammer for ansvaret for en hovedbestyrelse i en almen boligforening, herunder hvad det betyder, når bestyrelsesmedlemmer (fx formand og næstformand) skriver under på forskellige dokumenttyper. Holst advokater udarbejder et notat, som de kommer og præsenterer på HB mødet den 7. oktober 2021.

4 Udkast til afdelingsbudgetter

Hovedbestyrelsen blev præsenteret for de overordnede konsekvenser af de budgetudkast som afdelingsbestyrelserne har godkendt eller forelægges (og venteligt godkender) frem mod afdelingsmøderne.

Hovedbestyrelsen godkendte budgetudkastene.

5 HB medlemmers deltagelse på afdelingsmøder

HB-medlemmerne fordelte deltagelse på afdelingsmøderne mellem sig. Der deltager ca. to medlemmer pr. afdelingsmøde.

Det blev aftalt at HB-medlemmerne ved deltagelse på møderne særligt er opmærksomme på:

- Den generelle stemning i afdelingen
- Om der kunne være et særligt behov for kompetenceudvikling/kursusforløb til afdelingsbestyrelserne.
- Forslag på afdelingsmøderne. Følges regler og procedurer.

6 Kompetenceudvikling i hovedbestyrelsen

- Uddannelse for bestyrelsesmedlemmer udbudt af RealDania. Bestyrelsen besluttede, at Per Knudsen og Jakob Thinggaard deltager i kurset og bringer den nye viden med tilbage til bestyrelsen.



- Konference for organisationsbestyrelser "Den bæredygtige boligorganisation" 4-5. september. 5 bestyrelsesmedlemmer deltager.

7 Strategiudvikling

Hovedbestyrelsen har revideret de fleste indsatsområder, men mangler forsat at komme omkring det nye område Bæredygtighed. Bestyrelsen mødes til strategidag 10/10 mhp. at udarbejde prioriteter og mål for dette indsatsområde.

8 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 oktober 2021.

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.

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. Byggeriet skrider planmæssigt fremad og der forventes indflytning i februar 2022.

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

Afdelingen forventes klar til indflytning den 15. december 2021.

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.

Byggeudvalget er bl.a. interesseret i, at tagterrassen forsynes med koldt vand, el-udtag samt tilslutning af afløb. Prisen for dette afklares.

6. Grundkøb, konkurrencer mm.

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

9 Opdatering på effektiviseringsprocessen

Bjarne Wissing har deltaget på Toplederkursus, for den administrative ledelse, i alle boligforeninger i Danmark hvor der bl.a. var fokus på den nye effektiviseringsaftale gældende fra 2021-2026.

Der er for perioden 2021 til 2026 aftalt et effektivitetstal på 1,8 mia. kr. som skal realiseres senest i 2026-regnskaberne. Det forventes, at mindst 300 mio. kr. af dette måltal indfries af energieffektiviseringer. Herudover forventes det, at yderligere mellem 200-500 mio. kr. indfries af de merbesparelser der er genereret i den forrige periode af alle landets boligorganisationer.

En betydelig del af den resterende besparelse ventes indfriet ved et forstærket fokus på de boligafdelinger, som fortsat har et uindfriet potentiale. Det indgår således i aftalen, at der for boligafdelinger med uindfriet potentiale skal udarbejdes effektiviseringshandleplaner.

Administrationen arbejder på at skabe et overblik over hvilke afdelinger i boligforeningen der ud fra effektiviseringsenhedens analysemodel, har et uindfriet potentiale, samt hvilke energieffektiviseringer der vil være relevant for boligforeningen at bringe i spil.

Herudover er et særligt indsatsområde i den kommende effektiviseringsaftale fokus på indkøb af varer og tjenesteydelser. Der opstilles ikke faste krav til den enkelte boligorganisation, men det vil være et fokusområde i blandt andet styringsdialogerne.

Administrationen udarbejder et overblik over hvilke afdelinger i boligforeningen der ud fra effektiviseringsenhedens analysemodel har et uindfriet potentiale.

10 Orienteringssager

- BW gav en opdatering fra møde med afdelingsbestyrelsen i Kildehøjen vedr. ejerforhold og økonomi forbundet med selskabslokalerne A og B i Kildehøjen. Administrationen udarbejder en model, der sikrer



overensstemmelse mellem afholdelse af udgifter til vedligehold m.m. og ejerforhold til selskabslokalerne.

- Der afholdes sommerfest for HB og medarbejdere fredag den 27. august. NB! Start kl. 16.00 i Aarhus.

11 Punkter til kommende møde

- Udviklingsomkostninger i forbindelse med byggeprojekter.
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Servicemål
- Opdateringer af regler for rekvisitioner (ift. EU lovgivning)
- Løbende strategiudvikling
- Opmærksomhedspunkter ved delegeret bygherremodel.
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Elbilstrategi for 10. marts 1943
- Skriftlige forretningsgange
- Strategidag (bæredygtighed)

12 Eventuelt

Referat godkendt af hovedbestyrelsen på bestyrelsesmøde 7/9/2021

Lone Sørensen, formand