



## Hovedbestyrelsesmøde 5. oktober 2021

|                  |                                                                                                                                                              |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Møde</b>      | Hovedbestyrelsesmøde                                                                                                                                         |
| <b>Sted</b>      | Kontoret, Tranekærparken                                                                                                                                     |
| <b>Dato</b>      | Tirsdag den 5. oktober 2021                                                                                                                                  |
| <b>Tid</b>       | 17.30 – 19.45                                                                                                                                                |
| <b>Deltagere</b> | Lone Sørensen (Formand)<br>Per Knudsen<br>Niels Trolle<br>Per Christensen<br>Gitte Andersen<br>Jakob Thinggaard<br>Tom Niekrenz<br>Bjarne Wissing (Direktør) |

### Afbud

### Dagsorden

|             |    |                                                    |
|-------------|----|----------------------------------------------------|
| 17.30-17.32 | 1  | Godkendelse af dagsorden                           |
| 17.32-17.35 | 2  | Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde |
| 17.35-17.50 | 3  | Renovering og nybyggeri                            |
| 17.50-18.00 | 4  | Godkendelse af ordensreglement for ny afdelinger   |
| 18.00-19.00 | 5  | Bestyrelsens ansvar                                |
| 19.00-19.30 | 6  | El-bilsstrategi                                    |
| 19.30-19.35 | 7  | Opdatering på effektiviseringsprocessen            |
| 19.35-19.40 | 8  | Orienteringssager                                  |
| 19.40-19.42 | 9  | Punkter til kommende møde                          |
| 19.42-19.45 | 10 | Eventuelt                                          |

## Referat

### 1 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

### 2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde den 7. september 2021 blev godkendt pr. mail 11. september.

### 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 oktober 2021.*

#### 2. Vejlby 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 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.

Der følges op på de input, der kom fra afdelingsmødet vedr. renoveringen.

### **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 forventes klar til indflytning den 15. december 2021. Boligforeningen er i gang med via AarhusBolig at leje lejlighederne ud. P.t. er 25 ud af 44 boliger udlejede.*

### **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 bespareelsesmuligheder 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.*

Der er opstået en udfordring i forbindelse med bortskaffelse af affaldet, som har negative økonomiske konsekvenser for projektet.

## 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 udstøttet 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 m<sup>2</sup> 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.*

Boligforeningen og entreprenør har indgået aftale om tilkøb. Der afholdes et afsluttende byggeudvalgsmøde for godkendelsen af de ændringer, der er fra konkurrenceforslag til projektforslag.

## 6. Grundkøb, konkurrencer mm.

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

## 4 Godkendelse af ordensreglement for nye afdelinger

Hovedbestyrelsen godkendte ordensreglement for den nye afdeling 22 – Asmusgårdsvej, samt at afdelingen oprettes med A-ordning.

Drøftelsen ifm. godkendelsen gav anledning til, at bestyrelsen på et senere møde ønsker at få en bedre forståelse ved fordele/ulemper ved A- og B-ordning.

## 5 Bestyrelsens ansvar

På baggrund af sagen fra Østjysk Bolig har HB bedt Holst Advokater udarbejde et notat, der beskriver, hvilket ansvar bestyrelsen har og hvilke forhold de bør være særligt opmærksomme på for at sikre sig mod en lignende situation.

Advokatfuldmægtige Nikolaj Præst Jensen og Svend Bjerregaard fra Holst, Advokater Advokatpartnerselskab deltog på mødet og gennemgik

Med afsæt i det notat, de har udarbejdet for boligforeningen, drøftede bestyrelsen bestyrelsesmedlemmers ansvar ifm. underskrivning af dokumenter og øvrige juridiske spørgsmål ift. bestyrelsens ansvar og hæftelse.

Notatet bliver fremadrettet en del af introduktionen til nye hovedbestyrelsesmedlemmer.

## 6 El-bilsstrategi

Punktet blev udsat til drøftelse på hovedbestyrelsens strategimøde 10. oktober 2021

## 7 Opdatering på effektiviseringsprocessen

*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. (Der er i den forbindelse en særlig udfordring i forhold til at sikre et ordentligt datagrundlag for de boliger med individuel afregning direkte med leverandørerne af fx varme og el), 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.*

*Det er vigtigt at den nuværende baselinemodel konstant opdateres, så vi ikke mister fokus på stadig at forsøge at spare på driftsudgifterne.*

## 8 Orienteringssager

- BW og LS har den 21/9 deltaget i styringsdialog med det kommunale tilsyn. Uddybende tilbagemelding sker, når referat fra mødet er modtaget.
- LS er inviteret til formandsmøde for HB formænd i 5. Kreds i oktober. Det er et nyt tiltag, initieret af formanden for Domi Bolig.
- Per Knudsen orienterede om den nye udlejningsaftale om udslusningsboliger, der er indgået mellem boligorganisationerne og Aarhus Kommune.

- Bjarne Wissing orienterede fra direktørkredsen i 5. kreds. Bjarne Wissing er kommet i udvalget for daglig drift – her er det særligt den kommende affaldssortering der fylder.

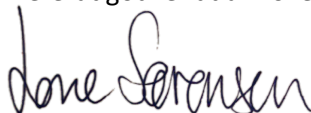
## 9 Punkter til kommende møde

- Forretningsgang for afvikling af punkter til kommende møder
- Udviklingsomkostninger i forbindelse med byggeprojekter.
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Servicemål
- Opdateringer af regler for rekvisitioner (ift. EU lovgivning)
- Løbende strategiudvikling
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Elbilstrategi for 10. marts 1943
- Skriftlige forretningsgange
- Strategidag (bæredygtighed)
- Regning – hvor udspecificerede er de?
- Valg af rådgivere til byggeprojekter
- Oplæg om a-ordning versus b-ordning

## 10 Eventuelt

Hovedbestyrelsen evaluerede afviklingen af afdelingsmøderne 2021. Den generelle opfattelse var, at afdelingsmøderne var forløbet rigtig godt. Administrationen bør være opmærksom på kommunikationen med beboerne både i forhold til, at det er de korrekte data, der er på plancherne, men også i forhold til generel tone og brug af faglige termer som ikke alle forstår.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen 5. oktober 2021



---

Lone Sørensen, formand