



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 2. november 2021
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Per Knudsen Niels Trolle Per Christensen Jakob Thinggaard Tom Niekrenz Bjarne Wissing (Direktør)
Afbud	Gitte Andersen

Dagsorden

17.30-17.32	1	Godkendelse af dagsorden
17.32-17.35	2	Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
17.35-17.45	3	Renovering og nybyggeri
17.45-17.55	4	Retningslinjer ved rekvisitioner ift. EU lovgivning
17.55-18.10	5	Styringsdialog 2021
18.10-18.25	6	Godkendelse af forretningsgange
18.25-18.40	7	Forretningsgange – hvad mangler vi?
18.40-18.55	8	Nyt vedr. pulje til midler til etablering af ladestandere
18.55-19.05	9	Ny udlejningsaftale med AarhusBolig
19.05-19.15	10	Opdatering på effektiviseringsprocessen
19.15-19.20	11	Orienteringssager
19.20-19.25	12	Punkter til kommende møde
19.25-19.30	13	Eventuelt



Referat

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde den 5. oktober 2021 blev godkendt.

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 december 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.

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 er klar til indflytning den 15. december 2021.

Alle 44 boliger er 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.

Udfordringen i forbindelse med bortskaffelse af affald har løst sig siden sidste HB møde, så vi undgår negative økonomiske konsekvenser for projektet ift. denne post.

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 m² tagterrasse, standerskifte i facaden samt mosedum på hele tagfladen på den 3. etagers bygning.

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

6. Grundkøb, konkurrencer mm.

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

4 Retningslinjer ved rekvisitioner ift. EU lovgivning

Administrationen har på forespørgsel fra hovedbestyrelsen undersøgt, om boligforeningen agerer efter gældende regler for indkøb via rekvisition særligt ift. EU-lovgivningen. Reglerne er, at det er boligforeningen, der fastsætter retningslinjerne for indkøb af varer og tjenesteydelser via B-ordning til lejlighedens indvendige vedligeholdelse. Det skal blot være kendt, og firmaer skal være CVR-registreret. Boligforeningen administrerer dermed i overensstemmelse med både dansk ret og EU-lovgivning.

Hovedbestyrelsen bad Bjarne undersøge, hvad der ligger bag beslutningen om, at malermestre skal være medlem af maler-lauget.

5 Styringsdialog 2021

Lone Sørensen og Bjarne Wissing deltog den 21. september på den årlige styringsdialog, med Aarhus Kommune (Tilsynet med almene boliger).

Der er ikke i styringsdialog 2021 vurderet behov for aftale mellem Boligforeningen 10. marts 1943 og Aarhus Kommune.

De forhold, som boligforeningen skal have som opmærksomhedspunkter frem til næste styringsdialog, er særligt:

- Der er 3 afdelinger der ligger meget lavt effektivitetsmæssigt
- Kostægte fastsættelse af administrationsbidrag

Styringsdialogen offentliggøres på Aarhus Kommunes hjemmeside og på boligforeningens hjemmeside.

6 Godkendelse af forretningsgange

Administrationen har revideret en række forretningsgange, som blev godkendt af hovedbestyrelsen med enkelte grammatiske korrektioner. Det drejer sig om følgende forretningsgange:

- Afdelingernes bankbeholdning
- Betaling af kreditorer ved byggesager
- Betalinger

Forretningsgangene vedlægges referatet.

7 Forretningsgange – hvad mangler vi?

Hovedbestyrelsen drøftede, hvilke forretningsgange der først skal revideres og om der evt. skal udarbejdes nye. Hovedbestyrelsen justerede på den baggrund oversigten over politikker og forretningsgange.

8 Nyt vedr. pulje til midler til etablering af ladestandere

På strategimøde den 10. oktober besluttede hovedbestyrelsen at afvente med at handle yderligere på etablering af ladestandere indtil AlmenNets rapport foreligger i foråret 2022.

Der er imidlertid sket det, at der 1. november åbnes for ansøgning til statens pulje med midler til etablering af ladestandere (ansøgningsperiode 1/11-30/11 2021).

For at sikre at ingen afdelinger mister muligheden for ekstern finansiering, hvis de måtte beslutte sig for at etablere lade-infrastruktur i deres afdeling, besluttede hovedbestyrelsen, at administrationen udarbejder ansøgninger til puljen på vegne af samtlige afdelinger, undtagen Trøjborg.

Hvis ansøgningerne imødekommes, skal administrationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen klargøre projektet inkl. de økonomiske omkostninger, så et ekstraordinært afdelingsmøde kan tage beslutning om den videre proces.

9 Ny udlejningsaftale med AarhusBolig

Per Knudsen orienterede om, at der skal udarbejdes en ny udlejningsaftale mellem 5. Kreds og Aarhus Kommune.

Udlejningsaftalen udpeger principperne for brugen af anvisning, kombineret udlejning og fleksibel udlejning i boligforeningerne i Aarhus.

Generelt er der tilfredshed med den nuværende rammeaftale, der forventes derfor ikke gennemgribende og principielle ændringer af aftalen

Hovedbestyrelsen udtrykte tillid til, at Per I. Knudsen på baggrund af hovedbestyrelsens drøftelser, kan arbejde videre med den kommende godkendelse af rammeaftalen.

10 Opdatering på effektiviseringsprocessen

Intet nyt om effektiviseringsprocessen. HB vil i den kommende tid genbesøge effektiviseringsanalysen fra 2017.

11 Orienteringssager

- Personalsituationen
 - Varmemester Finn Mortensen går på pension efter mere end 30 år i boligforeningens tjeneste. Det markeres med en afskedsreception den 12. november 2021.
 - Status på sygdom i administrationen
- Lone Sørensen orienterede fra formandsmøde med formændene i 5. Kreds.
-

12 Punkter til kommende møde

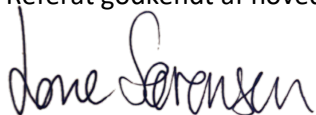
- Forretningsgang for afvikling af punkter til kommende møder
- Udviklingsomkostninger i forbindelse med byggeprojekter.
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Servicemål
- Løbende strategiudvikling
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Elbilstrategi for 10. marts 1943 – (Efter april 2022)
- Skriftlige forretningsgange
- Regning – hvor udspecificerede er de?
- Valg af rådgivere til byggeprojekter

- Oplæg om a-ordning versus b-ordning
- Den videre proces i effektiviseringsprocessen.

13 Eventuelt

Der blev orienteret om, hvordan boligforeningen havde håndteret medieomtalen af hashsalget og den utryghed, det skaber i Vejlby Vænge. Der er udsendt en meddelelse fra Boligforeningen til beboere i Vejlby Vænge om den aktuelle situation og de initiativer, der er iværksat. Samtidig indkaldes alle afdelingsbestyrelser og hovedbestyrelsen til et fællesmøde med den kriminalpræventive enhed. Hovedbestyrelsen følger udviklingen nøje.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen 19. november 2021



Lone Sørensen, formand