



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 7. december 2021
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Niels Trolle Per Christensen Jakob Thinggaard Tom Niekrenz Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør)
Afbud	Per Knudsen

Dagsorden

- 1 Godkendelse af dagsorden
- 2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
- 3 Renovering og nybyggeri
- 4 Orientering vedr. dispositionsfonden
- 5 Godkendelse af redegørelse for kapitalførelse, Vejlbj Hus
- 6 Status på afdeling 24s aconto indbetalinger til grundejer- og ejerforening
- 7 Indstilling vedr. administration af fælles selskabslokaler
- 8 Evaluering af bestyrelsesseminar og revision af strategi
- 9 HB-kalender for 2022
- 10 Opdatering på effektiviseringsprocessen
- 11 Orienteringssager
- 12 Punkter til kommende møde
- 13 Eventuelt



Referat

1 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde den 2. november 2021 er godkendt pr. mail 21. november 2021.

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 februar 2022.

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.

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.

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.

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 Orientering vedr. dispositionsfonden

Bjarne Wissing orienterede om en ekstraordinær indtægt som i 2021 er tilgået dispositionsfonden.

Det drejer sig om 4,02 mil. kr. som er opstået ved henlæggelser i perioden 2008 – 2014 og skyldes en delvis fritagelse for indbetalinger af ydelser på udamortiserede lån til boligorganisationens dispositionsfond, som følge af en større renovering af afdeling 10/Vejlby Vænge. Beløbene er i perioden særskilt henlagt til konto 406 i afdelingen for at medvirke til en rolig og stabil huslejeudvikling i afdelingen i forlængelse af renoveringen.

Efter endt renovering er der fra hovedbestyrelsen i Boligforeningen 10. marts 1943 tilkendegivet afdeling 10/ Vejlby Vænge fuld støtte for den del af udamortiserede låneydelser, som skulle være tilgået dispositionsfonden. Det vil sige, at afdelingen siden færdiggørelsen af renoveringen har været fritaget for indbetaling af udamortiserede ydelser til boligorganisationens dispositionsfond.

Det henlagte beløb på konto 406 bliver derfor i 2021 tilbageført til dispositionsfonden, da afdelingen siden renoveringen både har været fritaget for indbetaling til dispositionsfonden og afdelingen af flere omgange er blevet tilført midler fra dispositionsfonden for at sikre en stabil huslejeudvikling.

Hovedbestyrelsen ønskede, at der med hjælp fra revisionen bliver udarbejdet et uddybende notat om den konkrete sag og en beskrivelse af, hvad konto 406 er for en konto og hvordan den anvendes.



5 Godkendelse af redegørelse for kapitalførelse, Vejlbys Hus

Hovedbestyrelsen gennemgik og godkendte "Redegørelse for kapitalførelse, Vejlbys Hus".

Hovedbestyrelsen var særlig opmærksom på, at Vejlbys Hus i låneperioden fritages for indbetaling til boligforeningens dispositionsfond.

6 Status på afdeling 24s aconto indbetalinger til grundejer- og ejerforening

Administrationen har deltaget i generalforsamlingen for grundejerforeningen og ejerforeningen vedr. Afdeling 24/Trøjborg.

I den forbindelse blev de fremtidige aconto indbetalinger justeret så de i højere grad afspejler de faktiske udgifter for afdeling 24/ Trøjborg.

Afdeling 24 Trøjborgs afdelingsbestyrelse orienteres om udfaldet.

7 Indstilling vedr. administration af fælles selskabslokaler

Administrationen har udarbejdet en indstilling omkring fremtidig administration og fælles betaling til selskabslokalerne v/Langengevej 4 og selskabslokalerne Kildehøjen A og B.

Hovedbestyrelsen besluttede, at udgifter vedr. drift af selskabslokalerne Langengevej 4 og Kildehøjen 2-4, (forbrugsudgifter, rengøring og indvendig vedligeholdelse og henlæggelser) fordeles ud på de afdelinger, der er med i ordningen omkring de fælles selskabslokaler. Lejeindtægterne vil ligeledes blive fordelt ud mellem de tilsluttede afdelinger.

Boligforeningen sikrer fremadrettet de nødvendige henlæggelser og at indtægterne for at stille selskabslokalerne til rådighed, for boligforeningens øvrige beboere (afd. 20 og 24 dog undtaget) samt eksterne lejere, også dækker vedligehold af selskabslokalerne.

Boligforeningens administration forestår udlejningen af lokalerne, som regnskabs teknisk bogføres gennem fordelingskontoen afdeling 91, hvor alle indtægter og udgifter vedrørende de to selskabslokaler bogføres.

Der tilfalder alle boligorganisationens afdelinger, der er med i ordningen, en andel af den fælles drift af selskabslokalerne fra fordelingskontoen afdeling 91. Idet indtægter ved udlejning og udgifter i forbindelse med driften af lokalerne, herunder forbrugsudgifter, rengøring, indvendig vedligeholdelse og henlæggelser fordeles fra afdeling 91 og ud på de afdelinger, der er med i ordningen. Indtægter og udgifter fordeles forholdsmæssigt i forhold til antal lejemålsenheder i de enkelte afdelinger på konto 203.3 / 118.3.

Da selskabslokalerne er tilknyttet afdeling 10/Vejlbys Vænge (Kildehøjen 2-4) og afdeling 9/Mosevænget (Langengevej 4) skal der ske en henlæggelse til planlagt



vedligeholdelse i afdelingernes opgørelse over planlagte vedligeholdelsesarbejder på bygning og lokaler. Henlæggelserne skal også dække fremtidig indvendig vedligeholdelse samt fornyelse af inventar. Beløbet til henlæggelser overføres fra fordelingskontoen afdeling 91 til afdeling 10 og afdeling 9s henlæggelseskonto. Dermed modsvares merhenlæggelser af den indgående indtægt for udlejning af fælleslokalerne således at det er udgiftsneutralt for de to afdelinger at stille selskabslokalerne til rådighed for Boligforeningens øvrige beboere og eksterne lejere.

Administrationen orienterer afdeling 10/Vejlby Vænge om, at Kildehøjens selskabslokale A og B, fremadrettet er en del af Vejlby Vænge. Afdeling 12/Kildehøjen er orienteret.

8 Evaluering af bestyrelsesseminar og revision af strategi

Hovedbestyrelsen evaluerede november seminaret

Hovedbestyrelsen var generelt godt tilfredse med forløbet af seminaret. Rammerne var ideelle men et sted med overnatningsmuligheder kan overvejes næste gang.

Deltagerne kom med mange værdifulde input som hovedbestyrelsen brugte til at revidere fokusområderne Attraktive Boliger og Velfungerende beboerdemokrati i boligforeningens strategi.

9 HB-kalender for 2022

Hovedbestyrelsen godkendte mødekalender for 2022

10 Opdatering på effektiviseringsprocessen

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

11 Orienteringssager

- Der er ansat en ny varmemester i stedet for Finn Mortensen. Det er Henrik Staub som er 53 år og har masser af erfaring fra lignende beskæftigelse.
- Der søges p.t. efter en ny sekretariats- og udlejningsmedarbejder som erstatning for Mette Jacobsen, som har fået nyt arbejde og stopper pr. 31/12 2021.
- Ansøgninger til pulje om støtte til etablering af ladestandere er indsendt.
- Grundet udviklingen i Corona situationen aflyses julearrangementet for gamle medarbejdere, HB og afdelingsbestyrelser samt personale-julefrokosten.



- Tom Niekrenz og Gitte Andersen (Boligforeningens repræsentanter i Vejlbj Fjernvarmes bestyrelse) orienterede om den kommende fusion mellem Vejlbj Fjernvarme og Affald Aarhus i 2023, som gerne skulle betyde bedre priser for beboerne, men også betyder, at Boligforeningen ikke længere kommer til at have repræsentanter siddende i bestyrelsen for fjernvarmen.

12 Punkter til kommende møde

- Forretningsgang for afvikling af punkter til kommende møder
- Specifikation af regninger
- Løbende strategiudvikling
- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Udviklingsomkostninger i forbindelse med byggeprojekter.
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Servicemål
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Elbilstrategi for 10. marts 1943 – (Efter april 2022)
- Valg af rådgivere til byggeprojekter
- Oplæg om a-ordning versus b-ordning
- Den videre proces i effektiviseringsprocessen.
- IT-udstyr til HB medlemmer.
- Øge udlejningspotentialiet i selskabslokalerne
- Beredskabsplan hvis flere afdelinger træder ud af den fællesudlejning af selskabslokaler.

13 Eventuelt

Under mødet blev det understreget, at administration og drift forsat skal have fokus på, at der tilgår afdelingsbestyrelserne nødvendig kommunikation om situationen i deres afdeling. Dog udtrykte hovedbestyrelsen også forståelse for, at der lige pt. er meget pres på opgaverne i administration og drift.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen pr. mail 22/12 2021

Lone Sørensen, formand