



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 1. marts 2022
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Per Knudsen Per Christensen Jakob Thinggaard Tom Niekrenz Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør)
Afbud	Niels Trolle

Dagsorden

17.30-17.50	1	Oplæg om A- og B- ordning
17.50-17.52	2	Godkendelse af dagsorden
17.52-17.55	3	Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
17.55-18.10	4	Renovering og nybyggeri
18.10-18.25	5	Godkendelse af politik for anvendelse af egenkapital samt retningslinje for r
18.25-18.35	6	Godkendelse af notat om ordning om fælles drift af fælles selskabslokaler
18.40-18.55	7	Stillingtagen til finansieringsmodel for renovering af lægehus
18.55-19.05	8	Fyraftensmøde for afdelingsbestyrelser og formandsmøde
19.05-19.10	9	Generalforsamling
19.10-19.15	10	Orientering om kapitalforvaltning 2021
19.15-19.20	11	Valg af kandidat til 5. kreds
19.20-19.25	12	Orienteringssager
19.25-19.20	13	Punkter til kommende møde
19.25-19.30	14	Eventuelt



Referat

1 Oplæg om A- og B- ordning

Driftschef Peter Sørensen deltog under dette punkt og orienterede hovedbestyrelsen om fordele/ulemper ved henholdsvis A- og B-ordning.

Hovedbestyrelsen besluttede, at nye afdelinger fremadrettet starter som A-ordning. Beboerdemokratiet kan så sidenhen beslutte, hvilken ordning de ønsker i afdelingen.

2 Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

3 Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde 1. februar godkendt pr. mail 16.02.2022

4 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 marts 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 2021 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

Afdeling 22, Asmusgårdsvej er færdigbygget og overdraget til boligforeningen den 15. december 2021. Alle 44 boliger er udlejede.

I forbindelse med indflytningen blev der konstateret problemer med at få plads til vaskemaskiner og tørretumbler i teknikrummet på grund af manglende dybde. Der arbejdes på at løse problematikken.

Der udestår etablering af udearealer m.m.

Byggeriet forventes at have en mindre budgetoverskridelse.

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 startede i august 2021.



Byggeudvalget var den 28. februar på besøg på byggepladsen for af besigtige byggeriet samt få en opdatering på de seneste tilretninger og materialevalg. Byggeudvalget aktiveres igen, når en prøvelejlighed står færdig.

Der afholdes rejsegilde i nærmeste fremtid.

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. Projektering af 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.

I forbindelse med nedrivningen af bygningen på grunden er der konstateret en række miljøfarlige stoffer i bygningen, som gør, at nedrivningen bliver dyrere end oprindeligt budgetteret.

Der afholdes første spadestik 7. marts.

6. Skæring fælled

Endelig købsaftale er underskrevet i december 2021. Skema A og Skema B er indberettet og godkendt af Aarhus Kommune. Byggeriet er gået i gang den 3. januar 2022. Der forventes indflytning i august 2023. Boligforeningen betaler først for byggeriet ved overtagelse.

Lokalplan 1121 er vedtaget den 18. juni 2021.

Der bygges 56 rækkehuse, heraf skal de 13 være almene. Byggeriet opføres som en delegeret bygherremodel.

7. Grundkøb, konkurrencer mm.

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.



5 Godkendelse af politik for anvendelse af egenkapital samt retningslinje for ny pulje

Hovedbestyrelsen godkendte revideringen af Politik for anvendelse af egenkapitalen, hvor der er tilføjet et afsnit om Trækningsretten og anvendelsen af denne.

Hovedbestyrelsen godkendte med få justeringer retningslinjer for puljen med midler fra trækningsretten, der skal motivere afdelingerne til at iværksætte tiltag, der støtter op om Boligforeningens nye strategi: Strategi 2026 – Sammen om en Bæredygtig Fremtid. Navnet på pulken er: Bæredygtighedspuljen.

Administrationen udarbejder en ansøgningskabelon til puljen.

Puljen præsenteres for afdelingsbestyrelserne på fyraftensmødet den 9. marts 2022.

6 Godkendelse af notat om ordning om fælles drift af fælles selskabslokaler

Hovedbestyrelsen drøftede og godkendte notat om ordning om fælles drift af fælles selskabslokaler med enkelte justeringer, der vedrører at afdelinger som udgangspunkt er med i ordningen og en afdelings eventuelle udtrædelse af ordningen skal stilles som forslag og besluttet på et afdelingsmøde.

Hovedbestyrelsen ønsker, at administrationen undersøger i hvilket omfang organisationsbestyrelsen kan beslutte obligatorisk medlemskab af ordningen. Er det tilfældet vil hovedbestyrelsen på kommende hovedbestyrelsesmøde beslutte, om det skal gøre sig gældende. Notatet vil da blive revideret, så det flugter med den beslutning, hovedbestyrelsen tager.

Hovedbestyrelsen blev orienteret om administrationens praksis for at fremme udlejningen af de fælles selskabslokaler ved at oprette lokalerne på selskabslokaler.dk.

Det blev foreslået også at gøre opmærksom på selskabslokalerne i udhængsskabe i afdelingerne.

7 Stillingtagen til finansieringsmodel for renovering af lægehus

Lægerne i lægehuset Langengevej 4 er ved at være færdige med deres planer for den kommende renovering. Lægerne synes dog, at det er mange penge at lægge i lejede lokaler. De har derfor foreslået enten at købe bygningen eller at boligforeningen helt eller delvist medfinansierer renoveringen.

Hovedbestyrelsen besluttede, at vi ikke ønsker at frasælge bygningen og gav administrationen mandat til at arbejde videre med en model, hvor renoveringen finansieres via lægehusets huslejebetaling. Når endelig finansieringsmodel er



forhandlet på plads med lægehuset, fremlægges den til hovedbestyrelsen godkendelse.

8 Fyraftensmøde for afdelingsbestyrelser og formandsmøde

Hovedbestyrelsen drøftede planlægning af fyraftensmøde for afdelingsbestyrelser. På mødet præsenteres Boligforeningens nye strategi og bæredygtighedspuljen og der gives en opdatering på effektiviseringsprocessen.

Der sendes reminder om mødet til afdelingsbestyrelserne.

Hovedbestyrelsen kom med input til indhold på kommende formandsmøde.

9 Generalforsamling

Hovedbestyrelsen godkender indkaldelse til generalforsamling. Årsberetning sendes til godkendelse i bestyrelsen via mail.

10 Orientering om kapitalforvaltning 2021

Hovedbestyrelsen blev orienteret om forrentning i 2021 af boligforeningens kapital hos de tre kapitalforvaltere – Danske Bank, Nordea og Nykredit. Boligforeningen har i 2021 fået en negativ forrentning af den investerede kapital. Det vil påvirke afdelingernes og hovedforeningens regnskab negativt i 2021.

11 Valg af kandidat til 5. kreds

Der er kredsvalg til 5. kreds den 31. marts. Hovedbestyrelsen genindstiller Per I Knudsen. Per Christensen indstilles som personlig suppleant for Per Knudsen.

12 Orienteringssager

- Afdeling 4s afdelingsbestyrelsen har nedlagt deres hverv. Hovedbestyrelsen udpeger Gitte Andersen som kontaktperson, indtil der er en ny afdelingsbestyrelse. Valg af ny afdelingsbestyrelse vil ske på næstkommende ordinære afdelingsmøde medmindre 25% af beboerne stiller krav om ekstraordinær generalforsamling inden da.
- Der er afholdt afskedsreception for Hanne Østergaard Sørensen fredag den 25. februar. Det var et fint og velbesøgt arrangement.

13 Punkter til kommende møde

- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Servicemål (august)
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Elbilstrategi for 10. marts 1943 – (Efter april 2022)



- Oplæg til ledelsesinformation vedr. energieffektivisering mm. (2023)

14 Eventuelt

Der afholdes et møde mellem HB, administrationen og konsulent Flemming Vejby Kristensen fra fksol om mulighederne for sol-energi en almen boligorganisation. Niels Trolle koordinerer.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen pr. mail 13. marts 2022

Lone Sørensen

Lone Sørensen, formand