



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 5. april 2022
Tid	17.00 – 19.30
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Per Christensen Jakob Thinggaard Tom Niekrenz Gitte Andersen Niels Trolle Per Knudsen Bjarne Wissing (Direktør)

Afbud

Dagsorden

17.00-17.02	1. Godkendelse af dagsorden
17.02-17.05	2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
17.05-17.15	3. Renovering og nybyggeri
17.15-17.30	4. Hovedforeningens budget 2023
17.30-17.40	5. Generalforsamling
17.40-17.55	5.1. Revidering af normalvedtægter for boligforeningen
17.55-18.10	5.2. Delegation af kompetencer til hovedbestyrelsen
18.10-18.15	6. Orienteringssager
18.15-18.20	7. Punkter til kommende møde
18.20-18.25	8. Eventuelt
18.30-19.30	9. Regnskab 2021 – gennemgang med revisorerne



Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde 1. marts er godkendt pr. mail 13.03.2022

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.

I 2021 har boligforeningen endeligt afsluttet helhedsplanen for Dybbølvej efter flere år med renoveringen og de opgaver, der fulgte i kølvandet. Resultatet er blevet en rigtig god helhedsplan, der samlet set har løftet Dybbølvej til en sund afdeling.

Den samlede pris for helhedsplanen blev på kr. 114.368.088,34. Trods en overskridelse af den samlede byggesum (som oprindeligt var på kr. 109.000.000) har den endelige fastlagte finansiering med en rente på de to store hovedlån på henholdsvis 0,85% (39,961 mill.kr.) og 0,42%, (49,184 mill.kr.) medført, at økonomien i afdelingen alligevel hænger rigtig fint sammen.

Ligeledes er reguleringskontoen, der endelig afslutter byggeriet i Landsbyggefonden også blevet godkendt.

Med den endelige godkendelse af reguleringskontoen fulgte således også udbetalingen af tilskuddet fra Landsbyggefondens fællespulje på kr. 2.100.000. og tilskuddet fra Landsbyggefonden / Boligforeningens trækingsret på kr. 700.000.

Renoveringen er således endelig afsluttet og punktet udgår fremadrettet.

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 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 maj 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 budgetoverskridelse på ca. 1,5 mill.

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 prøvejlighed står færdig.

Der afholdes rejsegilde i nærmeste fremtid.

5. Arresøvej I, Risskov

Boligforeningen har købt 5.883 etagemeter almenbolig-byggerietter 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 blev afholdt første spadestik den 7. marts, og byggeriet er nu officielt gået i gang.

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 september 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.

Byggeudvalget skal tage stilling til materialevalg i forhold til gulve, borde og fliser.

7. Grundkøb, konkurrencer mm.

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

4. Hovedforeningens budget 2023

Hovedbestyrelsen godkendte forslag til budget for 2023. Budgettet indeholder en stigning i administrationsbidraget.

5. Generalforsamling

Hovedbestyrelsen godkendte formandens udkast til bestyrelsens beretning.

5.1. Revidering af normalvedtægter for boligforeningen

Punktet udgår grundet tidspres og bliver behandlet på et ekstraordinært møde i april 2022.

5.2. Delegation af kompetencer til hovedbestyrelsen

Punktet udgår grundet tidspres og bliver behandlet på et ekstraordinært møde i april 2022.

6. Orienteringssager

- Det vurderes, at omkring 100.000 ukrainere vil søge mod Danmark. BL har foretaget en kortlægning af tomme almene boliger, der kan bruges til husning af flygtninge. På landsplan er der ca. 1.700 tomme boliger som i første omgang vil blive benyttet. Boligforeningen 10. marts 1943 har pt. ingen ledige boliger, der kan afses til det formål.
- De stigende byggepriser udfordrer de almene byggerier, men der arbejdes fra politisk hold på at hæve rammebeløbet.
- Per Knudsen er blevet indvalgt i 5. kreds kredsrepræsentantskab og Per Christensen er blevet valgt som personlig suppleant for Per Knudsen. Kredsrepræsentantskabsmøde havde den nye rådmand for Teknik & Miljø, Steen Stavnsbo og viceadministrerende direktør Solveig Råberg Tingey som gæstetalere.
- Der er budgetteret med, at administrationen fra 2023 bliver udvidet med en ansat. Hovedbestyrelsen godkendte en fremrykning af denne



ansættelse til andet halvår af 2022, så særligt områderne beboerkommunikation og drift kan blive styrket.

7. 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)

8. Eventuelt

Intet under eventuelt.

9. Regnskab 2021 – gennemgang med revisorerne

Boligforeningens revisorer fra EY præsenterede og gennemgik i hovedtræk regnskaber og protokollat for 2021. Regnskabet for hovedforeningen viser et underskud på 694 t.kr. Dette tages af arbejdskapitalen.

Årsagen til underskuddet skyldes hovedsageligt den negative forrentning af egenkapitalen, manglende byggesagshonorarer pga. udskudte byggerier, samt at byggesagshonoraret for Asmusgårdsvej grundet byggeriets budgetoverskridelse skal tilbagebetales.

Regnskabet var uden påtegninger.

De fleste afdelinger kommer ud med underskud i 2023. Underskuddet kan primært henføres til den negative rente på 2,78%, der er tilskrevet afdelingernes mellemregning.

Revisionen anbefalede, at boligforeningens forretningsgangsbeskrivelser opdateres og at boligorganisationens oversigt over forretningsgangsbeskrivelser udbygges.

Bestyrelsen godkendte hovedforeningens og afdelingernes regnskab. Ift. sidstnævnte gennemgår økonomiafdelingen forsiderne til afdelingernes regnskab igen ift. at kvalitetssikre dem.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen 16. maj 2022

Lone Sørensen, formand