



## Hovedbestyrelsesmøde

<b>Møde</b>	Hovedbestyrelsesmøde
<b>Sted</b>	Kontoret, Tranekærparken
<b>Dato</b>	Mandag den 16. maj 2022
<b>Tid</b>	17.30 – 19.30
<b>Deltagere</b>	Lone Sørensen (Formand) Per Christensen Gitte Andersen Niels Trolle Per Knudsen Bjarne Wissing (Direktør)
<b>Afbud</b>	Jakob Thinggaard Tom Niekrenz

## Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
3. Renovering og nybyggeri
4. Opdatering på el-bilsstrategi
5. Opdatering på effektiviseringsproces
6. Godkendelse af forretningsgang
7. Bestyrelsesseminar 2022
8. Orienteringssager
9. Punkter til kommende møde
10. Eventuelt



## Referat

### 1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

### 2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde 5. april blev godkendt.

### 3. Renovering og nybyggeri

#### 1. Vejlbymidten

*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 Vejlbymidten 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.*



## **2. 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. Denne problematik er nu løst. Der arbejdes videre med at udbedre fejl og mangler.*

*Der udestår etablering af udearealer m.m.*

*Byggeriet forventes at have en budgetoverskridelse på ca. 1,5 mill.*

## **3. Bytoften, Vejlbj**

*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 prøveejlighed står færdig.*

*Der afholdes rejsegilde i nærmeste fremtid.*

## **4. 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 m<sup>2</sup> 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.*

## **5. 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 har mødtes for at vælge materiale til gulve, borde og fliser.*

## **6. Grundkøb, konkurrencer mm.**

Bestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

## **4. Opdatering på el-bilsstrategi**

Boligforeningen har søgt Bolig- og Planstyrelsen og fået tilskud til opstilling af el-ladestander til elbiler i afdeling 10/Vejlby Vænge og afdeling 11/Vejlby Toften. Boligforeningen er i dialog med de to afdelingsbestyrelser med henblik på afholdelse af ekstraordinære afdelingsmøder, hvor beboerne stemmer om det er noget, som de ønsker at arbejde videre med.

AlmenNet har udgivet "Vejen til el-biler i den almene sektor" som beskriver de problemstillinger, der dukker op, når man som almen boligorganisation etablerer opladning af elbiler. Den el-bilsanalyse som Boligforeningen tidligere har fået udarbejdet af Rambøll følger meget fint AlmenNets anbefalinger til proces.

Hovedbestyrelsen ønsker, at administrationen tilvejebringer et overblik omkostningerne ved at etablere el-ladestander i samtlige afdelinger, herunder



hvorvidt den enkelte afdeling har ampere nok til at dække etablering af ladestandere.

## 5. Opdatering på effektiviseringsproces

Hovedbestyrelsen fik udleveret baselinemodellen for 2021. Baselinemodellen viser udviklingen i de akkumulerede driftsudgifter for alle boligforeningens afdelinger i perioden 2014-2021.

Der er en række udgiftsposter, der er steget betydelig de senere år. Det er særligt planlagt periodisk vedligeholdelse og bygningsrenovering, der er steget. Det er hovedbestyrelsens holdning, at denne udvikling er udtryk for rettidig omhu i forhold til at sikre at attraktive og velvedligeholdte boliger i boligforeningen.

Hovedbestyrelsen udtrykte stor anerkendelse til medarbejderne for de flotte resultater, der er opnået i perioden. Særligt inden for vand- og energiforbrug i fællesarealerne er der trods stigende priser og afgifter opnået en pæn reduktion af omkostningerne. Også området almindelig vedligeholdelse er faldet betragteligt. Det er et udtryk for, at medarbejderne både er blevet bedre til selv at lave småreparationer samt at vi er blevet bedre til at planlægge reparationerne, så de kan konkurrenceudsættes.

Der er nedsat et internt effektiviseringsudvalg som vil komme med forslag til yderligere vand- og energibesparelser. Besparelserne vil blive dokumenteret ved forskellige målinger.

## 6. Godkendelse af forretningsgang

Bestyrelsen godkendte forretningsgange for kollektiv og individuel råderet. De forskellige forretningsgange gøres tilgængelige for hovedbestyrelsen på et internt drev.

Oversigten over politikker og forretningsgange i Boligforeningen opdateres.

## 7. Bestyrelsesseminar 2022

Hovedbestyrelsen drøftede forslag til indhold på bestyrelsesseminar for afdelings- og hovedbestyrelse i november. Det var hovedbestyrelsens ønske, at seminaret i 2022 afholdes som et eksternt seminar med overnatning.

Der udarbejdes et udkast til program m.m. som godkendes på et senere møde.

## 8. Orienteringssager

- Hovedbestyrelsen har fået en henvendelse fra Kildehøjen vedr. udarbejdelse af en oversigt over muligheder, fordele og ulemper ved at



energioptimere ved hjælp af solenergi i afdelingerne, samt mulighederne for et egentlig CO2 regnskab. Hovedbestyrelsen er helt enige i, at der skal tilvejebringes et overblik over mulighederne for at indtænke solenergi, særligt ved tagrenoveringer. Hovedbestyrelsen beder administrationen om at begynde, at indsamle den nødvendige viden. Hvad CO2 regnskabet angår, er Landsbyggefonden i gang med at udvikle en model for en samlet måling af afdelingernes energiforbrug. Modellen vil blive offentliggjort i 2023. Boligforeningen vil i første omgang afvente færdiggørelsen af dette arbejde.

- Vagn Erik/Kildehøjen har lavet en særudgave af LejlighedsavisNyt, der omhandler al den kunst, der er opstillet forskellige steder i Boligforeningen. Det er blevet en rigtig flot og læseværdig, historisk beskrivelse af kunsten i Boligforeningen. Særudgaven af LejlighedsavisNyt er offentliggjort på hjemmesiden.
- For at sikre at de små billige boliger som kommunen kræver ved nybyggeri, også er billige, har hovedbestyrelsen haft indledende drøftelser om at fastsætte husleje med afsæt i boligens nettoareal fremfor bruttoareal. Umiddelbart vil en sådan model desværre ikke være i overensstemmelse med nuværende regelgrundlag for huslejberegning.
- Politik og regler ved indkøb af hårde hvidevarer blev drøftet i forbindelse med et ekstraordinært afdelingsmøde som skal afholdes i afdeling 20, Egå Mosevej.
- Den 9. maj blev der afholdt formandsmøde, hvor Boligforeningens strategi og lokale emner blev drøftet.
- Der har været afholdt informationsmøde med beboerne i Tranekærparken den 4. maj 2022, om mulighederne for at lave en helhedsplan for afdelingen. På baggrund af mødet skal der udarbejdes en tilstandsrapport som skal danne baggrund for udkast til en helhedsplan med eller uden støtte fra Landsbyggefonden.
- Der har været afholdt et møde mellem afdelingsbestyrelserne og Forebyggelsesenheden fra Østjyllands Politi. I den forbindelse blev der aftalt en række tiltag og beboerkommunikation. Politiet har pt. vores kommunikation til gennemsyn før det udsendes til afdelingsbestyrelser og beboere.
- Det tidligere udbudte dirigentkursus den 9. juni 2022 flyttes pga. for få tilmeldinger til den 20. juni 2022.

## 9. Punkter til kommende møde

- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Servicemål (august)

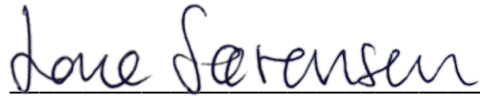


- Opmærksomhed ved helhedsplaner/reoveringsprojekter
- Elbilstrategi for 10. marts 1943 – (Efter april 2022)
- Oplæg til ledelsesinformation vedr. energieffektivisering mm. (2023)

## 10. Eventuelt

Intet under eventuelt.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen pr. mail 1. juni

  
\_\_\_\_\_

Lone Sørensen, formand