

BESTYRELSESMØDE NR. 4. d. 12. APRIL 2021 KL. 17.30

DELTAGERE: Poul Erik Rasmussen, Leif Ravn Andersen, Majbrit Marcker, Inge Pedersen, Klaus Egedesø, Torben Skåning, Mia-Therese Herstrand, Norma Pedersen, Michael Rindom Madsen & Steffen Møller Borgbjerg.

PLACERING: Beboerhuset Vesterport – mødet starter med en let anretning

DAGSORDEN:

1. **Orientering** om AAB's byggesager v/ Steen Rosvang Andersen
2. **Beslutning** vedr. dirigent og mødeleder
3. **Beslutning** vedr. AAB's årsregnskab 2020
4. **Beslutning** af hvorvidt referat fra bestyrelsesmøde d. 15. marts 2021 kan godkendes
5. **Orientering** om AAB's økonomi
6. **Orientering** og **Drøftelse** fra bestyrelsesformand og direktør
7. **Orientering** og **Beslutning** vedr. status renovering og nybyggeri
8. **Drøftelse** af eventuelt
9. **Drøftelse** af dagens bestyrelsesmøde

1. **Orientering** om AAB's byggesager v/ Steen Rosvang Andersen

Redegørelse: Steen Rosvang Andersen vil under dette punkt berette om status og udvikling vedr. AAB's større igangværende bygge- og renoveringssager. Se referat under punkt 7.

Indstilling: Til efterretning

Beslutning: Taget til efterretning

2. **Beslutning** vedr. dirigent og mødeleder

Indstilling: Bestyrelsen har besluttet, at dirigentopgaven går på skift blandt medlemmerne i bestyrelsens midte. Bestyrelsesformanden er altid mødeleder.

Beslutning: Norma blev valgt til dirigent

3. **Beslutning** vedr. AAB's årsregnskab 2020

Redegørelse: Revisor Aslak Linde fra EY og direktør Steffen Møller Borgbjerg fremlægger årsregnskabet for 2020

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Godkendt

4. **Beslutning** af hvorvidt referat fra bestyrelsesmøde d. 15. marts 2021 kan godkendes

Indstilling: Til Godkendelse

Beslutning: Godkendt

5. **Orientering** om AAB's økonomi

Redegørelse: Vedr. den løbende drift, orienteres på mødet på baggrund af særskilt bilag ud fra balance pr. d. 31. marts 2021. Vedr. afkast på obligationer, orienteres via bilag som udleveres på det første bestyrelsesmøde efter et kvartals afslutning

Indstilling: Til efterretning

Beslutning: Taget til efterretning

6. **Orientering** og **Drøftelse** fra bestyrelsesformand og direktør

- Der er indkaldt til et bestyrelsesmøde mandag d. 17. maj, idet repræsentantskabsmødet som følge af COVID-19 udskydes indtil videre.
 - Sommerudflugtsinvitation er udsendt til alle – det bliver d. 13. august 2021
 - Der har været møde i bestyrelsen i fjernvarmen hvor man har drøftet hvordan stemmer fordeles i forhold til "de private" og "boligorganisationerne".
 - Der har været afholdt BL kreds-7 møde, hvor ØB-sagen fra Aarhus var et tema. Dertil affaldsgebyrer som ligger skævt i forhold til hvad der er rimeligt for boligorganisationerne.
 - Projektet "Sundparken bliver vildere" er igangsat med BoTrivsels mellemkomst.
-

7. Orientering og Beslutning vedr. status renovering og nybyggeri

7.1 06 Vesterport – Anlæg af parkeringskælder og beboerhus

Vi har nu afsluttet byggesagen med parkeringshus og fælleshus. Der er dog fortsat lidt udsatte arbejder, som har været vejrligsafhængige. Vi er derfor i færd med at færdiggøre det samlede byggeregnskab for hele sagen, og forventer at dette vil være klart til revisoren i løbet af maj måned.

LBF-godkendt anlægsudgift **284.200.000 kr.** med accept af supplerende indeksreguleringer og 2% i merudgifter. Vi forventer fortsat, at den økonomiske sammenhæng i sagen holdes indenfor de forudsatte huslejemæssige rammer for sagen.

7.2 09 Trianglen – Helhedsplan vedr. renovering af 180 lejemål

Vi har igennem et stykke tid arbejdet med afdelingsbestyrelsen omkring mulighederne for en gennemgribende modernisering af bebyggelsen, som består af 180 lejligheder opført fra 1946-1952. Bebyggelsen har igennem de senere år konstateret et stigende behov for forbedring af forskellige byggetekniske svigt. Dette har medført et behov for en helhedsorienteret indsats i forhold til en fremtidssikret model til løsning af de aktuelle problemer.

Der er derfor taget skridt til udarbejdelsen af en foreløbig helhedsplan for bebyggelsen. Denne er den 23. marts 2021 fremsendt til Landsbyggefonden med ansøgning om renoveringsstøtte til renoveringen.

Samlede ansøgte anlægsudgift til renoveringsstøtte: **227.647.000 kr.**

Vi afventer herefter Landsbyggefondens tilbagemelding i forhold til tidspunkt for en besigtigelse af afdelingen.

7.3 01 Sønderport – Renovering af 88 lejemål

Forslag til fysisk helhedsplan er sendt til landsbyggefonden den 11. februar 2020. Vi har nu modtaget Landsbyggefondens supplerende bemærkninger/tekniske spørgsmål til projektet, og er i færd med at udarbejde en besvarelse. Vi er stort set klar til at sende et samlet svar/redegørelse til Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden har dog spurgt om følgende:

"På besigtigelsen nævnte kommunens repræsentant, at der er behov for billige 2 vær. i kommunen. Der mangler kommunens vurdering af behov for at fastholde 2 vær. boliger i afdelingen, sammenholdt med ønske om sammenlægninger / tilgængelige boliger."

Vi har derfor forespurgt Horsens Kommune, om de fortsat mener, at der er behov for at bevare 8 "billige" boliger, som ikke bliver renoveret. De vil derved selvfølgelig også bevare en billigere husleje end de resterende boliger, som enten bliver ombygget til tilgængelige boliger/sammenlægning af lejligheder eller renoveret/moderniseret indenfor de eksisterende rammer.

De 8 resterende ikke renoverede boliger vil alt overvejende fremstå i samme stand, som i dag, dog med en kosmetisk istandsættelse. De meget små badeværelser på 1,7 m², hvor der ikke er mulighed for opdeling i separate zoner for brus, håndvask og toilet bliver bevaret. Installationerne vil ligeledes blive bevaret med det utidssvarende et-strengs varmesystem, som forefindes i dag.

Vi har overfor Kommunen bemærket, at vi ikke er overbevist om, at det vil være en god løsning at undlade ombygning/renovering af disse boliger. Der er grundlæggende essentielle uhensigtsmæssigheder i boligerne, som indenfor kort tidshorisont alligevel vil kræve bygningsmæssige forbedringer (bad og tekniske installationer).

Set i lyset af, at boligafdelingen er en del af det udsatte boligområde Sønderbro, kunne det give grund til bekymring, at disse "billige boliger" vil tiltrække en målgruppe, der p.t. netop gøres fælles tiltag mellem Horsens Kommune og boligorganisationerne for at begrænse andelen af i det udsatte boligområde. Vi afventer p.t. Kommunens svar.

Så snart vi har modtaget denne, vil vi sende en samlet besvarelse til Landsbyggefonden.

Samlet forventet anlægsudgift renoveringssag: **104.182.000 kr.**
Nybyggeri af 12. tagboliger, anlægsudgift: **20.634.000 kr.**

7.4 39 Lund Have – Nybyggeri af 37 tryghedsboliger

Samlet anskaffelsessum: **77.776.000 kr.**

Byggeriet forløber planmæssigt, og er indtil videre gået fri af de aktuelle problemer der er i forhold til mangel på forskellige byggematerialer. Vi har på det seneste haft store udfordringer med jordhåndteringen på grunden. Vi har derfor igennem et stykke tid været i nærmere drøftelser med Horsens Kommune om erhvervelse af nogle tilstødende grundstykker, som med fordel kunne inddrages i forbindelse med håndtering af overskudsjorden.

Efter at vi i første omgang havde fået positive tilkendegivelser fra Kommunen i forhold hertil, vendte Kommunen tilbage, og oplyste os om, at dette ikke længere var en mulighed. Kommunen havde planer om selv at benytte grundstykkerne til brug for den

direkte vejadgang til en kommende udstykning af naboområdet. Denne vejføring ville bevirke væsentlige gener (støj og direkte lysindfald fra billygter) for en del af vores nye boliger i Lund Have. En sådan vejføring ville kun tilgodese vores nabobebyggelse i Andelsboligforeningen Enghavegård.

Vi var så af den overbevisning, at den nye vejføring ville være i strid med de 3 gældende lokalplaner i området. Og vi tog på den baggrund fat i med kommunaldirektøren for en nærmere drøftelse af sagen.

Vi har dags modtaget besked på, at Horsens Kommune nu heldigvis er vendt 180 grader i sagen, og vi er blevet tilbudt at købe grunden, og den uhensigtsmæssige vejføring droppes.

I løbet af indeværende uge vil vi modtage en ny købsaftale – vi arbejder på at overtage grunden straks.

7.5 Nørrestrand – opførsel af et antal familieboliger i forbindelse med en dagligvarebutik Samlet anlægsudgift: 21.400.000 kr.

Som vi senest har orienteret om, så har der været udfordringer med et nedgravet højspændingskabel hen over grunden. Problemet er løst ved at spejlvende bygningen og rykke denne længere ind mod nabobebyggelsen. Den cendrede model krævede en fornyet myndighedsgodkendelse i forhold til de planmæssige forhold i lokalplanen. Der er p.t. ikke en godkendelse heraf, men det ser ud til at være nært forestående. Vi har derfor endnu ikke haft mulighed for at indsende skema B til kommunens godkendelse endnu. Vores forventning er, at godkendelserne falder på plads så skema B kan indsendes til kommunens i maj måned.

Forventet opstart herefter vil være eftersommeren 2021 – afslutning medio 2022.

7.6 14 Axelborg – renovering af udearealer m.v. med støtte fra LBF

Som en udløber fra LBF-besigtigelsen af afd. 01 Sønderport, har vi på Landsbyggefondens foranledning indsendt en ansøgning om renoveringsstøtte til en fysisk helhedsplan for Axelborg den 19. august 2020.

Med baggrund heri har vi nu modtaget landsbyggefondens udmelding om besigtigelse af afdelingen de 24. juni 2021., hvilket er første skridt hen imod en økonomisk kvalificering af vores ansøgning om renoveringsstøtte.

Forventet samlet anskaffelsessum i ansøgningen: 124.877.000 kr.

7.7 32 Blumersgade

Vi har i flere år afventet udbedring af facaderne. Torntoft & Mortensen har nu oplyst, at begge blokke skal have skiftet alt murværk, som understøttes af ståldragere mellem stue/1. sal. Det er meget positivt.

Overordnet kommer følgende til at ske:

Blumersgade 8 udbedres i perioden ca 06.04.2021 – ca. 01.10.2021

Blumersgade 6 udbedres i ca. samme periode – dog i 2022.

Der vil blive arbejdet fra en platform-lift med en bredde på ca. 12 meter. Fra opstart 1 stk. platform og senere 2 stk. Et stk. til nedbrydning som arbejder foran og 1 stk. til opmuring.

På blok 8 opstartes der ved nordgavl, dernæst østfacade og sidst sydgavl. Vestfacade skal der kun arbejdes ved hjørner, da resten af dette murværk er understøttet af et støbt fundament.

Vi mener det bliver en god byggesag med et godt flow, og at resultatet bliver som det var planlagt fra begyndelsen. Der vil forekomme større gener for beboerne i form af støj, færre p-pladser i en periode mm.

7.8 35 Torsted Vest

Byggesagen er meget forsinket, grundet mange uforudsete forhold. Aflevering af den sidste boligblok er fastsat til d. 18. juni 2021. Den formelle aflevering af byggesagen forventes således foretaget ultimo juni 2021.

LBF-godkendt anlægsudgift **41.939.000 kr.** med accept af supplerende indeksreguleringer og 2% i merudgifter.

Vi påbegynder nu en forberedelse i forhold til det samlede byggeregnskab for sagen. Når sagen er afsluttet/afleveret skal vi i nærmere dialog med Landsbyggefonden angående den endelige finansiering af sagen.

7.9 Afdeling 17 Bellis Alle

Udskiftning af vinduer i afdelingen samt nyt tag på parcellerne. Projektet er igangsat og forventes afsluttet oktober 2021.

Samlet anlægsudgift: **6.400.000 kr.**

7.10 Afdeling 19 Birkehaven

Nyt tag incl. efterisolering samt tætning og dræning af soklen.

Projekteringen er igangsat. Udbuddet er lidt forsinket og vi afventer p.t. situationen omkring den aktuelle mangel på markedet. Det vurderes, at situationen vil

stabilisere sig igen i løbet af de næste par måneder. Det er dog fortsat en konkurrencemæssig ugunstig markedssituation.

Samlet anlægsudgift: **8.700.000 kr.**

7.11 Infrastrukturprojekt Sønderbro

Vi har supplerende i forhold til planerne for afdeling 01 Sønderport og afdeling 14 Axelborg, i samarbejde med Odinsgaard og Horsens kommune, den 4. december 2021 fremsendt en supplerende ansøgning om støtte til et *infrastrukturprojekt* for det udsatte boligområde Sønderbro med forslag til omdannelse af de nuværende pladser, stier og vejssystemer med henblik på en styrkelse af området i forhold til ændring af områdets nuværende karakter som udsat boligområde. Støtte til infrastrukturprojekter gives som et direkte tilskud uden huslejemæssige konsekvenser.

Samlet anlægsudgift:

Afd. 14 Axelborg	34.856.000 kr.
Afd. 01 Sønderport	1.090.000 kr.
Odinsgaard afd. 1 Mimersgade	3.379.000 kr.

Vi afventer p.t. Landsbyggefondens tilbagemelding i forhold hertil.

Indstilling: Til efterretning

Beslutning: Taget til efterretning

8. **Drøftelse** af eventuelt

- I forbindelse med dødsboer er det uhensigtsmæssigt, at ansøgere til boligen oplyses kontaktnummer til pårørende. Dette vil Stefen se på at få ændret.
- Det aftales, at formand og direktør forud for bestyrelsesmøderne vurderer, om et bestyrelsesmøde kan afholdes virtuelt – eksempelvis når dagsordenen er "tynd".

9. **Drøftelse** af dagens bestyrelsesmøde

Leif: Udmærket møde – endelig mødes vi igen

Polle: Skønt at være samlet fysisk til bestyrelsesmøde – fin revisorgennemgang af protokollat og regnskab.

Norma: Herligt at mødes, dog mere uro end TEAMS-møderne.

Inge: Herligt møde – rart at være fysisk samlede

Torben: Godt med fysisk møde igen.

REFERAT

Michael: Godt møde

Klaus: Et langt møde, men OK og interessant. Glædeligt at vi var parate til digitale møder med iPads til bestyrelsesmedlemmer.

Majbrit: Fysiske møder giver bredere møder hvor flere ting bliver vendt uofficielt

Mia: Det virker godt med fysiske møder, det har været savnet.

Med venlig hilsen

Formand Poul-Erik Rasmussen

Direktør Steffen Møller Borgbjerg