

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Århus, mandag den 30. november 2020**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Inge Køster, Ina Marie Graneberg, Søren Egge Rasmussen, Lars Madsen, Helle Roger Hoppe
Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Dagsorden:

1. Nyt fra formand, afdelinger og hovedbestyrelsen
2. Nyt fra administrationen
3. Godkendelse af husorden og vedligeholdelsesreglement for afdeling 1231-0 og 1244-0 (bilag)
4. Nybyggeri og renoveringer
5. Eventuelt

Ad. 1. Nyt fra formand, afdelinger og hovedbestyrelsen

Inge fortalte om nyt fra Lejerbos hovedbestyrelse:

Landsrepræsentantskabsmødet blev aflyst og det drøftes i hovedbestyrelsen hvordan mødet skal afvikles. Det bliver formentlig i foråret 2021.

Der er afsagt dom i retssagen vedrørende Signalhuset, (afdeling under Alfabo / tidligere Lejerbo København) og Lejerbo har tabt sagen, og skal betale 4 millioner. Hovedbestyrelsen skal tage stilling til, om dommen skal ankes.

I afdeling 163-0 skiftes dørtelefoner, og ellers er der coronastilstand i afdelingen.

I 482-0 er der startet en tirsdagsklub for dem, der går hjemme i en coronatid.

I afdeling 238-0 afventer man gennemførelsen af helhedsplanen.

Ad. 2. Nyt fra administrationen

Pia orienterede om følgende:

Tomgang og markedsføring:

Der er ingen tomgang i S751.

Der er ingen udgifter til markedsføring, men der skal forventes udgift til annoncering og Åbent Hus i forbindelse med ibrugtagning af nybyggeri i afdeling 1244-0, på samme vis som i forbindelse med opstarten af afdeling 1249-0.

Personale:

Karen er efter eget ønske gået på deltid og har siden sommer ikke længere haft de sekretæropgaver hun hidtil har haft. Hun har stadig håndtering af husordensklager og derudover boligrådgiveropgaver. Sekretæropgaverne løses af Pia, Karina og de øvrige på kontoret, og det er derfor vigtigt, at den type henvendelser sendes til fællesmailen.

Teknisk driftschef Thomas Petersen er startet og vil blive præsenteret for bestyrelserne i takt med, at han har sager hos dem.

Ad. 3. Godkendelse af husorden og vedligeholdelsesreglement for afdeling 1231-0 og 1244-0 (bilag)

I forbindelse med, at afdeling 1231-0 og 1244-0 går i drift, skal der vedtages en husorden og et vedligeholdelsesreglement for de to nye afdelinger. Lejerbos kursusafdeling har sammen med driften udarbejdet forslag til de to sæt dokumenter, og disse er sendt til bestyrelsen forud for mødet. Bestyrelsen godkendte de fremsendte dokumenter, dog med følgende bemærkninger:

I husorden for 1244-0 skal afsnit vedrørende depotrum rettes, da der indgår depotrum i huslejen.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Aarhus, mandag den 30. november 2020

I afsnittet om boring og skruer i vægge (1244-0) skal det specificeres hvad der menes med ydersiden af vægge.

De tilrettede dokumenter udsendes til bestyrelsen.

Ad. 4. Nybyggeri og renoveringer**Renovering****Afd. 70-0: Lille Ravnsbjerg:**

Lejerbos byggeafdeling har modtaget Hovedprojekt/udbudsprojekt den 9. oktober 2020.

Projektet er udarbejdet i overensstemmelse med det afleverede og godkendte myndighedsprojekt, og kommentarer fra Styregruppemøde 5.

Byggeafdelingen får pt. materialet gransket hos en ekstern rådgiver, og forventer en tilbagemelding den 26. november 2020.

Herefter rettes projekt materialet op af rådgiverne og projektet forventes udbudt i december 2020. Udsendelse af udbudsmaterialet kan dog blive udskudt til januar 2021, hvis vi kommer for tæt på jul, da det vurderes vigtigt at give entreprenørerne en rimelig tilbudsfrist og dermed mulighed for at afgive et godt tilbud og en skarp pris. Byggeprojektet sendes i udbud efter Tilbudsloven til følgende 6 entreprenører: Knudsgaard, Færch & Co, Bytømmeren, Jakob Tømmer, LME og Brdr. Thybo.

Der er konstateret en olieforurening på grunden, og det er aftalt at denne forurening håndteres og renses op inden byggeprojektet opstartes.

Der er fravalgt genhusning, men der må forventes en del gener for beboerne i forbindelse med udførelsen af arbejdet. Dette er der orienteret om på styregruppemøde.

Det er dog vigtigt, at der fastlægges en proces for beboerhåndtering i udførelsesfasen.

Ved et udbud i december 2020 eller januar 2021 med licitationsresultat i januar eller februar 2021 kan der forventes byggestart i efteråret 2021 og byggetiden forventes at strække sig over ca. 1½ år.

Afd. 238-0: Lærkebo:

Sagen er på listen over Landsbyggefondens hastesager, som skal have godkendt skema A i 2020.

Aarhus kommune har godkendt skema A den 16. november 2020 med det forbehold at beboerne efterfølgende godkender projektet og de huslejemæssige konsekvenser heraf på et afdelingsmøde, såfremt dette ikke er sket forud for skema A.

Der er udarbejdet en rammetidsplan for projektets gennemførelse.

Der mangler dato for afdelingsmødets afholdelse. Pia rykker byggeafdelingen. Der skal findes et egnet lokale til afholdelse af mødet.

Nybyggeri**1252-0: Circle House:**

Lejerbo Aarhus og byggeafdelingen bygger og udvikler 60 cirkulære almene boliger med tilhørende fælleslokale og en forventet anskaffelse sum på ca. 115 mio. kr. Projektets ambition er – som det første i Danmark og i verden – at vise hvordan principperne i cirkulær økonomi kan omsættes til et bæredygtigt byggeri. Dette betyder blandt andet, at byggeriet skal kunne skilles ad igen, og de brugte elementer skal kunne genbruges uden at tabe værdi.

Projektet er støttet af Miljøstyrelsens Miljøteknologiske Udviklings- og Demonstrationsprogram (MUDP) og Realdanias program for Innovation i Byggeriet.

I skrivende stund er projektet budt ud i totalentreprise, hvor det for første gang skal afprøves, om markedet kan levere de efterspurgte løsninger og om ambitionerne kan realiseres inden for rammerne af den almene projektoekonomi. Projektet er budt ud i udbud med forhandling efter Udbudsloven og der forhandles med to totalentreprerørteams om opgaven. Målet er, at der kan udpeges en vindende entreprenør i starten af 2021. Forhandlingerne tegner positivt i forhold til at opnå projektets visionære ambitioner.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Aarhus, mandag den 30. november 2020

Når der er indgået aftale med det vindende team, ansøges Aarhus Kommune om godkendelse af skema B. Herefter kan projekteringen starte op og der sigtes efter at byggeriet er klar til indflytning i foråret 2023. Udover at projektet kaster en masse viden af sig i forhold til udviklingen af fremtidens bæredygtige byggeri, får det også omfattende opmærksomhed i byggebranchen, hvilket Lejerbo høster stor fordel af.

Afdeling 1231-0: Høiriiparken Brabrand:

Lejerbo Aarhus bygger 36 ungdomsboliger og 32 familieboliger.

Byggeriet afleveres efter tidsplanen af entreprenøren den 15. juni 2021, og indflytning planlægges umiddelbart herefter.

Byggeriet skrider planmæssigt fremad, og både tidsplan og økonomi holder.

Udlejningsmaterialet er under udførelse.

Det planlægges at hele byggeriet op til aflevering gennemgås af bygherrerådgiveren for at sikre, at kvaliteten af byggeriet er som aftalt.

Afdeling 1244-0: Skejbyvej:

Der opføres ca. 10.000 etagemeter fordelt på 115 familieboliger. Indflytning er planlagt til marts 2021. Der er gennemført mangelgennemgang på de ulige numre på Dagmar Hansens Gade, og standarden er overordentlig høj. Der kan tilbydes fremvisningsboliger i den gennemgåede del af bygningen.

Afdelingen kan ikke, som oprindeligt antaget, forpligtes til at deltage i bydelsforeningen. Det er muligt, at afdelingen kan deltage på frivillig basis, og at afdelingen kan træffe beslutning herom på et afdelingsmøde.

Der er åbent hus d. 8/1 og 15/1.

Afdeling 1249-0: Abyen/ Lokesvej:

1-års gennemgang er gennemført og byggeregnskab er p.t. under udarbejdelse.

Lars og driftschef Torben Larsen har deltaget i den nye bestyrelses første møde.

(FORTROLIGT)**Afdeling 1237-0: Trianglen:**

Der er indgået samarbejdsaftale med CASA A/S om opførelse af ca. 6.500 etagemeter svarende til ca. 70 familieboliger, hvoraf ca. 10-15 skal reserveres til flygtningeboliger.

Projektets opstart er atter udsat, og kan først forventes igangsat, når investorer på de private dele af byggeriet har samlet sig om projektet. Igangsættelse af tillæg til lokalplanen er ligeledes udsat, og er endnu ikke sendt i høring.

Ad. 5. Eventuelt

Der var enighed om, at Lars er mentor i afdeling 1249-0 og at Lars og Inge er mentor i afdeling 1244-0.

Bestyrelsen besluttede følgende mødeplan for 2021:

8/2 kl. 18.00 i afdeling 163-0

22/3 kl. 16.00 på Radisson, med efterfølgende repræsentantskabsmøde kl. 17.30.

10/5 kl. 18.00 i afdeling 238-0

21/6 kl. 18.00 i afdeling 482-0

Godkendt 3/12/2020

