

## Referat af hovedbestyrelsens møde den 7. september 2021

---

### Deltagere:

Søren Peters-Lehm, Karsten Byskov, Anja Bak Skovfoged, Yvonne Martens, Jan Røjen og Jørgen Kragh Østby (referent).

Mødet blev afholdt på kontoret, Søndergade 35

### Dagsorden:

#### 1. Formalia

##### a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

##### b. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde d. 16.08.2021

Referatet var ikke udsendt, det tages med på næste møde.

##### c. Konstituering: Valg af næstformand

Karsten Byskov blev genvalgt

#### 2. Orientering / Emner fra formand og direktør

##### a. Opsamling på beslutninger fra seneste møde

Skema er ikke opdateret efter sommerferien - det laves snarest.

##### b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 24: Lejer har indsendt forslag til afdelingsmødet. Selve forslaget var enkelt og med argumentation. Dertil var vedlagt 5 sider med emailkorrespondance, samt klage over navngiven medarbejder. Forslag og argumentation var udsendt til afdelingsmødet. Lejer har klaget over, at der ikke var udsendt alle siderne. Dette har kontoret svaret på.

Jørgen orienterede om sagen, herunder behandlingen på afdelingsmødet og konsekvensen hvis alle beboere kan få sendt det materiale ud, de måtte ønske.

Bestyrelsen konstaterede, at afdelingsmødet havde præciseret reglerne. Bestyrelsen mente ikke direktøren havde gjort noget forkert ifm. sagsbehandlingen, og bestyrelsen har hele tiden fået orientering om sagsforløbet.

Bestyrelsen mener ikke beboere har krav på, at få udsendt alle de materialer de ønsker.

Det er normalt, at vi redigerer i indkomne forslag – fremover skriver vi, hvis det er tilfældet.

Søren sender svar til lejer.

Afd. 24: En lejer har henvendt sig til Søren efter generalforsamlingen, angående flere punkter hun enten ville vide mere om eller var utilfreds med. Søren har sendt svar til lejeren. Bestyrelsen drøftede svaret og den efterfølgende skrivelse fra lejer.

Bestyrelsen fandt, at svaret fra Søren var godt og præcist.

Søren sender svar om, at nu tilrettes husorden og sagen er afsluttet.

##### c. Evaluering af generalforsamling

Bestyrelsen evaluerede den netop afholdte generalforsamling, og dertil var udsendt bilag med en række emner. I mødet deltog 55 lejermål og 3 medarbejdere. Det giver en deltagelse på 10,7%.

### Mødets indhold:

Der var denne gang nogle meget markante indlæg, med skarp kritik:

- Måden O&B-syn foretages på
- Beskyldninger om, at bestyrelsen laver ulovligheder
- Manglende beboerdemokrati i boligforeningen, og der lyttes ikke til afdelingsbestyrelser

Hovedbestyrelsen drøftede, hvordan vi kan:

- Få et bedre debatklime. Vi skal sige mere fra ift. urimelige beskyldninger mod bestyrelse og ansatte, og den grove tone som enkelte beboere benytter. Mødedeltagerne skal tale pænt til andre, herunder personale. Vi skal blive bedre til at modgå urimelig kritik og påstande.
- Hvordan kan vi styrke beboerdemokratiet. Herunder få en bedre stemning, så folk ikke mister lysten til at gå til møder eller stille op til bestyrelser.
- På kursus i oktober skal emnet tages op (hvordan vi taler, har bedre samarbejde), så afdelingsbestyrelserne også er opmærksomme på dette.

#### Område & Bygningssyn

På generalforsamlingen blev der fra et afdelingsbestyrelsesmedlem fremført kritik af den måde, som O&B-syn foregår på. Hovedbestyrelsen havde derfor en debat herom, herunder en gennemgang af de procedurer vi har i dag. Der var udsendt bilag, hvor de nuværende procedurer var sammenskrevet til en ny forretningsgang.

Forretningsgang: Forslag er sammenskrivning af nuværende praksis.

- Der tilføjes "Udkast fra indledende rundtur udsendes før afdelingsbestyrelserne skal med rundt."
- Sætningen "Direktør og teamleder holder løbende driftsmøder, med opsamling på status på opgaverne." slettes.
- Sætning rettes: "Her gennemgås udkast til statusrapport, og der laves i fællesskab prioriteringer af opgaverne."

Det blev foreslået, at vi tager emnet med på kurset i oktober, så alle afdelingsbestyrelser kan drøfte det. Der har hidtil ikke været givet udtryk for utilfredshed med den måde, vi har gjort tingene på. Både på generalforsamlingen og på afdelingsmøde i afdeling 24, blev det nævnt fra et afdelingsbestyrelsesmedlem, at vores måde at gøre tingene på, ikke var i overensstemmelse med loven. Jørgen var uenig heri - loven beskriver, at der skal være en markvandring (Område & Bygningssyn), og så må man i den enkelte boligorganisation lave sin egen forretningsgang herom.

Bestyrelsen drøftede emnet, og nåede frem til:

- Forretningsgang tilrettes
- Forretningsgang om O&B tages med på kursus i oktober
- Alle forretningsgange lægges på hjemmeside

#### Brug af suppleanter:

På generalforsamlingen blev det nævnt/foreslået, at bestyrelsen skulle overveje at inddrage suppleanter i bestyrelsesarbejdet. Bestyrelsen drøftede ideen, og nåede frem til:

- Man skal være opmærksom på det juridiske ift. bestyrelsesansvar, tavshedspligt osv.
- Mange af bestyrelsens emner / debatter foregår over mange møder. For at have sammenhæng i disse, kan det virke "forstyrrende" hvis der er personer, der kun deltager i nogle møder.

Bestyrelsen konkluderede, at det vil man ikke gøre.

Praktisk

Fremover flyttes dirigent/bestyrelsesbord til den anden side af salen, så man fra dirigentbordet kan se på lærred med powerpoints.

#### **d. Evaluering af informationsmøde for afdelingsbestyrelser**

Infomødet blev afholdt den 17. august, med deltagere fra hovedbestyrelsen og afdeling 22, 23 og 24.

På kursus den 9. oktober skal vi genopfriske nogle af forretningsgangene i boligforeningen, så afdelingsbestyrelserne har bedre styr på disse ting – f.eks. O&B-syn, budgetter, kompetencer.

Bestyrelsen evaluerede kort mødet – godt møde, stille og roligt. Fremover skal man prøve at få ind i "bestyrelses-DNA", at der skal være godt samarbejde, at de skal komme med sagerne i løbet af året.

#### **e. Afdelingsmøder - status**

Der har været afholdt møde den 6. september i afdeling 24. Der deltog 45 husstande, hvilket giver et fremmøde på 25,7%, det er et pænt fremmøde.

Der var 6 indkomne forslag på afdelingsmødet, hvilket gav nogle gode debatter og klarhed over reglerne.

I beretningen kritiserede afdelingsbestyrelsen den måde, som vi i dag afvikler O&B-syn.

Dette drøftede bestyrelsen under et andet punkt på dette møde.

De øvrige afdelinger holder møde i næste uge.

I alle afdelinger drøftes forslag til nyt råderetskatalog.

I afdeling 22 ønsker lejer at drøfte forringelse af busdækning omkring Hadbjergvej / Hovvej.

I afdeling 23 har afdelingsbestyrelsen lavet forslag til ny husorden.

Enkelte steder er der forslag om fjernelse af tekst, der vil være uhensigtsmæssigt.

Jørgen gennemgik forslag ift. disse steder.

Det blev aftalt, at der laves forslag til ændringsforslag, som drøftes med afdelingsbestyrelsen inden afdelingsmødet.

I afdeling 23 er der også forslag om, at afdelingen overtager vedligeholdelse/udskiftning af hegn/hæk.

#### **f. Målsætninger - status**

Status var udsendt på bilag. Der er ikke sket meget siden sidst, da vi primært arbejder med andre emner pt.

#### **g. Ny direktør - status**

Der er begyndt at komme ansøgninger til konsulenten. Jørgen har talt med 3 ansøgere.

Bestyrelsen aftalte, at Jørgen laver kort notat, som udleveres på møde, hvor man udvælger hvem der skal til samtale.

Ansættelsesudvalget: Det blev fastholdt, at kun hovedbestyrelsen deltager i mødet.

Jørgen er i gang med at lave program for introduktion / overdragelse. Hovedbestyrelsen får kopi til orientering. Når bestyrelsen har ansat ny direktør, og vedkommendes starttid og introduktionsbehov kendes, så aftales det nærmere ift. hvordan vi sikrer en god overgang.

Bestyrelsen tog en drøftelse, ud fra udsendt bilag, om hvilke forhold den nye direktør kan tilbydes.

#### **h. Revideret mødekalender**

Forslag til revideret mødekalender var udsendt. Bestyrelsen gennemgik denne og rettede et par datoer, herunder:

De 3 temamøder i afdeling 22 - alle beboere inviteres.

Arbejdsdag: Afholdes lørdag d. 30. oktober kl. 9.00 Konferencsal 2

Styringsdialog: Planlægges i uge 45-46 så begge direktører deltager.

Julefrokost: Lørdag den 30. oktober. Karsten finder et sted.

#### **i. Økonomi ifm. lån af personalelokale**

Da vi i marts 2020 fik coronarestriktioner, så blev det straks lavet sådan, at ejendomsfunktionærerne holdt deres pauser i Møllestuen. Der er også afholdt personale- og hovedbestyrelsesmøder dernede. Bruges af lokalet er ophørt efter sommerferien.

Hovedbestyrelsen aftalte i den forbindelse, at når brugen af lokalet ophørte, så skulle man aftale, hvor meget hovedforeningen skulle betale til afdeling 24.

Udlejning: Ingen udlejninger er aflyst pga. personalebrug.

Rengøring: Lokalet er jævnlige gjort rent, og dette betales af hovedforening.

EI-varme-vand: Der er ikke måler, så det nøjagtige forbrug kan ikke opgøres.

Bestyrelsen besluttede, at der betales 7.000 kr. (inkl. restbeløb til rengøring i 2020).

#### **j. Orientering fra direktør**

BL-Kredswæekend for 6.- og 10.kreds den 26.-27. november i Aalborg. Program og tilmelding kommer snart.

Kapitalforvaltning: Afkast t.o.m. august er på -1,43%. Efter en dårlig start på året, gik det fint over sommeren – men august har også været dårlig.

Personale: Louise har opsagt sit job til 30. september. Vi søger pt. efter hendes afløser, der er samtaler den 21. september. Pt. 28 ansøgere, så det ser godt ud. Det er aftalt med Susanne, at hun tager fornødent overarbejde i september-november. Når omfang kendes, aftales nærmere ift. afspadsering eller udbetaling.

Bestyrelsen ønskede at der blev en farvel-markering, med frokost for personalet og gave.

#### Gæsteværelser

Der er ved at komme godt gang i udlejningen af vores gæsteværelser.

Status i 2021 er pt. følgende:

	Hovvej	Falkevænget	Møllebo	Toftebo	I alt
Antal hverdage	0	12	20	3	35
Antal weekender	3	12	8	3	26

Samarbejde med lokal forening:

Jørgen har haft møde med Hadsten Petanque Klub, der gerne vil lave samarbejde.

De kan lave introarrangement i afd. 22 og 24, hvor vi har baner. Og de har åbent hus på egne baner. Vi skal så lave omtale (Nyhedsbrev, opslag) og klargøre banerne.

Bestyrelsen var positive ift. dette, så Jørgen fortsætter dialogen.

Der er pt. fokus på de formelle og driftsmæssige ting, samt at få lavet god overlevering til ny direktør og ny medarbejder.

Derfor igangsættes pt. ikke nye initiativer, herunder vi afventer med ikke-nødvendige renoveringssager.

### **3. Afdelingerne – status og emner til drøftelse/beslutning**

#### **a. Afd. 21: Byggeskade Højbo**

Intet nyt.

#### **b. Afd. 21: Renovering af hegn**

Intet nyt. Bestyrelsen ønsker at dette skal prioriteres igangsat.

#### **c. Afd. 22: Helhedsplan**

Workshop 2 er afholdt. Når ArkPlan har oplæg færdig, afholdes møde med afdelings- og hovedbestyrelse.

Jørgen har haft møde med DAI. De har indregnet de ekstra ting, vi har talt med dem om.

De er næsten færdige med økonomien, og går i gang med dialog med Landsbyggefonden.

Når økonomien er på plads med Landsbyggefonden, så kan vi lave huslejberegninger og drøfte egenfinansiering. Først herefter kan besluttende afdelingsmøde afholdes.

Kommunen orienteres i denne uge om status.

Der holdes følgende møder med beboerne:

- På afdelingsmøde i september gives orientering om processen fra nu af
- Fælles orienteringsmøde for alle
- 3 møder for grupper af beboere (Hadbjergvej 14-16-18, Hovvej 90-92-100 og Hovvej 94-98 + Hadbjergvej 20-46)
- Ekstraordinært afdelingsmøde, hvor formel beslutning skal træffes
- Ekstraordinær generalforsamling skal også vedtage

Datoer for de fire infomøder fastlægges snarest, så der kan informeres herom på afdelingsmødet. Det bliver møder kl. 17-20 på hverdage, med spisning midtvejs.

Beslutning i Landsbyggefonden og kommunen skal være på plads i år. Pga. corona og fremrykkede planer skal beboerdemokratiet ikke have truffet beslutning i 2021, men vi arbejder efter, at dette er på plads i 2021.

#### **d. Afd. 22: Renovering af hegn**

Intet nyt.

#### **e. Afd. 23: Parkeringspladser og carporte**

Carport er på plads og fliser er lagt. Vi rykker for hvornår det er klar til aflevering. Der skal afklares omkring lunke/fliser, og derefter laves fliser.

Information om nye pladser, carporte osv. udsendes når vi kender en klardato.

#### **f. Afd. 23: Installationer og veje**

Jørgen har haft møde med Rambøll. De færdiggør udbudsmateriale. Rambøll er i dialog med Hadsten Vandværk, om de vil lave noget med vandrørene (som de ejer).

Udskiftning sker i etaper, og der laves kobling af vand-varme, så beboerne hele tiden har dette.

Rørudskiftning forventes at tage ca. 3 måneder + tid til at lægge ny belægning.

Når resultat af udbud foreligger, skal hovedbestyrelsen drøfte økonomi, og der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde.

#### **g. Søndergade-projekt – status**

Sammenlægning af afd. 40 med afd. 24 er godkendt på generalforsamling og afdelingsmøde i afd. 24. Jørgen afholder afdelingsmøde i afdeling 40.

Regnskab 2020 er lavet og indberettet.

#### **h. Afd. 24: Elevatorer og rampe i Møllebo**

DAI er igang med at lave udbud. Intet nyt.

#### **i. Alle afdelinger: Forbrugsmålere og -regnskaber**

Det er aftalt i styregruppen, at der hen mod 19. oktober arbejdes på at få flere med i puljen.

Aftalt adgangsfee på 50.000 kr., for udarbejdelse af udbudsmateriale.

Dette blev godkendt af bestyrelsen.

#### **j. Boligprojekter**

Intet nyt.

#### **k. Diverse**

Afd. 21: I Højbo er maling af opgang og ny gulvbelægning i opgang og kælder afsluttet.

Afd. 24: Malerne er i gang i Åbo og Østerbo med at male facader og rense facadeplader.

#### **5. Eventuelt**

- Der blev spurgt til status på udskiftning af franske altaner i Møllebo
- Der ønskes gennemgang af striber på parkeringspladser og gule striber, bl.a. i Toftebo og Møllebos gæsteParkering
- Der blev spurgt til, hvor tit vi laver havetjek – det undersøges