



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Tirsdag den 4. november 2025
Tid	17.30 – 19.30
Deltagere	Henrik Rasmussen (Formand) Rigmor Max Niels Trolle Peter Staub Per Christensen Trine Fisher Gitte Andersen Bjarne Wissing (Direktør)

Dagsorden

17.30 - 17.33	1. Godkendelse af dagsorden
17.33 - 17.40	2. Godkendelse af referat fra sidste HB
17.40- 17.50	3. Renovering og nybyggeri
17.50- 18.00	4. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling
18.00 - 18.10	5. Forretningsgange
18.10 – 18.20	6. Effektiviseringsprocessen
18.20 – 18.55	7. Kollektiv råderet – Nyt fra udvalget
18.55 – 19.05	8. Udlejningsstrategi 2026 -2030
19.05 – 19.20	9. Ansøgninger dispositionsfond/trækningsret.
19.20 - 19.55	10. Orienteringssager
19.25 – 19.26	11. Punkter til kommende møde
19.26 – 19.30	12. Eventuelt

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra sidste HB

Referat fra bestyrelsesmøde 7. oktober blev godkendt.

Det blev besluttet, at der i Hovedbestyrelsens ledelsesinformation fremover skal indføres et særskilt punkt. Dette punkt skal tjene som et centralt opbevaringssted for diverse aftaler, kontrakter og lignende dokumenter, som er indgået mellem Hovedbestyrelsen og Direktøren.

3. Renovering og nybyggeri

3.1 Igangværende sager

Hovedbestyrelsen blev orienteret om fremdriften i boligforeningens igangværende byggesager.

3.2 Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen blev orienteret om de seneste initiativer.

4.3 Renoveringer

Hovedbestyrelsen blev orienteret om status på boligforeningens renoveringer

4. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

HovedBestyrelsen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling grundet at generalforsamlingen jf. vedtægterne skal godkende overdragelsen/ændret adkomst af ejerlejlighed 2 (erhvervslejemålene/Butikkern, Arresøvej 9K, 8240 Risskov, fra Boligforeningen 10. marts 1943 til JM Erhvervsudlejning i forbindelse med at afd. 28, Arresøvej er blevet færdiggjort.

Generalforsamlingen afholdes i boligforeningens lokaler den 26. november kl. 17.

5. Forretningsgange

Hovedbestyrelsen har i forbindelse med regnskabsfremlæggelsen noteret sig, at Boligforeningens økonomisystem, WebBolig, betragtes som et "ikke-registreret bogføringsystem" i henhold til den nye bogføringslov, der træder i kraft den **1. januar 2026**.

For at efterleve lovens krav om dokumentation af bogføringsprocedurer og systemets overholdelse af loven, har Boligforeningen, assisteret af KTP, udarbejdet den nødvendige dokumentation.

Dette dokument vil blive fremsendt til Boligforeningens revisor, RI, som dokumentation for, at de interne procedurer er på plads, og at Boligforeningen sikrer den nødvendige efterlevelse af bogføringsloven. Hovedbestyrelsen har herved påset, at Boligforeningen har udarbejdet det påkrævede dokument.

6. Effektiviseringsprocessen

Hovedbestyrelsen orienteres om forestående omrokeringer i driften som følge af at to medarbejdere går på pension..

Boligforeningen afholder p.t. udbud af VVS ydelser.

7. Kollektiv råderet – Nyt fra udvalget

Peter Staub præsenterede det udarbejdede **udkast til råderetskataloget** for Vejlbj Toften. Hovedformålet med kataloget er at skabe **klarhed og ensretning** i, hvilke forbedrings- og forandringsarbejder beboerne har mulighed for at foretage i deres boliger.

Peter Staub beskrev de **forskellige køkkentyper** og standardindretninger, der findes i de forskellige boliger i Vejlbj Toften, og hvordan råderetten er varieret for hver type i forhold til pris m.m.

Peter Staub præsenterede endvidere et oversigtskort der visuelt viser hvordan råderetten varierer mellem de forskellige afdelinger i boligforeningen.

Peter Staub præsenterer ovenstående på novemberseminaret.

8. Udlejningsstrategi 2026 -2030

Hovedbestyrelsen drøftede Udlejningsstrategien 2026-2030, som er sendt til godkendelse/kommentering i boligorganisationerne af BL's 5. Kreds.

Repræsentant for Boligforeningen i BL's 5. Kreds, Per Ingemann Knudsen, anbefalede strategien til godkendelse, fordi aftalen indeholder en bestemmelse om, at der skal tages særligt hensyn til mindre boligorganisationer/afdelinger i forbindelse med fleksibel udlejning.

Hovedbestyrelsen drøftede de forskellige værktøjer i strategien og godkendte den samlede udlejningsstrategi for perioden 2026-2030.



9. Ansøgninger dispositionsfond/trækningsret.

På mødet drøftede og besluttede Hovedbestyrelsen at afsætte midler til renovering og inventarindkøb til boligforeningens selskabslokaler.

Hovedbestyrelsen godkendte at igangsætte renoveringen af selskabslokalerne i Kildehøjen A og B. Renoveringen finansieres via et lån fra boligforeningens arbejdskapital. Det blev besluttet, at lånet skal afdrages udelukkende ved brug af de indtægter, der genereres ved udlejningen af lokalerne, indtil den fulde lånesum er tilbagebetalt.

Ligeledes blev der afsat midler til at foretage indkøb af møbler, inventar, køkkenting, bestik m.m. til selskabslokalet på Arresøvej 3. Hovedbestyrelsen vil primært forsøge at finansiere dette indkøb via trækningsretten. Hvis dette ikke er muligt, skal indkøbet subsidært finansieres som et lån fra arbejdskapitalen. Dette lån skal ligeledes afdrages ved brug af indtægterne fra udlejningen af lokalet.

For at sikre en effektiv proces nedsatte Hovedbestyrelsen et underudvalg, der skal forestå indkøbet af møbler, inventar, køkkenting og bestik m.m. til alle selskabslokalerne (Kildehøjen A og B samt Arresøvej 3). Underudvalget består af: Peter Staub, Per Christensen, Gitte Andersen samt Gitte Overballe.

Udvalget skal som næste skridt udarbejde specificerede indkøbsforslag inden for det tildelte budget.

10. Orienteringssager

Hovedbestyrelsen blev orienteret om status på de igangværende tilfredshedsanalyser:

- **Beboertilfredshedsanalysen** er under færdigbearbejdning.
- **Afdelingsbestyrelses-tilfredshedsanalysen** er forsinket, da den første runde havde for få deltagere og derfor er blevet gendelt for at sikre et tilstrækkeligt datagrundlag.

Begge undersøgelser fremlægges på novemberseminaret for afdelingsbestyrelserne og Hovedbestyrelsen. De vil behandles på et senere Hovedbestyrelsesmøde.

Hovedbestyrelsen modtog en fortrolig mundtlig orientering vedrørende en retlig afsluttet personalesag.



11. Punkter til kommende møde

- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Oplæg til ledelsesinformation vedr. energieffektivisering mm.
- Strategi for kapitalforvaltning
- Principper for huslejefastsættelse
- Udvikle KPI for strategiområderne Effektiv drift og solid økonomi, God og ansvarlig ledelse og Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel.

12. Eventuelt

Intet under eventuel

Referat godkendt af hovedbestyrelsen

Henrik Rasmussen, formand