



## Hovedbestyrelsesmøde

<b>Møde</b>	Hovedbestyrelsesmøde
<b>Sted</b>	Kontoret, Tranekærparken
<b>Dato</b>	Tirsdag den 2. maj 2023
<b>Tid</b>	17.00 – 19.30
<b>Deltagere</b>	Lone Sørensen (Formand) Trine Fisher Tom Niekrenz Per Christensen Gitte Andersen Niels Trolle Bjarne Wissing (Direktør)
<b>Afbud</b>	Per Knudsen

## Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra seneste bestyrelsesmøde
3. Renovering og nybyggeri
4. Godkendelse af reglement for ny afdeling 27 – Skæring Fælled
5. Godkendelse af reviderede politikker og retningslinjer
6. Behandling af henvendelse fra Afdeling 20/Egå Mosevej
7. Effektiviseringsprocessen
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 4. april er godkendt via mail 26. april 2023.

### 3. Renovering og nybyggeri

#### 3.1 Igangværende sager

Hovedbestyrelsen blev orienteret om fremdriften i boligforeningens igangværende byggesager.

- Bilag 3.1.1. – 20230404 Byggestatus igangværende sager.

#### 3.2 Grundkøb, konkurrencer mm.

Hovedbestyrelsen orienteres om de seneste initiativer.

### 4. Godkendelse af reglement for ny afdeling 27 – Skæring Fælled

Der er indflytning i Boligforeningens nye afdeling 27 – Skæring Fælled den 1. juni. I den forbindelse godkendte hovedbestyrelsen med mindre justeringer ordens- og vedligeholdelsesreglement for afdeling 27 – Skæring Fælled. De kommende beboere skal derefter på førstkommende afdelingsmøde godkende reglementerne.

### 5. Godkendelse af reviderede politikker og retningslinjer

Boligforeningens afdelinger under opførsel betaler byggesagshonorar til boligforeningen. Det samme gør sig gældende for afdelingerne i drift, når der gennemføres arbejder og aktiviteter i afdelingerne, der ikke er omfattet af almindeligt vedligehold. Hidtil har praksis været, at boligforeningen har faktureret et fast timetal ud til alle afdelinger, som så er blevet ligeligt fordelt mellem dem. I forbindelse med boligforeningens nye organisering med en byggesagkyndig og en ledende ejendomsfunktionær med fokus på planlagt vedligehold og større renoveringer, ønsker boligforeningen en mere kostægte faktureringsmodul.

Hovedbestyrelsen godkendte, at byggesagshonorar opkræves med udgangspunkt i de verserende sager i afdelingerne. Principperne er beskrevet i en revidering af "Politik for byggesagshonorar", som hovedbestyrelsen godkendte på mødet.

Derudover godkendte hovedbestyrelsen revidering af "Retningslinjer for honorarer mv. til medlemmer af hovedbestyrelsen i 10. marts 1943" jf. besluttede rettelse på strategidag 21/1/23 samt en revidering af hovedbestyrelsens forretningsorden.



De opdaterede politikker gøres tilgængelige på Boligforeningens hjemmeside.

## 6. Behandling af henvendelse fra Afdeling 20/Egå Mosevej

Afdelingsbestyrelsen fra Afdeling 20 har henvendt sig til hovedbestyrelsen for at få refunderet midler anvendt på etablering af et "Vild med vilje" bed i afdelingen. Etableringen af bedet er grundet jordens beskaffenhed blevet dyrere end budgetteret og godkendt af afdelingsmødet. Derudover er noget af bedet anlagt uden for boligforeningens grund. Særligt sidstnævnte skulle Boligforeningens driftsledelse have været mere opmærksom på i processen. Hovedbestyrelsen valgte derfor ekstraordinært at imødekomme henvendelsen med en refusion på 25.000 kr.

## 7. Effektiviseringsprocessen

Boligforeningen er nu endelig fuldt bemandet på alle poster. Næste skridt er at få fintunet de interne arbejdsgange, så alle funktioner spiller sammen om at løfte kommunikationen og opgaverne med både beboere og beboerdemokrati.

## 8. Orienteringssager

- Status på overenskomsterne inden for BLs område er, at såvel overenskomsterne for ejendomsfunktionærer og det administrative personale er vedtaget med et stort flertal. I overenskomsterne er indbygget en forventning om en lokal løndannelse.

- Boligforeningen havde den 20. marts besøg af Arbejdstilsynet.

Resultatet var, at Arbejdstilsynet fik en mistanke om, at arbejdet med boligforeningens lejere ikke var fuld forsvarlig for personalet på grund af risikoen for vold og trusler. Arbejdstilsynet tilbød Boligforeningen en aftale som et alternativ til en grundigere undersøgelse. Boligforeningen har indgået aftalen med Arbejdstilsynet.

Boligforeningen 10. marts 1943 forpligter sig til:

- At risikoen for vold og trusler i arbejdet med boligforeningens lejere er effektivt forebygget
- At have sikret dette senest den 1. august 2023
- At have orienteret arbejdsmiljøorganisationen (AMO) om denne aftale. Dette er betingelsen for indgåelse af aftale med Arbejdstilsynet.
- At inddrage AMO i løsningen af det arbejdsmiljøproblem, som aftalen omfatter
- At kontakte Arbejdstilsynet, hvis der sker væsentlige ændringer i forhold til aftalen, fx hvis vi ikke kan løse problemet inden for fristen.



Boligforeningen har desuden fået et påbud om senest 1. august 2023 at færdiggøre behandlingen af sin APV samt have udført kontrol på elværktøj og stiger.

Når aftalen er færdiggjort får boligforeningen sin grønne smiley tilbage igen.

Hovedbestyrelsen tager Arbejdstilsynet besøg meget alvorligt og tilkendegav, at hvis ledelsen har brug for ekstern konsulent hjælp til at få iværksat de nødvendige tiltag, vil det blive bevilget.

- Lone Sørensen orienterede om formandsmødet. Referat fra mødet tilsendes hovedbestyrelsen til orientering.
- KFUM Sociale Arbejde og Det Boligsociale Fællessekretariat har færdiggjort en fondsansøgning til Spar Nord Fonden om midler til vores fælles projekt. Som bilag til ansøgningen er vedlagt en samarbejdserklæring, hvor alle involverede partner tilkendegiver, at de ønsker at samarbejde om projektet. Boligforeningen (Per K) har skrevet under på vegne af Boligforeningen.

## 9. Punkter til kommende møde

- Skriftlige forretningsgange / politikker
- Fremtidige helhedsplaner – tidssvarende boliger
- Opmærksomhed ved helhedsplaner/renoveringsprojekter
- Oplæg til ledelsesinformation vedr. energieffektivisering mm. (2023)
- Boligforeningens el-aftaler ift. storkundefordele
- Strategi for etablering af solenergi (solceller)
- Oversigt over forsyningsselskaber m.m. hvor der er mulighed for bestyrelsesposter m.m. til beboerrepræsentanter
- Synliggørelse af tilskud fra dispositionsfonden ved budgetfremlæggelse

## 10. Eventuelt

Tom takkede også for samarbejdet i sin tid i hovedbestyrelsen og pointerede at han selv om han udtrådte af hovedbestyrelsen stadig vil være en aktiv beboerdemokrat.

Hovedbestyrelsen takkede ligeledes Tom for hans tid og engagement i hovedbestyrelsen.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen pr. mail den 22. maj 2023



Lone Sørensen, formand

Bilag pkt. 3.3.1 - Byggestatus igangværende sager

Navn/vejnavn/adresse	Afd. Nr. Proces	Lokalplan nr.	Grund	Matr. nr.	Aftalegrundlag	Bygherrerådgiver	Projekterende rådgiver	Entreprenør	Entrepriseform	Boliger m <sup>2</sup>	Lokalplan ansvarlig	Almene Boliger Ansvarlig	Bygger	Byggestart	Rejseglide	Indflytning måned	Indflytning år	Økonomi	Udviklingsomkostninger
Arresøvej II	26 A	LP1083	planhavsprojekt	31 es og 66 Vejby By, Elløvang	Købsaftale	DAI	CI Group	Delegeret	Etage	25	1822	Torsten		Jun-23	18. april	1. juli	2024	0	
Skæring Fælled	271 B	LP1121	planhavsprojekt	10 d, Skæring By, Egeå	Købsaftale	DAI	Arne Andersen Via	Delegeret	Tæt/lav	13	1240	Trine		Jan-22	18. april	1. juli	2023	0	
Arresøvej I - Risskov Engly	231 B	LP1083	planhavsprojekt	81d m.fl. Vejby By, Elløvang	Købsaftale	p+p	Færch & Co	Totalentreprise	Etage	72	5908	Claus M		Mar-22	dec-22	1	2024	732.000	
Byrødten	211 B	LP1086	planhavsprojekt	12d Vejby By, Vejby	Købsaftale	p+p		Hovedentreprise	Etage	47	4276	Trine B		aug-22	sep-22	?	2023	1.500.000	

- Ord og forkortelser
- A. Skema A Kalkuleret projektkategori
  - B. Skema B Resultat af licitation
  - C. Skema C Færdigt byggeprojekt
- Tidspil
- Grøn Overholder tidsplan
  - Gul Delvist overskredet
  - Rød Overholder ikke tidsplan
  - Økon Budget udfordret på en eller flere konti
  - Sed Budget har overskredet budget inkl. puljen til uforudsete
  - Blå Ændring siden sidste status
- Økonomi