



REFERAT

Bestyrelsesmøde (og arbejdsdag) den 15. juni 2024

Mødested: Fælleshuset, Toftevænget
Kl 9:00 - 16:00

Søndergade 35 . 8370 Hadsten

Telefon: 8761 3600

mail@bohadsten.dk

www.bohadsten.dk

Deltagere:

Hovedbestyrelse:

Søren Peters-Lehm (SPL), Karsten Byskov (KB),
Jan Røjen (JR), Anja Bak Skovfoged (ABS), Helle Hoppe (HH)

Administration:

Rane Johansen (RJ)

Mødeleder: SPL

Referent: RJ

1. Formalia

1. Godkendelse af dagsorden
 - o *Godkendt...*
2. Godkendelse af referat den 30. april 2024 (+ underskrifter)
 - o *Godkendt, underskrifter på plads...*

2. Orientering / emner fra formand og direktør

1. Fremtidige HB-møder
 - o Dagsorden/indhold
Generel snak om optimering/effektivisering af HB-møderne. Opfordring til alle om at komme med input/emner til fremtidige HB-møder, skal ske min. 14 dage før afholdelse, så det kan drøftes og tages med på indkaldelse/dagsorden. Respekt for talerække af hensyn til styring af møderne, så alle også kan blive hørt, især når der skal tages beslutninger. Beslutninger/konklusioner skal noteres i referatet og efterfølgende noteres opfølgning (Er det sket? Hvor langt er vi?). Snak om en anden dagsorden ift den nuværende – kan den gøres mere "levende", evt med emner (strategi eller..?) til debat uden nødvendigvis konklusion?...
 - o Formandskab
Forberedelse til HB-møder har hidtil været med formand/direktør og blev forinden dette møde forsøgt udvidet med næstformand for at bringe lidt mere "bredde" i den fremtidige forberedelse/planlægning af HB-møderne. "Udvidelsen" blev taget godt imod af alle og vil fremover blive kaldt "formandskab" (formand og næstformand), møder ca 10 dage før HB-møde...
2. DUS- og MUS-samtaler
 - o *Formandskabet nævnte, at der har været afholdt DUS-samtale med direktøren, og ift afslutning af MUS-samtaler med personalet drøftedes fremtiden ganske kort i HB. Forslag om et "strategi-møde" (hvor vil vi gerne hen i Hadsten Boligforening?) med deltagelse af både HB og personalet kunne måske give god mening for at få en mere bred synsvinkel på tingene?...*
3. El-ladestandere
 - o Webinar(er) og andet materiale => dagsorden, arbejdsdagen
Punktet blev kort fremlagt af SPL+KB med et ønske om at tage en "principiell beslutning" med tilskud fra dispositionsfonden til etablering af el-ladestandere i vores afdelinger. Alle i HB bakkede op om at finde en løsning/forslag om at yde tilskud med eksempelvis 50% tilskud til de første to ladestandere i afdelingerne. Det skal gennem afdelingsbestyrelserne og gerne nå at blive fremlagt som forslag til afdelingsmøderne i september. Resten af punktet blev henlagt til yderligere drøftelse under punkt 5 senere på dagen...

4. OB-syn

- Referater, afdelinger
Der har været OB-syn i alle afdelinger, som udover afdelingsbestyrelse, driftsinspektør (Morten Sørensen, MS) og RJ også havde deltagelse af medlemmer fra hovedbestyrelse (JR og KB). Det gennemgående budskab var, at der i den kommende tid (de næste 1-5 år) skal ske udskiftning af stort set samtlige varmevekslere (mange modeller har overstået sin "levetid" for længe siden) i boligforeningen. Det vil blive italesat til de kommende afdelingsmøder...
- D&V-planer
*De tidligere fremlagte D&V-planer er hidtil blevet lavet i NTI-programmet – et program, som blev opsagt sidste år (juli måned), da EG Bolig efter sigende kan det samme til færre penge. Det har været vanskeligt at få den rette hjælp fra EG Bolig til at opsætte de nye planer/tal, især fordi vi skulle starte HELT forfra med ALLE indtastninger i EG Bolig. Vi har overfor EG Bolig givet udtryk for forløbet og den manglende "vilje" til at se og løse vores udfordring frem til afdelingsmøderne i september.
RJ udarbejder nye D&V-planer på anden vis...*
- Budgetter
*D&V-planen (30 års plan) og afdelingsbudgettet er afhængig af hinanden, blandet andet og især til vedtagelse af budgettet for 2025 på afdelingsmøderne. Begge dele vil blive færdig og præsenteret til det kommende HB-møde og efterfølgende afdelingsbestyrelser i august inden udsendelse af materiale til afdelingsmøderne i september.
RJ udarbejder nye budgetter i samme form (beboervenlige budgetter) som tidligere...*

5. Beboermøder, efteråret

- Datoer og steder
*Afdeling 21: 12/9-24 kl 17 (Højbo)
Afdeling 22: 17/9-24 kl 19 (Aktivitetshuset, Hovvej)
Afdeling 23: 12/9-24 kl 19 (Fælleshuset, Falkevænget)
Afdeling 24: 16/9-24 kl 19 (Sløjfen eller Aktivitetshuset – aftalt efterfølgende med afdelingsbestyrelse, at det bliver Aktivitetshuset)
Afdeling 25: 17/9-24 kl 17.30 (Aktivitetshuset, Hovvej)
RJ sørger for booking af lokalerne...*
- Roller, hovedbestyrelse, afdelingsbestyrelse, administration
*En snak om rollerne til afdelingsmøderne i forhold til administrationen og afdelingsbestyrelser (praktik, forberedelse, afvikling, dirigent, referat).
RJ indkalder alle afdelingsbestyrelserne (afdeling hver for sig) for en gennemgang af rollerne, herunder godkendelse af budget 2025. Datoer lægges efter HB-møde den 14/8-24...*

6. Ekstraordinær generalforsamling 13/5-24

- Referat
Der var pænt fremmøde, og vedtægter blev énstemmigt vedtaget...
- Vedtægter, Tilsyn (Favrskov Kommune)
Favrskov Kommune har godkendt vedtægter, og de ligger i sin endelige form på vores hjemmeside...

7. BL-kursus

- Konference for organisationsbestyrelser 2024
*BL holder konference med spændende indlæg og oplæg til diskussion i weekenden 21.-22. sept. 2024. Alle HB-medlemmer deltager.
RJ sørger for tilmelding...*

8. LBF-inflationshjælp

- *Den længe ventede inflationshjælp (uddeling af 350 millioner kr fra Landsbyggefonden) er nu en realitet. Forskellige kriterier, som vi ingen indflydelse har på, har betydet hjælp til 3 af vores afdelinger, nemlig afdeling 21, 22 og 25. Brev/mail sendes til alle de berørte beboere, og nyhed lægges på hjemmeside inden 30/6-24. Tildelingen betyder "gratis september-husleje" (uden forbrug)...*

- 9. Økonomi/budget
 - Afdelinger
Budgetkontrol i afdelingerne pr 31/5-2024 blev fremlagt og godkendt/taget til efterretning uden bemærkninger...
 - Organisation
Budgetkontrol i hovedorganisationen pr 31/5-2024 blev fremlagt og godkendt/taget til efterretning uden bemærkninger...
- 10. Referat, arbejdsweekend (BL-10.kreds)
 - *RJ havde deltaget i arbejdsweekend (7.-8. juni 2024) via sin post som 1. suppleant i BL-kredsen. Fokus på det fremtidige beboerdemokrati, og hvordan det kan gøres mere levende og attraktivt. Skal vi definere "demokrati" på en helt andet måde? Punkter udvalgt fra Almene Mål (vedtaget af BL's bestyrelse) - opfølgning til efteråret rundt om i landets kredse...*

3. Afdelingerne – status og emner til drøftelse /beslutning

- afdeling 21
 - Havelodder
RJ og MS deltog i møde og "vandring" med havelodde-ejerne (Dr.Larsens Vej). Generelt positiv stemning for en mere ensartet fordeling af havelodderne. Nogle skulle have lidt mere have, hvilket blev lidt problematisk. Den "gordiske knude" løses ved at beholde den nuværende fordeling med et enkelt tillæg af have. Ny oversigt – som den ser ud nu – vil blive lavet, tilsendt, underskrevet og lagt ved lejekontrakten. Ved fraflytning udvides haven, så alle har cirka samme areal. RJ sørger for det formelle efter sommerferien...
 - Ansøgning, dispensation – træ
Modtaget ansøgning fra lejer om dispensation til ikke at skære sit træ ned til de reglementerede 3 meter. Træet er mange meter for højt, og efter gennemgang og debat besluttede hovedbestyrelsen som øverste myndighed, jfr husordenen, at træet skulle nedskæres til 3 meter. RJ sørger for at viderebringe beslutningen...
- afdeling 22
 - Helhedsplan
 - Udbud, prækvalifikation (13/6-24)
Et godt felt på i alt 7 firmaer har budt ind, og teamsmøde den 20/6-24 afgøres det, hvilke 5 firmaer, der udvælges til det kommende udbud af helhedsplanen...
 - Genhusning (møde med AL2bolig og kursusdag)
RJ har været på kursus med BL (Vejle). Det er populært at ansætte genhusningskonsulenter med vidt forskellige baggrunde. Møde med AL2bolig (RJ) var et godt møde, og der laves aftaler med hjælp fra medarbejdere (genhusning, kommunikation, advokat). Opstart med information inden afdelingsmøderne...
- afdeling 23
 - *Intet nyt...*
- afdeling 24
 - Hegn, Østerbo
Udskiftning af hegn i Østerbo er blevet udvidet med hegn, så alle – som aftalt på tidligere afdelingsmøde (18/9-2019) – får udskiftet. Dette var af én eller anden uransagelig årsag ikke kommet med i første omgang, men dét blev straks løst af administrationen...
 - Søndergade-projekt (møde med LBF 17/6-24)
LBF kommer på besigtigelse med henblik på forhåbentlig godkendelse af det fremtidige projekt, som har været undervejs i adskillige år. Deltagere (LBF, DAI, Favrskov Kommune, boligforeningens administration og drift, hovedbestyrelse og afdelingsbestyrelse)...
 - Beboerhenvendelser
Behandling af klager på baggrund af beboerhenvendelser. RJ orienterede om to eksakte problematikker i forhold til muligheder og konsekvenser...

□ - afdeling 25

○ Arrangement den 30/5-24

Må betegnes som en succes – der dukkede flere beboere op, nogle gik forbi, men andre havde vi en god dialog med i forhold til, hvad de lægger vægt på som beboere i ungdomsbolig. Der var pizza, sodavand og konkurrence om BIO-billetter. Forhåbentlig har vi åbnet for mere dialog...

4. Eventuelt

Intet...

Slut kl. 14.19 – og så startede arbejdsdagen med dén dagsorden op

Dagsorden/emner til "arbejdsdagen":

5. El-ladestandere
Boligforeningen følger udviklingen af de mange elbiler og specielt udvalget i Hadsten og mulighederne i vores afdelinger. Der er rigtig meget materiale og mange gode indlæg til, hvordan el-ladestandere bør håndteres med placering, økonomi, eje/leje m.m. SPL og KB har blandt andet deltaget i webinar og snak med OK, som vi tog udgangspunkt i. Enighed om, at der i forbindelse med de kommende afdelingsmøder skal være et konkret forslag til el-ladestandere med udgangspunkt i beboerne som "enebrugere", leje/(eje) og placering, herunder tilskud fra dispositionsfonden, jfr punkt 2.3 under dagens ordinære HB-møde. Oversigt, el-ladestandere i Hadsten kan findes på chargefinder.com – der er ikke mange at vælge imellem. RJ tager kontakt til OK (Bjarne Jepsen) for en aftale med gennemgang af afdelingernes muligheder og et efterfølgende konkret forslag fra OK (både på eje- og lejebasis for sammenligning) til behandling og snak med afdelingsbestyrelserne inden afdelingsmøderne...
6. Forretningsgange
Gennemgang af udarbejdet materiale med årshjul og risikooversigt, hvor forretningsgange er beskrevet i forhold til sandsynlighed for konsekvenser/risiko, specielt indenfor økonomi (fuldmagt, prokura m.m.). Risikooversigten bruges til at udvælge mere specifikke forretningsgange for omskrivninger til "nutidige" forretningsgange (ikke kun beskrivelser). Snak om, at der ved skifte af hovedbestyrelsesmedlemmer skal være en introduktion/underskrift på "rollen som bestyrelsesmedlem", herunder tavshedspligt m.m. – også udarbejdes for så vidt angår afdelingsbestyrelser...
7. Fødselsdag – 80 år
Boligforeningen fylder officielt 80 år (i 2025), og det tænkes at blive fejret på én eller anden kreativ måde, f.eks. gennem "teasere" gennem efteråret 2024 og evt deltagelse i "Stafet for livet" (ultimo august) og "Familiemessen" (ultimo oktober). Besøg i vores egne arkiver og Lokalarkivet (Hadsten Skole), herunder involvering af beboerne med indlæg, billeder, historier – evt nedsættelse af udvalg. RJ kommer med input og oplæg til afdelingsmøderne...
8. Øvrige emner til næste bestyrelsesmøde og/eller arbejdsdag
Emner for de kommende HB-møder:
 - Almene mål (BL): Almene Mål vedtaget i BL gennemgås mhp at udvælge et punkt eller to at arbejde videre med
 - God almen ledelse: Punkter vedtaget officielt for nogle år siden (foranlediget af sagen med Østjysk Bolig) er vigtig at tage op og løbe igennem hvert år
 - Datoer for de kommende HB-møder, Formandskabsmøder, arrangementer (konference, grill-arrangement m.m.) plottes ind i Outlook-kalender hos alle (husk at acceptere/bekræfte/svare på invitationen).*RJ har opgaven...*

Mødet (incl arbejdsdagen) sluttede kl 15:59...

Underskrifter:

Søren Peters-Lehm

Karsten Byskov

Jan Røjen

Anja Bak Skovfoged

Helle Hoppe