

## Referat af bestyrelsesmøde den 28. august 2024

---

### Tilstede:

#### Organisationsbestyrelse:

Formand	Chris Cully
Næstformand	Vicky E. Jensen
Medlem	Christina Søby
Medlem	Alex Schmidt Jensen
Medlem	Kim Ribergaard
Medlem	Jeppe Skov
Medlem	Birthe Blach

#### Administration:

Direktør	Steffen Espersen
Referent	Louise Ahrensbach
Projektansat	Mathilde Gram

### Mødets dagsorden:

1. Protokol
2. Organisationssager
3. Administrationssager
4. Afdelingssager
5. Bygge- og renoveringssager
6. Udvalg
7. Forskelligt
8. Næste møde

Til dagsordenen forelå sagsliste, der var følgende tilføjelser:

4.3 Fiberaftale

Bestyrelsesmøde den 11. juni 2024 kl. 17,00

Disposition til dagsorden

## **1. Protokol**

1) Protokol fra bestyrelsesmødet den 11. juni 2024.

Formanden bød velkommen, referatet blev godkendt og protokollen blev underskrevet.

2) Præsentation af Mathilde Gram, projektansat, Harlev, Flintehaven

AlmenBo Aarhus har ansat tidligere ejendomsmægler Mathilde Gram i en projektstilling til promovning af vores nye bofællesskab i Harlev. Mathilde kunne bl.a. berette om de Strategiske tiltag som allerede er iværksat, herunder aktivering af de lokale ejendomsmæglere i Galten, Harlev, Skanderborg, Beder, Ry og Hinnerup, arrangementer for de kommende lejere for at sikre inddragelse, indretning af prøvebolig, tilgængelighed og fremvisninger når lejerne ønsker det samt mulighed for fleksibel overtagelse samt reservationer.

-Mathilde forlod herefter mødet.

## **2. Organisationssager**

1) Postliste

2) BL-informerer og LBF orienterer

Forud for dette bestyrelsesmøde var der udarbejdet oversigt over relevante BL-informerer og LBF orienterer, som blev udsendt med dagsorden. På denne baggrund blev der ikke lavet en nærmere gennemgang heraf. Der var ingen spørgsmål eller kommentar til det fremsendte.

4) Konstituering af bestyrelsesposter efter repræsentantskabsmøde den 11. juni 2024

Christina Søby oplyste, at hun i forbindelse med årsskiftet må træde ud af bestyrelsen, da hun har købt fast ejendom og dermed fraflytter boligforeningen. Chris, Steffen og Louise tager fat i

suppleanten Pia Mouritsen i forhold til afholdelse af møder i forbindelse med forberedelse til opstart i bestyrelsen.

Bestyrelsen konstituerende sig herefter, hvor bl.a. Vicky Jensen blev genvalgt som næstformand, og at fordelingen af bestyrelsens vederlag blev diskuteret og bestyrelsen bestemte at fordelingen forbliver uændret.

Herudover blev det vedtaget, at den person som står først i konstitueringen, er formand for udvalget, og ansvarlig herfor.

Vedtægtsudvalget blev nedlagt da vi alligevel involverer hele bestyrelsen ved ændringer heraf.

Informationsudvalget blev lagt sammen med kursus-og oplysningsudvalget.

-Se herudover bilag med øvrige konstitueringer.

#### 5) Fremtidige træk på Dispositionsfonden og Egen Trækningsret

Steffen gennemgik forslag til kommende træk på henholdsvis Dispositionsfonden og Egen trækningsret. Steffen præsenterede et nyt styringsværktøj for at give bestyrelsen et endnu bedre overblik over træk og tilskud på både Dispositionsfonden og Egen Trækningsret. Bestyrelsen var begejstret for det nye værktøj, da de følte det gav et bedre overblik over godkendelsesprocesserne samt beløbene og sikre den bedst mulige fordeling af de forskellige tilskud til alle organisationens afdelinger.

De fremlagte træk og tilskud som blev forelagt for bestyrelsen, blev enstemmigt godkendt.

#### 6) Evaluering af afholdt møde i marts uden adm. deltagelse

Den 26. marts 2024 afholdte bestyrelsen arbejdsdag, hvor det overordnet tema var bestyrelsens funktion og arbejdsgang internt og i forhold til administrationen. På mødet blev bl.a. gennemgået mødestrukturen for bestyrelsesmøder, udvalg, diskussionskultur, informationsniveau mv.

Overordnet var der bred enighed om, at der er et godt samarbejde mellem medlemmer og bestyrelsen samt administrationen. Herudover blev der lagt vægt på, at der var en god tone og en åbenhed for debatter og et højt informationsniveau.

Bestyrelsen blev i fællesskab enige om følgende tiltag:

- Bestyrelsens kvarter (efter hvert bestyrelsesmøde)
- Mere deltagelse i afdelingsmøder for at styrke bestyrelsens synlighed i afdelinger
- Udvalgene kommer kun på, hvis formanden har meldt retur til Steffen 10 dage inden kommende bestyrelsesmøde.
- Alle har læst BL informerer og LBF orienterer, hvorfor disse ikke længere gennemgås på møderne, medmindre der er ønske herom.

### 7) Referat fra repræsentantskabsmøde i AarhusBolig

Den 15. maj 2024 blev der afholdt repræsentantskabsmøde i AarhusBolig, hvor Alex, Vicky og Jeppe deltog. Her blev bl.a. gennemgået ny formand for AarhusBolig, tegningsregler, arbejdet med den nye hjemmeside samt markedsføring.

Som bestyrelsessuppleanter blev Alex og Kim fra AlmenBo Aarhus valgt.

### 8) 5. kreds konference – 26. oktober 2024 (dato ændret til den 31. januar-1. februar 2025)

Der afholdes kredskonference i 5. kreds, hvor der bl.a. vil blive lagt fokus på Nærhed i Sundhed og det kommende kommunalvalg.

## 3. Administrationssager

### 1) Personalestatus ejendomsfunktionærer og administrativt personale

Steffen gav bestyrelsen en opdatering på personalestatus og personalesager, herunder bl.a., at ejendomsfunktionær Nazmi og inspektør Alexander har opsagt deres stillinger, og at Michael V. Jakobsen er ansat som inspektør, at der er opslået endnu en stilling som inspektør, og projektansættelsen af Mathilde Gram i forbindelse med vores projekt i Harlev.

### 2) Økonomisk overblik Q2

Steffen gennemgik 2. kvartal, og kunne bl.a. berette at niveauet for Dispositionsfonden er, hvor vi gerne vil have den, men at der skal holdes et skarpt fokus på grænseværdierne, så vi undgår opkrævning hos beboerne. Der er herudover fokus på udviklingen af Egen trækingsret. Opgørelsen pr. slut juni 2024 viser et gennemsnitligt positivt afkast på obligationerne på ca. 1 %.

### 3) Styringsrapport 2024-indsendt

Steffen orienterede, at der er indsendt materiale til den kommende styringsdialog med Tilsynet som afholdes den 5. september med deltagelse af Chris, Susanne, Steffen og Louise.

### 4) Tomgang AlmenBo Aarhus pr. 31. juli 2024

Udlejningschef Pernille Pedersen har gennemgået proceduren for udlejning og konstateret, at lovgivning overholdes. Konkret er vi hurtige til at opsiges boligerne og få dem sendt ud i tilbud også ved evt. genudlejning. Der følges hurtigt op på kontrakter, hvilket resulterer i hurtigere behandling af sagen til gavn for lejere og afdelingen. De medsendte bilag til bestyrelsen blev gennemgået, og det kunne konstateres, at der er en stigende tendens i forhold til tomgang, men at det hjælper med de forskellige tiltag til at imødegå tomgangen.

### 5) Forvaltningsrevision -Tilfredshedsundersøgelse- administration

Vi har som en del af forvaltningsrevisionen gennemført tilfredshedsundersøgelser i administrationen. Undersøgelsen viste, at der ses en generel høj tilfredshed i hele undersøgelsen, og at alle er enige i, at de er glade for deres arbejde. Herudover kan følgende punkter fremhæves:

- Generelt høj tilfredshed med nærmeste leder og arbejdsopgaver
- Organisationen scorer også højt, når det kommer til engagement og loyalitet samt motivation, tilfredshed og samarbejde
- 100% vil anbefale andre at arbejde i AlmenBo Aarhus
- 100% mener der er balance mellem arbejdsliv og privatliv

#### *Forbedringsområder:*

- Fokus på at løse konflikter på en hensigtsmæssig måde
- Mere fokus på at styrke samarbejdet mellem forskellige grupper/afdelinger
- Mere fokus på at hjælpe de kolleger, der har for meget at lave

### 6) Forvaltningsrevision -Tilfredshedsundersøgelse- afdelingsbestyrelser

Vi har som en del af forvaltningsrevisionen gennemført tilfredshedsundersøgelser hos afdelingsbestyrelserne. Undersøgelsen viste bl.a. at der er god tilfredshed med:

- Den generelle service og betjening
- Personalet ift. samarbejde, imødekommenhed og den vejledning der gives

- Den hjælp afdelingsbestyrelserne får ift. afdelingsmødet
- Måden rundgangen bliver udført på

*Forbedringsområder:*

- Hurtigere svar ved dagligdagsforespørgsler
- Opfølgning efter afdelingsmødet og rundgang
- Organisationsbestyrelsens synlighed

#### **4. Afdelingssager**

1) Orientering fra drift

Driftschefen har fremsendt oversigt over igangværende og kommende projekter, status på egenkontrol samt ekstern granskning som blev gennemgået på mødet.

2) Kommende afdelingsmøder september

Louise gav et overblik over de kommende afdelingsmøder, herunder behandling af indkommende forslag, udsendelse af indkaldelser, dagsorden og deltagelse på møderne.

3) Fiberaftale

Louise orienterede om, at der er indgået en aftale med Fibia og Norlys omkring levering af fiberløsninger til alle afdelinger, som ikke allerede har fiber, dog er det desværre uvist om Sabro kommer med.

Installering af fiber bliver gratis for afdelingerne, og der bliver tale om et åben-net, hvor beboerne selv kan vælge mellem forskellige udbydere.

#### **5. Bygge- og renoveringssager**

1) Orientering om ansøgning om tilskud fra egen trækingsret, se punkt 2.5

2) Orientering om ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden, se punkt 2.5

### 3) Orientering om nybyggeri

#### 3.1) Afdeling 54-Flintehaven (Harlev seniorfællesskab)

Den 1. august 2024 udbrød der desværre brand, som betyder, at der bliver senere indflytning på 12 boliger. Der er gang i oprydning og genopbygning og boligerne forventes færdig i foråret 2025. De resterende boliger er stadig klar til indflytning den 1. oktober 2024, og der afholdes løbende møder med de nye beboere for at sikre den bedste start på fællesskabet. For nærmere se punkt 1.2.

#### 3.2) Afdeling 55 Sandvænget (Harlev etape 2- Rækkehuse)

Der forhandles stadig med rådgiver og entreprenør.

#### 3.3) Afdeling 56 Kløvervangen (udvidelse af plejehjemmet)

Lokalplan er på byrådsmøde i aften, hvor indsigelserne også behandles.

### 4) Potentielle byggeprojekter på vej

Steffen orienterede herom.

### 5) Orientering renoveringssager

Driftchefen har udsendt oversigt over renoveringssager som kort blev gennemgået.

## 6. Udvalg

### 1) Studietursudvalg

Bestyrelsen var på studietur i perioden 9-13. juni i Bruxelles, hvor vi bl.a. har afholdt møde med Housing Europe sekretariatet, hvor der blev udvekslet erfaringer med Social Housing og den danske almensektor. Vi fik en guidet tur med fokus på historiske seværdigheder og smagsoplevelser i Bruxelles. Der var også arrangeret en heldags guidet tur til Brugge og Gent, hvor vi oplevede det historiske centrum i Brugge som er erklæret for UNESCO-verdensarv, og i Gent så vi bl.a. klokketårnet og det særegne rådhus.

Udgifterne beløb sig til kr. ca. 78.000.

## 2) Oplysnings- og Kursusudvalg

Anna har udarbejdet det kommende nyhedsbrev.

## 3) Ferieboligudvalg

Sommerhuset er godt i gang med udlejningen. Ledige uger annonceres på vores hjemmeside og vores beboere er velkommen til at kontakte os, for at høre om mulighederne for at holde ferie i sommerhuset.

## 4) Fritidsudvalg

Der har været aktivitet i Herredsvang omkring Royal Run, hvor AlmenBo Aarhus gav støtte hertil.

## 5) Informationsudvalg

Udvalget koordinerer med Anna.

## 6) Vedtægtsudvalg

Intet nyt.

## **7. Forskelligt**

## **8. Næste møde**

Bestyrelsesmøde onsdag den 25. september 2024 kl. 17.00

Louise Ahrensbach / Chris Cully

Sekretær / Formand