



# Referat af bestyrelsesmøde

Deltagere	Organisationsbestyrelsens medlemmer og direktør
Afbud	
Tid	Lørdag, den 10. december 2022, kl. 17.00
Sted	Arbejdernes Byggeforening, Færggården 1, 8600 Silkeborg
Referent	René Kjær Rasmussen

---

## 1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

## 2. Godkendelse og underskrift af sidste referat

Referat af bestyrelsesmøde af 9. november 2022 blev godkendt af bestyrelsen og underskrevet digitalt i forlængelse af mødet.

## 3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol blev forelagt bestyrelsen. Der var intet at bemærke siden sidste forevisning af protokol side 1394 – 1415.

Ledelsen orienterede om uanmeldt revisionsbesøg den 7. december 2022, som ikke gav anledning til bemærkninger. Det er ledelsens vurdering, at der ikke udarbejdes en særskilt protokol, men at eftersynet indskrives i årsprotokollatet.

## 4. Bestyrelsen

Der er tidligere truffet beslutning om, at 1. suppleanten til organisationsbestyrelsen deltager i bestyrelsesmøderne.

Første suppleant Knud Sandberg fratræder som 1. suppleant, da han fraflytter boligorganisationen.

Anden suppleant Lisa Pedersen vil blive indkaldt til bestyrelsesmøderne fra 2023.





## 4.1 Meddelelser

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### 4.2.0 Nyt fra BL

#### 4.2.1 BL Informerer

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### 4.2.2 Fagbladet Boligen

Nyt fra Fagbladet Boligen blev forelagt bestyrelsen.

#### 4.2.3 Beboerbladet (BO Godt)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### 4.2.4 Kredsregi

Paw orienterede om nyt fra kredsen

Der arbejdes i øjeblikket på at lave et kredsarrangement lørdag den 4. marts 2023, kl. 9.30-15.30. Det bliver et endagsarrangement, hvor der er 2 overordnede punkter på dagsordenen – ”Byer i balance” og ”Grøn omstilling”. Efter hvert oplæg bliver der tid til gruppearbejde, og efter frokost er der workshops, hvor man får mulighed for at stille spørgsmål til oplægsholderne. Som det ser ud lige nu, bliver det GUEST-hotel i Aarhus N, der bliver rammen for arrangementet. Arrangementet henvender sig til direktører og organisationsbestyrelser. Officielt program kommer uge 3 eller 4, 2023.

I aktivitetsudvalget arbejdes der med et tema om, hvordan vi gør oplandsbyerne mere attraktive. Men det er ikke uden udfordringer i en tid, hvor kommunerne påvirker infrastrukturen ved nedlæggelse af busruter m.v.

#### 4.2.5 BL-regi

##### Nyt fra BL

Bestyrelsen blev orienteret om mødekalender for 10. kreds 2023.

Paw orienterede om nyt fra BL.

De almene mål 2022-2024 hedder ”Byer i balance” og ”Den grønne omstilling”, og der arbejdes allerede nu på målene for 2024-2026.





Det er nu muligt for kredsrepræsentantskaberne at tilmelde sig den arbejdsgruppe, der vil have opstart i januar 2023. Denne gruppe vil så arbejde hen imod 2-3 overordnede temaer. Målene skal gerne gå fra at være nationale mål til lokal handling. Målene bliver konkrete, og der vil højst tænkeligt blive fokus på effektivisering.

Med de stadig voksende forsyningspriser og vinter i Danmark ser man bekymret frem mod 2023, og de evt. efterregninger, som lejere vil få. Vil det betyde flere udsættelser, flere spontane flytninger eller lignende. BL ved, at mange familier er presset på økonomien.

### Almene bolig dage 2023

- Der vil i maj/juni måned 2023 blive arrangeret 5 lokale folkefestivaler rundt om i landet i samarbejde med en række udvalgte boligorganisationer. Silkeborg er et af stederne, hvor arrangementet finder den 3. juni 2023. Temaet for de lokale folkefestivaler er beboerengagement og beboerdemokrati, som er grundlaget for den demokratiske organisering i vores sektor, og en afgørende faktor for at opnå velfungerende og bæredygtige boligområder. Beboerengagementet vil blive belyst, afprøvet og debatteret via forskellige indslag som talks og debatter fra en scene i boligområdet og workshops, eksperimenter og leg på en markedsplads rundt om scenen. I tillæg til arrangementerne vil der blive udviklet et "Gør det selv-kit", som kan rekvireres og gøre det muligt for endnu flere boligorganisationer og kredse at deltage i samtalen, fejringen og udforskningen af beboerengagementet.
- BL - undersøgelse af beboerengagement og beboerdemokrati. Undersøgelsen vil dække bredt på tværs af landet og blive gennemført hen over året 2023 sideløbende med folkefestivalerne. Undersøgelsen vil bestå af en kvantitativ kortlægning af, hvordan det står til med beboerengagementet i den almene sektor og en kvalitativ udforskning af, hvordan beboerengagementet og beboerdemokratiet kan se ud i fremtiden.
- Almene Boligdage (fælles konference) i København den 30. september 2023. De mange gode indsigter fra de lokale arrangementer og undersøgelsen vil blive båret med ind på den fælles konference på Tivoli Hotel, hvor der udover beboerengagement vil være fokus på sociale indsatser og bæredygtighed, energi og klima. Konferencen samler valgte og ansatte på tværs af landet og har fokus på de mange initiativer og aktiviteter, der foregår rundt omkring i landet. Således vil en stor del af programmet udgøres af ekskursioner og breakout sessions, som boligorganisationerne byder ind med. Herudover vil der være spændende oplæg og tid til networking, ikke mindst til festmiddagen om aftenen, hvor der vil være underholdning og en prisuddeling, der fejrer de særlige initiativer i sektoren

#### 4.2.6 God Almen Ledelse

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





### **4.3 Nyt fra LBF**

Nyt fra LBF blev forelagt bestyrelsen.

### **4.4 Nyt fra Altinget**

Relevant nyt fra Altinget blev forelagt bestyrelsen.

### **4.5 Nyt fra Folketinget**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### **4.6 Presse**

Bestyrelsen blev orienteret omkring nyheder fra pressen (MJA).

## **5. Repræsentantskab**

### **5.1 Formandsmøde (erfa- og informationsmøde for formænd)**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### **5.2 Kursusaktivitet**

Bestyrelsen gennemgik deltagerne evaluering af kursus for nyvalgte den 14. november 2022, og finder resultatet tilfredsstillende.

#### **Kursusaktivitet 2023**

- Formandsmøde – torsdag den 26. januar 2023
- Tur for repræsentantskabet den 3. juni 2023 – udvalgte afdelinger internt.
- Almene Boligdage den 30. oktober 2023 (Hotel den 29.-30. oktober 2023)
- Temakursus – onsdag den 25. oktober 2023 - Afdelingsbestyrelsens opgaver og ansvar
- Kursus for nyvalgte 2023 (i hvilket regi det skal foregå afventer antallet af nyvalgte)

#### **Kursusaktivitet 2024**

- Intern tur for organisationsbestyrelsen rundt i udvalgte afdelinger 2024.

## **6. Organisation**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





## 7. HR

### 7.1 Administrativt personale

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

### 7.2 Ejendomsfunktionærer

#### Driftsområde 1

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

#### Driftsområde 2

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

#### Driftsområde 3

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

### 7.3 Boligsocial personale

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

### 7.4 Rengøringspersonale

Bestyrelsen blev orienteret om personalesituationen.

## 8. Samarbejdsudvalget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### Samarbejdsudvalgsmøder 2023

1. Onsdag den 8. februar 2023, kl. 8.15
2. Onsdag den 10. maj 2023, kl. 8.15
3. Onsdag den 16. august 2023, kl. 8.15
4. Onsdag den 8. november 2023, kl. 8.15

Samarbejdsudvalget har truffet beslutning om, at møderne aflyses, hvis ingen af parterne har emner til behandling i samarbejdsudvalget.





## 9. Arbejdsmiljøorganisationen

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde udover en orientering om gennemført APV i driften.

### AMO møder 2023

1. Onsdag den 8. februar 2023, kl. 12.30
2. Onsdag den 10. maj 2023, kl. 12.30
3. Onsdag den 16. august 2023, kl. 12.30
4. Onsdag den 8. november 2023, kl. 12.30

## 10. Egenkontrol

### 10.1 Målsætning og opfølgning

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### 10.2 Forretningsgange

Indstilling fra ledelsen til godkendelse af nye forretningsgange:

- Intern kontrol af huslejeopkrævning
- Egenkontrol/intern kontrol af fakturagodkendelse, herunder rekvisitionsudstedelse

Indstillingerne blev forelagt og tiltrådt af bestyrelsen.

### 10.3 Effektivisering

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### 10.4 Whistleblowerordning

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## 11. Pengeinstitutter, realkreditinstitutter

### 11.1 Pengeinstitutter

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.





## **11.2 Realkreditinstitutter**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## **12. Kapitalforvaltning**

### **12.1 Samlet rapport over kapitalforvaltning**

Samlet rapport over kapitalforvaltning og REPO blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

## **13. Arbejdskapitalen**

### **13.1 Likviditetsoversigt**

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

### **13.2 Ansøgning om tilskud**

Indstilling til bestyrelsen om godkendelse af tilskud fra arbejdskapitalen til medarbejderarrangement i september måned 2022.

Indstillingen blev gennemgået og tiltrådt af bestyrelsen.

## **14. Dispositionsfonden**

### **14.1 Likviditetsoversigt**

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

### **14.2 Ansøgning om tilskud**

Indstilling til midlertidigt udlån af midler fra dispositionsfonden til afd. 4 og 9 med baggrund i køkkenudskiftning og badeværelsesrenovering ved fraflytning, såfremt at ledelsen finder det nødvendigt i forbindelse med årsafslutningen.

Indstillingen blev gennemgået og tiltrådt af bestyrelsen.

## **15. Egen trækingsret (LBF)**

### **15.1 Likviditetsoversigt**

Ajournført likviditetsoversigt blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.





## 15.2 Ansøgning om tilskud

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.

## 16. Låneoptagelse, finansiering

Bestyrelsen blev orienteret om låne-optagelse efter endt renovering i afd. 11 og 34.

Bestyrelsen blev samtidig orienteret om konvertering af eksisterende lån til forbedringsarbejder i afd. 9, 13 og 18. I den forbindelse er Silkeborg Kommune samtidig anmodet om en godkendelse af konverteringerne, som forventes at foreligge til det kommende bestyrelsesmøde.

## 17. Budget/regnskab

### 17.1 Budget

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### 17.2 Budgetkontrol

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### 17.3 Regnskab

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## 18. Ejendomsskat

Ajourført statusoversigt over ejendomsskattesager blev forelagt bestyrelsen.  
Ingen bemærkninger.

## 19. Økonomi – drift og udvikling

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## 20. Udlejningssituationen/fracflytning

Aktuel beskrivelse af udlejnings- og fracflytningssituationen blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.







## 21. Beboerklagenævnet/boligretten

Aktuel beskrivelse af sager (verserende/afsluttede) ved beboerklagenævnet/boligretten blev forelagt og gennemgået med bestyrelsen.

## 22. Udlejning – drift og udvikling

### Afd. 15 – ”Blomsterkvarteret”

Da det tidligere på året blev besluttet, at Helhedsplansprojektet i afdelingen skulle sættes på standby, var flere lejere allerede blevet permanent genhuset eller selv fraflyttet.

Fire af disse tomme boliger forsøges nu genudlejet på tidsbegrænsede lejekontrakter.

En tidsbegrænset lejekontrakt betyder bl.a., at der ikke er genhusningspligt for disse lejere efter endt renovering, og at de ikke kan komme retur til boligen.

Når lejekontrakten ophører den 1. december 2023, skal de således fraflytte lejemålet uden yderligere varsel.

Pt. er to af de fire boliger udlejet fra henholdsvis 1. december 2022 og 1. januar 2023.

### Google Analytics

Bestyrelsen blev orienteret om Google Analytics målgruppe rapport vedrørende hjemmesiden. Rapporten giver et overblik over antallet af brugere, sessioner mm.

## 23. Nybyggeri

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

## 24. Renovering

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til større igangværende og kommende renoveringsprojekter.

## 25. Teknik – drift og udvikling

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til Team Teknik & Drift.

### Nærboks

Bestyrelsen blev orienteret om, at Nordic Infrastructure, der er firmaet bag nærbokse, har meddelt, at de desværre ser sig nødsaget til at fjerne nærbokse i flere af vores afdelinger. I foråret 2022 lukkede de ned for nærbokse i 5 afdelinger.





Brugen af nærboks ved flere af afdelingerne har desværre vist sig at ligge en del under forventningen, da der i øjeblikket i gennemsnit bliver leveret mindre end 2 pakker til boksene dagligt.

Det mindre antal pakker skyldes bl.a. den høje inflation og et mindre forbrug blandt danskerne online og situationen medfører, at PostNord ikke længere vil bringe pakker til boksene, da de skal spare penge.

Nordic Infrastructure har tilbudt andre distributører på deres netværk, at de kan gøre brug af boksene, men det vil de desværre ikke. Dermed har firmaet ikke længere distributører til at kunne holde aftalerne kørende i række afdelinger.

Men der er fortsat nærbokse i følgende afdelinger:

Afd. 1 – Sølystvej, Lollandsgade  
Afd. 10 – Færggården  
Afd. 20 – Arendalsvej  
Afd. 39 - Lysbrogade  
Afd. 59 - Buskelundhøjen  
Afd. 60 - Ballevej

## 26. Helhedsplaner

### 26.1 Fysiske helhedsplaner

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til helhedsplanerne.

### 26.2 Boligsocial helhedsplan

Bestyrelsen blev orienteret om status i relation til Den Boligsociale Helhedsplan.

## 27. Silkeborg Kommune

Bestyrelsen blev orienteret om Plan- og Vejudvalgets godkendelse af dispensation fra lokalplan 122.05 til ændring af vejadgang fra Mølledamsgade i Alderslyst.

### 27.1.1 Styringsdialog

Bestyrelsen blev orienteret om Silkeborg Kommunes oplæg til referat for styringsdialogmødet 2022 (regnskab 2021).





### 27.1.2 Kvoter (2022-2023)

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### 27.1.3 Udsatte boligområder, G-områder

Bestyrelsen blev orienteret om udgivelsen af de nye lister over udsatte boligområder.

Traditionen tro offentliggjorde Indenrigs- og boligministeriet den 1. december 2022 de nye lister over udsatte boligområder.

Der offentliggøres 4 lister i relation til udsatte boligområder som er følgende:

- Listen over Omdannelsesområder (tidligere kaldet hårde ghettoer) omfatter områder, som bliver pålagt at lave en udviklingsplan, som skal reducere andelen af familieboliger ned til 40%.
- Listen over Parallelsamfund (tidligere kaldet ghettoer).
- Listen over Udsatte områder.
- Listen over Forebyggelsesområder.

Resedavej/Nørrevang II (Lupinvej) er fortsat på listen over forebyggelsesområder, hvilket var forventet, da resultatet er baseret på historiske gennemsnitstal for 2020/2021.

Forebyggelsesområder er den "mildeste form" af fokusområder indenfor parallelsamfundslovgivningen, som omhandler boligområder, der har mere end 1.000 beboere, og hvor mere end 50% beboere, der er indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande og som opfylder mindst to af disse kriterier:

- Mere end 40 % af beboerne er udenfor arbejdsmarkedet og uddannelse
- Andelen af dømte er over 3 gange landsgennemsnittet
- Mere end 60 % af beboerne har grundskole som højeste uddannelse i Danmark
- Beboernes gennemsnitsindtægt udgør mindre end 55 % af regionsgennemsnittet.

Alle parallelsamfundsområder er samtidig på listen over udsatte boligområder.

Konsekvenserne ved at være på listen over forebyggelsesområder er følgende:

I forebyggelsesområderne skal indføres fleksibel udlejning med fortrinsret til boligsøgende i uddannelse og beskæftigelse, ligesom der indføres en stramning af reglerne for kommunal anvisning og det bliver muligt at godkende strategisk nedrivning for at omdanne områder. En stramning af reglerne for kommunal anvisning betyder, at kommunerne ikke må anvise





udlændinge, som ikke er statsborgere i Danmark eller EU, EØS og Schweiz, til forebyggelsesområder. Kommunen må heller ikke anvise personer, der har modtaget integrationsydelse i seks sammenhængende måneder, kontanthjælp i to sammenhængende år, eller har en dom, til en bolig i disse områder.

En stramning som ligeledes gjorde sig gældende da listerne blev offentliggjort i 2021.

Vi har indgået de nødvendige aftaler med Silkeborg Kommune i relation til ovenstående.

#### **27.1.4 Høringer mv**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### **27.1.5 Andet samarbejde**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

#### **27.1.6 Beslutninger, indstillinger i ØKE**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

Møder i ØKE for resten af 2022:

13. december

#### **27.1.7 Byrådsbeslutninger**

Møder i Byrådet for resten af 2022:

19. december

### **27. Lokalt samarbejde (Boligsilkeborg m.v.)**

#### **Fælles samarbejde "BoligSilkeborg"**

Der var ikke nye hændelser siden sidste møde.

### **28. Ansøgning om tilskud (ekstern)**

Der forelå ingen indstillinger/ansøgninger om tilskud.

### **29. Næste bestyrelsesmøde**

Onsdag den 11. januar 2023 kl. 17.00





## Oversigt over mødeaktivitet:

### Bestyrelsesmøder 2022:

1. Onsdag d. 12. januar 2022, kl. 17.00.
2. Onsdag d. 9. februar 2022, kl. 17.00.
3. Onsdag d. 2. marts 2022, kl. 18.00 (gennemgang af revisionsprotokol – regnskab 2021 v. revision kl. 17.30)
4. Onsdag d. 6. april 2022, kl. 17.00 (konstituerende bestyrelsesmøde)
5. Onsdag den 18. maj 2022, kl. 17.00
6. Lørdag d. 18. juni 2022, kl. 17.00
7. Onsdag d. 10. august 2022, kl. 17.00.
8. Onsdag d. 14. september 2022, kl. 17.00.
9. Onsdag d. 12. oktober 2022, kl. 17.00.
10. Onsdag d. 9. november 2022, kl. 17.00.
11. Lørdag d. 10. december 2022, kl. 17.00

### Repræsentantskabsmøde 2022:

Tirsdag den 5. april 2022, repræsentantskabsmøde kl. 19.00 (revisor fremlægger regnskab for boligorganisationen).

### Bestyrelsesmøder 2023:

1. Onsdag den 11. januar 2023, kl. 17.00
2. Onsdag den 8. februar 2023, kl. 17.00
3. Onsdag den 1. marts 2023, kl. 18.00 (gennemgang af revisionsprotokol – regnskab 2022 v. revision kl. 17.30)
4. Torsdag den 30. marts 2022, kl. 17.00 (konstituerende bestyrelsesmøde)
5. Onsdag den 10. maj 2023, kl. 17.00
6. Lørdag den 17. juni 2023, kl. 17.00
7. Onsdag den 16. august 2023, kl. 17.00
8. Onsdag den 13. september 2023, kl. 17.00
9. Onsdag den 11. oktober 2023, kl. 17.00
10. Onsdag den 8. november 2023, kl. 17.00
11. Lørdag den 9. december 2023, kl. 17.00

### Repræsentantskabsmøde 2023:

Onsdag den 29. marts 2023, repræsentantskabsmøde kl. 19.00 (revisor fremlægger regnskab for boligorganisationen).





### 30. Eventuelt



ARBEJDERNES  
BYGGEFORENING

Færggården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | Kontonr. 1938 5410242327  
CVR nr. 38239619 | [info@arbejdernesbyggeforening.dk](mailto:info@arbejdernesbyggeforening.dk) | [www.arbejdernesbyggeforening.dk](http://www.arbejdernesbyggeforening.dk)