

Referat af bestyrelsesmøde den 13. marts 2025 kl. 16:15

Fremmødte: Dorte Sørensen (DS), Vibeke Fog (VF), Mette Pedersen(MP), Dorthe Karlsson (DK).

Afbud: Leif Andreassen(LA), Knud Fick(KF), Heidi Busk (suppleant).

Fra administrationen: Christof H. Kristensen (CHK)

Ad. 1 Godkendelse af referat

Referat nr. 338 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

Ad. 2 Udtræden af bestyrelsen - LA

Leif Andreassen meddelte ultimo februar 2025, at han med øjeblikkelig virkning har valgt at udtræde af bestyrelsen af personlige årsager. Han har gennem det sidste års tid, meldt en del afbud, og kunne ikke længere retfærdiggøre det. Derpå tog han beslutningen. Hvilket bestyrelsen har den fulde respekt og forståelse for.

Leif har været medlem af organisationsbestyrelsen siden 5. maj 2011, dvs. at han har siddet i bestyrelsen i godt 14 år. Leif har gennem alle årene bidraget med hans store viden omkring byggeri, og har været særdeles aktiv i forbindelse med helhedsplanerne.

Vi i AB-Sprotoften og organisationsbestyrelsen vil takke Leif for hans store bidrag og udvikling af AB-Sprotoften han har været en medvirkende faktor til. Vi ønsker Leif alt det bedste fremover. DS kører forbi Leif med en buket blomster og takker for hans arbejde gennem alle årene.

Med Leifs udtræden før tid, indtræder Dorthe Karlsson på Leifs plads. Velkommen til i bestyrelsen.

Samtidig siger vi også velkommen til 2. suppleant Heidi Busk.

Ad. 3 Kommende bestyrelse

Flere fra afdelingsbestyrelser samt tidligere medlemmer af afdelingsbestyrelser har henvendt sig, da de godt kunne tænke sig at være en del af organisationsbestyrelsen.

I 2025 er følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer på valg:

- Dorthe Karlson (ønsker gerne genvalg)
- Vibeke F. Frede (ønsker **ikke** genvalg)
- Heidi Busk (ønsker gerne genvalg)

Desuden har Andreas fra afd. 9 Ådalen henvendt sig, som kandidat til en af suppleant posterne.

Charlotte McIntyre fra afd. 1 Sprotoften har henvendt sig, som kandidat til en suppleant post, hun inviteres derfor med til repræsentantskabsmødet. (Mødet skal derfor godkende at hun er deltagende, uden stemmeret)

Eva Johansen fra afd. 17 Vindingetoften har ligeledes vist interesse for en suppleant post i bestyrelsen, men tiden er ikke moden til det lige nu.

Ad. 4 Udlejning via AIR-BNB

Hvis man undersøger udlejning via AIR-BNB får man følgende svar fra ChatGPT:

”Nej, det er ikke tilladt at leje en almen lejebolig ud via Airbnb eller andre korttidslejeplatforme. Almene boliger er forbeholdt de personer, der er blevet tildelt en bolig via det offentlige system, og de må ikke udlejes til andre uden videre.

I henhold til reglerne for almene boliger skal lejeren selv bebo boligen, og udlejning af disse boliger via platforme som Airbnb strider mod lejeaftalen og kan føre til opsigelse af lejemålet.

Hvis man har en almen bolig og gerne vil udleje den, bør man kontakte boligforeningen for at få klarlagt, hvad reglerne er i den specifikke situation. Generelt er korttidsleje ikke tilladt.”

Punktet er taget med, da administrationen har opdaget at der er nogle der lejer sin lejlighed ud, når de er taget på ferie. Ligeledes har CHK undersøgt det at Chatgpt skriver, og det er helt korrekt, at det ikke er lovligt at leje ud via AIRBNB eller andre korttidslejeplatforme.

CHK har brug for at vide hvad holdningen er til udlejning via AIRBNB. Organisationsbestyrelsens klare holdning er, at det må man ikke, da det strider mod lovgivningen. De der er opdaget kontaktes derfor, samt der kommer et skriv i Nyhedsbrevet.

Ad. 5 Vedtægtsændring – forslag til repræsentantskabsmødet.

Inden mødet, havde CHK udleveret en opdatering til vedtægterne. Vedtægterne har ikke i AB-Sprotoften været opdateret siden 2013. Det er en fejl, da den ene procedure vedr. afholdelse af regnskabsmøde og budgetmøde er slået sammen til et møde for længst, det er blot ikke indskrevet i vedtægterne. (det var afd. 1 der har gjort opmærksom på det). BL har lavet yderligere opdateringer i vedtægterne, for et par år siden, disse er nu medtaget.

Ændringerne blev gennemgået slavisk. Markeret med gul(i skrevet), er alle de nye formuleringer der er kommet efter seneste opdatering fra BL. Markeret med rød(i skrevet), er vores egen formulering, da det er det vi gør. Dette er clear af med juristen fra BL, og er helt normal procedure i mange boligforeninger.

Vi afholder kun 1 møde om året i afdelingerne, da det hele hænger sammen både regnskab og budget. Budgettet bliver udarbejdet på baggrund af årsregnskabet.

Forslaget til repræsentantskabet er hermed en realitet.

Ad. 6 Vedligeholdelsesreglement – tilføjelse heri.

Da flere afdelinger nok ændre i husordenen, vil bestyrelsen gerne have tilføjet i vedligeholdelsesreglementet:

”Ved registrering af husdyr pålignes en ekstra udgift i forbindelse med fraflytning af boligen, idet det vil være obligatorisk, at der foretages desinficering/bekæmpelse af lopper m.v.”

Ovenstående linje står lige nu i alle husordener, men hører mere med til vedligeholdelsesreglementet.

Organisationsbestyrelsen beslutter hermed ændringen.

Ad. 7 30 års planer – kommende større arbejder

CHK gennemgår de større kommende arbejder for 2025:

- Udskiftning af vinduer i Ådalen 5-106
- Maling af altaner i Sprotoften 1A-1E og 2-4 (udskudt fra 2024)
- Udskiftning af ventilatorer i Sprotoften 5-16

Måske kommer nedenstående også med – alt efter hvad afdelingsmøderne siger:

- I Sprotoften 5-16 kan der ske udskiftning af badeværelser og køkkener
- I afd. 6 Rådyrvænget kan der påbegyndes udskiftning af badeværelser
- I afd. 8 Tronnealle kan der påbegyndes udskiftning af badeværelser

Ad. 8 LBF Orienterer(tilbage) samt BL informere

MP havde fået til opgave at fremlægge publikationerne:

Der var ingen fra LBF orientere i denne omgang.

Fra BL informere var der følgende siden sidst:

27. 02. 2025 – Ny vejledning om udlejningsvanskeligheder i almene ældreboliger.

Desuden genbesøgte vi anbefaling om miljømarkedsføring, maksimumsbeløb for alment byggeri, Kontingentopkrævning, BL's Jurabot, Forslag til lægdommere, Direktørlønninger samt Nye ejendomsvurderinger.

Næste gang er det DK der tager dette punkt.

Ad. 9 Boligen

Denne gang er det DS der tager dette punkt. DS udvalgte relevante artikler. Nedenfor oplistet udvalgte artikler:

- 19.02 – Flere tomme boliger – artikel om tomgang i Skive
- 19.02 – fsb renoverer 2.500 bolig – kræver genhusning og økonomisk rådgivning.
- 26.02 – I Århus ligger SORAS kollegiet – artikel om sociale viceværter
- 26.02 – I Ebeltoft nyt byggeri med aktiv kyststrategi
- 05.03 – I Odense er udsatte veteraner garanteret et tag over hovedet
- 05.03 – Nyt opslagsværk "Den lille grønne" – energibesparelse i Almene boliger
- 05.03 – Jens Pilholm, direktør i Civica takker af 01.08.2025 –ny direktør fundet internt.

Artikler blev gennemgået i overskrifter, så vi alle har den samme viden omkring hvad der rør på sig i det ganske danske land.

Næste gang er det MP der tager dette punkt

Ad. 10 Sidste nyt information

- MUS-samtaler afholdt med alle ansatte på værksteder og kontoret
- Budgetmøder afholdt, i alle afdelinger hvor der er bestyrelser. Positive møder hele vejen rundt.
- Møde med banken: Rente-niveauet er faldende, derfor indkøb af obligationer til 20 mio.
- Inspektør og CHK har været på tur på Sjælland, for at kigge på nye vinduer til afd. 9, med indbygget ventilation, så genvex anlægget kan spares væk.
- Lånet i Sprotoften 35-46, her får vi en lavere rente.
- Sommerfest – dato stadig uklar. Enten sidst i juni, eller sidst i august, først i september.
- Ejend. inspektør har 30 års jubilæum i AB-Sprotoften.
- Hobbyrum i afd. 8 Tronnealle er færdigt og klar til indretning.
- Affaldssortering herinde i Sprotoften er blevet dårligere, beboer har fået brev herom.
- Petanque og skak bane færdig i Ådalen.
- Afd. 10 søjlen har henvendt sig vedrørende udlejning efter andre § – det er lovgivningsmæssigt ikke lovligt.
- Generalforsamling i grundejerforeningen Jagtenborg onsdag den 19. marts. MP og DS deltager.

Ad. 11 Eventuelt

Ønsker til indhold i beretningen modtages gerne.

Invitation til repræsentantskabsmødet vedlagt, ændringer hertil modtages gerne.

Mødet sluttede kl 18:45

Godkendt 22. april 2025



Dorte Sørensen (formand)

Knud Fick



Dorthe Karlsson

Mette Pedersen



Vibeke Fog