Mødereferat

Referat af: Ekstraordinært afdelingsmøde i Boligselskabet Trollebo afdeling Nøddehegnet

Afholdt: Onsdag den 3. september klokken 19.00 i fælleshuset, Nøddehegnet 14

Deltagere: 35 lejemål (70 stemmer)

Formand for afdelingsbestyrelsen Per Johnsen bød velkommen til mødet og takkede for det store fremmøde. Per fortalte, at man havde inviteret Philip Blixen og Susanne Blixen fra Eksterndirigent.dk. Afdelingsmødet godkendte, at de kunne deltage i mødet.

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
Afdelingsbestyrelsen foreslog Philip Blixen fra Eksterndirigent.dk som dirigent, og han blev valgt. Dirigenten konstaterede at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt.

Forretningsorden for afdelingsmødet – Trollebo boligselskab Afdeling 3401 Nøddehegnet var udsendt på forhånd sammen med indkaldelsen. Afdelingsmødet godkendte forretningsordenen.

Afdelingsbestyrelsen foreslog Susanne Blixen fra Eksterndirigent.dk som referent, og hun blev valgt.

Der blev valgt 2 stemmetællere:

- Daniel Scheffman
- Vivi Juel

Til stede var også kundechef fra Servicecenter Syd-bo Danny Orthmand Andersen og driftsleder fra Servicecenter Syd-bo Tommy Larsen.

I forbindelse med godkendelse af dagsordenen bemærkede kundechefen, at punkt 3 godkendelse af tidligere referater var usædvanligt, da referaterne var publiceret og de de facto var godkendt for længst. Afdelingsmødet ønskede på trods af dette at fastholde punktet, hvilket blev efterkommet af dirigenten. Dagsordenen blev herefter godkendt.

2. Afdelingsbestyrelsen fremlægger årsagen til indkaldelse af ekstraordinært afdelingsmøde
Formand for afdelingsbestyrelsen Per Johansen fortalte, at baggrunden for det ekstraordinære afdelingsmøde kom sig af en utilfredshed fra hele afdelingen over at afdelingsbestyrelsen ikke selv kunne bestemme om de ønsker ekstern hjælp til afdelingsmøder. Der var blevet afholdt to uofficielle møder i afdelingen, hvor alle beboere havde været inviteret. Afdelingsbestyrelsen syntes at samarbejdet med administrationsselskabet var vanskeligt og var blandt andet utilfreds med at et planlagt møde den 21. august var blevet aflyst med begrundelsen, at

afdelingsbestyrelsen ikke selv kan træffe beslutning om brug af ekstern hjælp. Begrundelsen fra kundechefen var, at det ifølge vedtægterne, er organisationsbestyrelsen, der er ansvarlig for driften og at afdelingsbestyrelsen derfor ikke har beføjelser til at bestille eller indgå aftaler om ekstern bistand til afdelingsmøder.

Per fortalte, at det var bestyrelsen selv, der af egen lomme betaler for den eksterne hjælp til dagens møde.

En beboer spurgte kundechefen, om de virkelig kunne sige nej til at afdelingsbestyrelsen kunne bestille ekstern bistand til afholdelse af afdelingsmøder.
Kundechefen bekræftede at det var korrekt, da sådanne udgifter skal godkendes af organisationsbestyrelsen.

Kundechefen fortalte, at han var driftsleder for 14 afdelinger og at man var i gang med et større oprydningsarbejde i afdelingerne. Kundechefen opfordrede til at man begyndte at samarbejde, da man ellers fra administrationens side ville være nødt til at køre håndteringen af afdelingen meget stramt.

Kundechefen fremførte hvad afdelingsbestyrelsens rolle og opgaver var. Danny gjorde opmærksom på at teksten var taget direkte fra BL's hjemmeside (Danmarks Almene Boliger).

Afdelingsbestyrelsens rolle
Afdelingsbestyrelsen er bindeled mellem beboerne, administrationen og organisationsbestyrelsen. Den har ikke selv beslutningskompetencer som fx afdelingsmødet, men spiller en vigtig rolle i at:

- Lytte til beboernes ønsker og behov
- Understøtte fællesskab og initiativer i afdelingen
- Sikre beboernes mulighed for indflydelse gennem et godt samarbejde og god dialog

Afdelingsbestyrelsen er ikke driftspersonale eller klagebehandlere – men skal kende til mulighederne og hjælpe beboerne på rette vej.
En af afdelingsbestyrelsens fornemste opgaver er at være katalysator for de ideer og ønsker, der opstår i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsens opgaver
Som afdelingsbestyrelse arbejder I med at:

- Afvikle det årlige afdelingsmøde – afdelingens øverste beslutningsorgan
- Være kontaktled til administration og organisationsbestyrelse
- Informere beboerne om deres muligheder for medindflydelse
- Deltage i markvandring og budgetlægning – med respekt for administrationens faglige vurderinger
- Følge op på budget og vedligeholdelsesplaner – i tillidsfuldt samarbejde med administrationen
- Bakke op om beboerinitiativer og aktiviteter – uden at skulle stå for det hele selv
- Være opmærksom på ønsker og behov i afdelingen og hjælpe til at sikre, at relevante forslag og drøftelser bliver taget op på afdelingsmødet

Kundechefen gjorde opmærksom på, at arbejdsbyrden for administrationsselskabet var steget voldsomt efter at Per Johansen var blevet formand. Det er blandt andet krav om at gennemgå op til 10 år gamle referater, nødvendigheden af at inddrage juridisk hjælp ved svar til afdelingen, der øger arbejdsbyrden. Kundechefen gjorde opmærksom på, at det er afdelingen selv, der betaler, når det fx er nødvendigt for administrationen at inddrage en jurist for at besvare afdelingens spørgsmål. Kundechefen opfordrede til, at man tog en dialog med organisationsbestyrelsen om at bestille ekstern dirigent og referent. Det blev oplyst, at der var bestilt advokat og sekretær for 18.000 kr. hvilket organisationsbestyrelsen havde afvist.

Kundechefen gav udtryk for, at hvis afdelingsbestyrelsen tager en advokat med for at repræsentere beboerne stiller administrationsselskabet også med en advokat. Danny fortalte, at udgiften til administrationsselskabets advokat vil blive pålagt afdelingen.

Formand for afdelingsbestyrelsen fortalte, at man havde fået meget sen besked fra administrationsselskabet om, at man ikke måtte bestille ekstern hjælp. Afdelingsbestyrelsen havde endvidere bedt om at få forretningsaftalen/samarbejdsaftalen mellem organisationen og administrationsselskabet tilsendt, hvilket endnu ikke var efterkommet.

Kundechefen sagde at afdelingsbestyrelsen gerne måtte se den aftale, der var indgået, men at afdelingen ingen indflydelse havde på denne. Afdelingsbestyrelsen har alene indflydelse på vedligeholdelse af afdelingen. Såfremt afdelingsbestyrelse har spørgsmål til samarbejdsaftalen forbeholder administrationsselskabet sig retten til at få deres jurist til at svare og sende regningen for medgået tid til afdelingen.

Derefter var der en længere debat om hvorvidt afdelingen havde glas- og kummeforsikring. Flere beboere havde oplevet at de selv skulle dække skader, som normalt ville være dækket af forsikringen. Beboerne havde fået oplyst, at der ikke længere var glas- og kummeforsikring.

Kundechef Danny forklarede at man i forbindelse med genforhandling af forsikring for afdelingerne havde sendt opgaven i udbud og at det kun var ét enkelt selskab ud af 4 som havde budt ind på opgaven, som i sidste ende havde ønsket at forsikre afdelingen. Forsikringsselskabet havde dog haft det forbehold, at de ikke ønskede at tilbyde glas- og kummeforsikring grundet et tidligere stort antal anmeldelser. Danny fortalte, at de var forpligtet til at tage imod tilbuddet fra dette ene selskab, der havde vundet udbuddet. I forhold til glas- og kummeforsikring, var afdelingen selvforsikret, således at det ikke er den enkelte beboer, der skal dække skader (dog ikke selvforskyldte skader), men at det er afdelingen, der dækker i stedet for en traditionel forsikring.

Der var stor utilfredshed med at afdelingen ikke var blevet inddraget i denne beslutning om at selvforsikre glas- og kummeskader, da der var truffet beslutning på et tidligere afdelingsmøde, at denne dækning skulle tegnes hos et forsikringsselskab.

Formand for afdelingsbestyrelsen Per fortalte, at man havde bedt administrationen om, at der bliver lavet en risikovurdering af afdelingens forsikringsdækning.

Kundechefen svarede at de fleste afdelinger har droppet glas- og kummeforsikringen, men at det var muligt at få lavet en risikovurdering, dog ville omkostningen blive pålagt afdelingen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget fx kunne stilles på afdelingens kommende ordinære afdelingsmøde, men at det i så fald skulle indsendes rettidigt.

En beboer gentog spørgsmålet om hvorvidt afdelingsmødet kunne træffe økonomiske beslutninger eller ej. Formand for afdelingsbestyrelsen henviste til vedtægternes §19, stk. 8, 1. pkt.: Afdelingen afholder rimelige udgifter i forbindelse med afdelingsbestyrelsens arbejde.

Kundechefen fortalte, at man havde vendt spørgsmålet med både BL, beboerklagenævnet og interne jurister, og ekstern bistand til afholdelse af afdelingsmøder falder ikke ind under denne kategori.

Et spørgsmål om manglende lys i carportene blev henvist til, at det skulle tages direkte med driftskontoret.

3. Godkendelse af referater fra afdelingsmøde den 16. september 2024 og ekstraordinært afdelingsmøde den 9. april 2025
Formand for afdelingsbestyrelsen berettede, at det var efter ønske fra beboerne, at man havde medtaget punktet.

Kundechefen påpegede, at punktet kun kunne have orienterende status.

Per gav kundechefen ret i at indsigelsesfristen på 4 uger var forpasset, men at man stadig ønskede at gøre opmærksom på at punktet eventuelt på afdelingsmødet den 16. september 2024, aldrig var blevet gennemgået, selv om det står i referatet.

En beboer gav udtryk for, at der var en meget topstyret organisation, og at man ønskede at beboerdemokratiet blev genindført. Der blev henvist til en legeplads, der var blevet bygget uden at det var vedtaget af beboerne.

På spørgsmålet om vedtægtsændringer, oplyste kundechefen, at eventuelle vedtægtsændringer skulle vedtages af organisationsbestyrelsen og henviste til gældende regler for ændring af vedtægter. Repræsentantskabet er en demokratisk valgt organisation, hvor alle afdelinger har indflydelse på sammensætningen. I og med at Nøddehegnet er den største afdeling, har Nøddehegnet også mulighed for at stille med flest repræsentanter.

Kundechefen fortalte, at han ikke kunne svare på, hvad der var sket i forhold til legepladsen. Der var enighed om at beslutningen formentlig var truffet af organisationsbestyrelsen i den periode, hvor organisationsbestyrelsen havde overtaget afdelingsbestyrelsens arbejde grundet manglende afdelingsbestyrelse. Om beslutningen havde været truffet korrekt eller forkert kunne kundechefen ikke svare på, men medgav at det var ærgerligt, hvis der var truffet en sådan beslutning på forkert grundlag. Kundechefen gav udtryk for, at det var historik, som ikke gav mening at bruge tid på, men opfordrede til at man nu kiggede fremad.

På spørgsmålet om havevandring og håndhævelse af husordenens punkt om at holde haverne fri for ukrudt, svarede kundechefen, at det på trods af en beslutning i husordenen fra 2016 ikke juridisk kunne håndhæves, selv om det står i husordenen, at haver skal holdes fri for ukrudt.

En beboer påpegede, at der flere tidligere år altid havde været havevandringer.

Kundechefen fastholdt, at selv om det står i husordenen, kan administrationen ikke juridisk håndhæve det. Kundechefen sagde, at de ikke må sende regninger ud.

En beboer gav udtryk for, at han i så fald gerne ville have de 15.000 kr. tilbage, som han var blevet opkrævet for at få ordnet haven.

Kundechefen fortalte, at der godt kunne være tilfælde, hvor man har mulighed for at opkræve for at administrationen går ind og vedligeholder en have på beboerens vegne. Kundechefen kom med et eksempel på en 4 meter høj hæk, som var blevet skåret ned på beboerens regning. Kundechefen lovede at vende tilbage med konkret svar til den berørte beboer snarest muligt, men kunne ikke garantere, at han ville få svar inden for én uge, som forespurgt.

Formand for afdelingsbestyrelsen gav udtryk for at en afstemning om godkendelse af referaterne ikke gav mening, da indsigelsesperioden var forpasset og at punktet derfor var til orientering.

Der blev ikke stemt om godkendelse.

4. Godkendelse af udgift til ekstern referent, efter afdelingsbestyrelsens ønske
Afdelingsmødet besluttede at slå punkt 4 og 5 sammen, så det blev en samlet afstemning om godkendelse af udgift til ekstern referent og ekstern dirigent. Kundechefen var også ok med ændringen, så dirigenten accepterede forslaget.

Punkt 4 blev derfor ændret til:
4. Godkendelse af udgift til ekstern referent og ekstern dirigent (advokat), efter afdelingsbestyrelsens ønske

Formand for afdelingsbestyrelsen oplyste, at baggrunden for forslaget var et ønske fra beboerne. De havde været omkring 50 beboere samlet på de uofficielle beboermøder. Formand for afdelingsbestyrelsen oplyste, at en advokat kostede 4.500 kr. i timen. Man ønskede ekstern hjælp, der var helt objektiv. Afdelingsbestyrelsen mente ikke at BL's dirigenter var et godt alternativ, da de kunne have en interessekonflikt. Afdelingsbestyrelsen henstillede til, at afdelingsmødet gav lov til at bruge et sådan beløb på ekstern hjælp.

Kundechefen opfordrede til ikke at eskalere dialogen og oplyste, at hvis afdelingen møder med en advokat til det ordinære afdelingsmøde, er administrationen også nødsaget til at møde med en advokat. Udgiften til denne advokat vil blive pålagt afdelingen.

Kundechefen bad om afklaring om hvorvidt punktet kun gjaldt mødet den 24. september og ikke fremadrettet. Kundechefen gjorde opmærksom på, at uanset hvad der blev vedtaget på dette afdelingsmøde skulle udgiften godkendes af organisationsbestyrelsen.

Formand for afdelingsbestyrelse gjorde klart at forslaget gik på at afdelingen på fremtidige afdelingsmøder kunne antage ekstern referent, ekstern dirigent og advokat, og at det ikke var begrænset til mødet den 24. september.

Formand for afdelingsbestyrelsen fastholdt, at det var et ønske om generelt at kunne bruge ekstern hjælp til afdelingsmøderne.

Dirigenten medgav at forslaget var generelt formuleret, og at det derfor var det, der var ønsket sat til afstemning.

Kundechefen gjorde opmærksom på, at der skulle et beløb på forslaget.

Formand for afdelingsbestyrelsen foreslog, at man satte et beløb på der hed 25.000 kr. per gang.

Kundechefen bekræftede på forespørgsel, at afdelingen havde pengene på deres buffer og at den i så fald ville kunne bruges, så det ikke medfører huslejestigning.

Der blev gået til afstemning:
For: 68
Imod: 0
Hverken for eller imod: 2

Forslaget blev vedtaget. Afdelingsmødet har derfor godkendt, at afdelingen på fremtidige afdelingsmøder kan bruge op til 25.000 kr. på udgifter til ekstern referent, ekstern dirigent og advokat, efter afdelingsbestyrelsens ønske

5. Godkendelse af udgift til ekstern dirigent (Advokat), efter afdelingsbestyrelsens ønske
Punktet udgår.

6. Eventuelt
Formand for afdelingsbestyrelsen beklagede sig over, at man ikke havde fået svar på alle spørgsmål, der var fremsendt til administrationen.

Formand for afdelingsbestyrelsen påpegede at en beslutning om at afholde formandsmøder hver 3. måned for de respektive afdelinger eller 2 - 4 gange om året ikke blev overholdt. Beslutningen var ført til referat og er ikke blevet ændret siden.
Kundechefen opfordrede til at afdelingen afholder formandsmøderne.

Formand for afdelingsbestyrelsen mente, at der var inhabilitet / interessekonflikt i forbindelse med beslutningen truffet af OB Trollebo vedrørende nyt IT system til Domea.dk til 125 mio. kr. idet

afdelingsbestyrelsen mente, at der var en sammenblanding af folk, som både sad i Domea's bestyrelse og samtidig i organisationsbestyrelsen.
Dirigenten blev bedt om at læse svar fra administrationen op. Sagen havde været undersøgt og det var blevet konkluderet, at der ikke var fundet dokumentation for inhabilitet jævnfør vedtægternes §11, stk. 3. Kundechefen påpegede endvidere, at implementeringen af det nye IT system ikke havde medført huslejestigninger.

I forhold til sagen om den manglende glas- og kumme forsikring medgav formand for afdelingsbestyrelsen, at det sagtens kunne være, at beslutningen om at selvforsikre var den mest optimale, men man mente, at proceduren omkring beslutningen havde været forkert.
En beboer spurgte om man skulle henholde sig til det, der står i ens lejekontrakt vedrørende glas- og kummeforsikring. Kundechefen bekræftede dette.

Dirigent Philip Blixen takkede for god ro og orden, og mødet blev hævet.

_____ _____

Per Johansen, formand Philip Blixen, dirigent