

Referat af hovedbestyrelsens møde den 5. oktober 2017

Deltagere:

Søren Peters-Lehm, Jan Sørensen, Anja Bak Jensen, Karsten Byskov, Jan Røjen og Jørgen Kragh Østby (referent).

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra seneste møder

Referat fra bestyrelsesmøde den 5. september blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering/Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutninger fra seneste møde

Karsten har foreslået at vi har dette som fast punkt fremover - så vi kan samle op på ting fra referatet, hvor der er sket noget. Der var enighed om, at det var en god idé og at der er behov for at blive bedre til at få overblik over beslutninger og ting vi arbejder med.

Opfølgning fra seneste møde:

- Fællesarrangement med personale: Personalet spørges på næste møde.
- Arbejdsdag bestyrelsen: Materiale udsendes inden arbejdsdag.
- Beboerundersøgelse: Emnet udsat til arbejdsdag.
- Ungdomsklub: Høringsvar er indsendt.
- Personale: Ansættelse af ny ejendomsfunktionær er klaret.

b. Evaluering af ekstraordinær generalforsamling

Bestyrelsen fortsatte sin evaluering fra sidste møde.

Formanden indledte med at pointere, at det tidligere er aftalt, at det der aftales i hovedbestyrelsen - det bakker hele hovedbestyrelsen op om. Er man uenig, så skal man sige til i hovedbestyrelsen i forbindelse med drøftelser af konkrete emner. Bestyrelsen drøftede emnet og der blev klarhed over samarbejdsform i hovedbestyrelsen – som formanden havde skitseret indledningsvis.

c. Evaluering af afdelingsmøder

Der var tre korte og et langt afdelingsmøde. Et godt fremmøde fra hovedbestyrelsen, der dermed får et bedre indblik i, hvad der sker i afdelingerne.

Afdeling 23 havde tre tidskrævende forslag, med et flot fremmøde.

Der er fortsat afdelingsbestyrelser i alle fire afdelinger – i afd. 23 blev den udvidet fra 3 til 5 personer.

Det blev drøftet hvad vi kan gøre for at flere til at møde op. F.eks. sms, bedre varsling ift. at indsende forslag og lave opslag. Det skal vi arbejde videre med.

Fremmødestatistik:

Afdeling	Antal husstande	Fremmødte husstande	Fremmøde %
21	80	9	11,3
22	135	20	14,8
23	84	40	47,6
24	175	41	23,4
I alt	474	110	23,2

Indkomne forslag:

Afd. 23 vedtog at få fibernet, og dermed har alle afdelinger fibernet fra 2. maj 2018. Afd. 23 og 24 vedtog at få molokker. Dermed kan vi forvente en nedsættelse af tømningprisen. Derfor er budgetterne ændret, til en mindre stigning end vedtaget på afdelingsmøderne.

Huslejestigning 2018:

Afdeling	Vedtaget stigning	Reel / Varslet stigning
21	1,3 %	0,92 %
22	1,1 %	0,83 %
23	1,4 %	0,88 %
24	1,1 %	0,93 %

d. Husordensager

Bilag udsendt med oplæg til debat.

Emne 1 - generelt:

Bestyrelsen drøftede og evaluerede procedurer for klagebehandling.

Det blev konkluderet/præciseret at:

- Klager over andre beboere skal være skriftlig, før sagen kan behandles. Dette er ikke nyt, men der skal strammes op på denne procedure.
- Nuværende procedure med at kontoret i første omgang behandler klagen fortsættes. Accepteres afgørelse ikke af beboere, behandles den af hovedbestyrelsen – sådan er reglerne også i dag.
- Den der klages over får ikke oplyst hvem der har klaget - er det i orden? Såfremt en sag ender i Beboerklagenævnet, oplyses navne. Vi fortsætter uændret.
- Der skal fremover gives svar til den der klages over, hvad konklusionen blev.
- Det personalet kan se af "problemer" ved almindelig færdsel i afdelingerne, skal der være mere fokus på at samle op på løbende.
- Vurderer kontoret at en sag er ved at udvikle sig eller er chikane, så orienteres hovedbestyrelsen.
- Hovedbestyrelsen skal fremover orienteres om beboeres klager over andre beboere, så man har et indblik i omfanget af disse sager.

Emne 2 – konkret sag:

Konkret sag fra afdeling 24, der var blevet taget op på afdelingsmødet, blev drøftet.

Materiale var udsendt med klage og svar. Bestyrelsen drøftede sagens indhold.

De berørte beboere inviteres til mæglingssmøde, hvor Jørgen deltager.

Jan Sørensen deltog ikke i behandlingen af denne sag.

e. Styringsdialog

Bilag med oplæg til vores udfyldelse af Styringsdialog-skemaer var udsendt til bestyrelsen. Bestyrelsen godkendte materialet, der sammen med dagsordenønsker sendes til kommunen. Dialogmødet finder sted torsdag den 16. november.

f. Ansøgere med fortrinsret

Der var udsendt bilag med oplæg til beslutning om, hvad vi gør ift. fortrinsret. Hovedbestyrelsen kan fastlægge nogle retningslinier for, hvordan fortrinsret skal være gældende.

Følgende blev besluttet:

Skilsmisse:

Fortrinsret ved skilsmisse ophører, hvis man siger nej til 2 boligtilbud.

En boligsøgende, der ønsker fortrin, kan ikke begrænse hvilke afdelinger, man ønsker bolig i. Der kan laves begrænsning i antal værelser man ønsker at have.

Lægeerklæring/Sygdom:

Hvis en boligsøgende, der ønsker særlig fortrinsret pga. sygdom, siger nej til en bolig der er bedre egnet, end den bolig vedkommende har i dag, så beder vi om en ny lægeerklæring fra speciallæge. Denne skal uddybe/forklare, hvilke særlige forhold der gør sig gældende. Siger en lejer fortsat nej til et boligtilbud til en bedre egnet bolig, så bortfalder fortrinsretten efter ét boligtilbud.

En boligsøgende, der ønsker fortrin, kan ikke begrænse hvilke afdelinger, man ønsker bolig i. Der kan laves begrænsning i antal værelser man ønsker at have.

g. Orientering fra direktør

Brev fra lejer

En lejer i Falkevænget har skrevet til bestyrelsen, med nogle spørgsmål angående kompetence hos afdelingsbestyrelser og regler for parkering.

Bestyrelsen drøftede indholdet i brevet, og Søren sender svar til lejer.

Personale

- Vi har søgt efter en ny ejendomsfunktionær. Der kom 92 ansøgninger. Vi har ansat Peter Sørensen fra 1. november. Han er uddannet ejendoms-service-tekniker og arbejder i dag som pedel på Hadsten Skole. Arbejdsopgaver fastsættes ifm. evaluering af ny struktur. Vikar-Ole forlænges til 31. oktober.
- Ny aftale om vinterberedskab er ved at blive lavet med ejendomsfunktionærer. Da de er gået fra 5 til 4 mand, så giver det flere vagter pr. vinter. Derfor sættes honoreringen op og den reguleres fremover på samme måde som overenskomsten gør for løn.
- Nye overenskomster er endeligt på plads. Lønstigninger er indregnet i budget 2018, derudover ændring ift. omsorgsdage, seniordage og arbejdstids-/afspadseringsregler.

Personaledag

Afholdes den 10.oktober, derfor er kontoret lukket om formiddagen.

På programmet er især:

- Evaluering af ny struktur
- Evaluering af robotplæneklipere
- Lokalaftale for ejendomsfunktionærer
- Status på projekter, årshjul og planlægning af vinterprojekter

IT-ændringer og persondataforordning

Efter besøg af EG arbejder vi i øjeblikket med en række ideer til ændringer:

- Skifte Bluegaarden ud med Proløn, da det er fuldt integreret med EG. Der skal vurderes ift. kvalitet, økonomi og tidsbesparelse.
- Server: Nuværende er anskaffet i 2015 og færdigafskrevet i 2018. Vi er ved at undersøge om vi skal skifte til hosting hos EG. Dermed sparer vi penge til ny server, backup-bånd og licenser. Ift. sikkerhed og tid, så sparer vi tid til opdateringer, og vi er mere sikre ift. at alt ligger hos EG.
- Mailudsendelser til beboerne: Vores system kan lave elektronisk udsendelse til beboerne af forskelligt materiale. F.eks. huslejevarslinger, indkaldelse til generalforsamling for afdelingsmøder, nyhedsbreve.

Der skal laves individuel aftale med hver beboer, for at man kan gøre dette. Det vil kræve mere fokus på fælles orientering, så beboerne er opmærksomme på at disse ting er udsendt - det kunne være sms, opslag på hjemmeside, opslag i afdelingen. Det vil spare tid og penge til kopiering, papir og omdeling.

- Persondataforordning – nye skærpede regler i EU, så man i større grad sikrer af information om personer ikke kommer i de forkerte hænder. Dette arbejdes der med hos vores IT-leverandører og vi skal også se på vores procedurer internt. Det skal være på plads til maj 2018.

Disse emner tages op igen på hovedbestyrelsesmøde, når der er mere konkrete indstillinger til sagerne.

Fibernet

Der er varslet prisstigning på 10 kr. pr. måned fra 1. januar 2018. Alle lejere er varslet ifm. den almindelige varsling af huslejestigning.

Opsigelser

Vi har fortsat meget få opsigelser ift tidligere. Der er pt. en del boliger i tilbud, men samlet er der pt. kun 34 opsagte boliger i 2017.

Antal opsigelser fordelt på afdeling og år							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Gns.
Afd.21	12	12	9	6	9	6	9
Afd.22	22	32	26	20	23	13	22,7
Afd.23	11	8	3	11	9	4	7,7
Afd.24	16	13	17	10	15	11	13,7
I alt	61	65	55	47	56	34	53

Falkevænget

Vi har fået besked om, at AL2Boligs nye boliger får adressen 2A-2N. Fælleshusets adresse er fremover 2P.

BBR

Kommunerne er ved at gennemgå BBR-registre. På Hadbjergvej 14-18 er svale-gange åbenbart ikke indregnet i boligareal - når det sker vil hver bolig have 6m² mere. Det kan få betydning ift. boligsikring og huslejberegning

Nyhedsbrev - laves snarest til alle beboere. Bestyrelsen får det udsendt til kommentarer inden udsendelse.

3. Afdelingerne - status og emner til drøftelse/beslutning

a. Afd. 23: Aftale om fibernet

På afdelingsmødet besluttede man, at afdelingen skal have fibernet. Kontrakt fra Eniig er modtaget - den er identisk med den for de øvrige afdelinger. Direktør og bestyrelse underskrev aftale. Opstart den 2. maj 2018.

b. Afd. 21: Tagudskiftning i nr. 49 - status

Arbejdet er gået i gang, og går planmæssigt. Arbejdet forventes at tage to måneder. Der er konstateret borebiller på loftet - det giver en ekstraudgift på ca. 26.000 kr. til at få dem fjernet.

c. Afd. 23: Badeværelser - status

Intet nyt, der arbejdes på sagen. Økonomioversigt gennemgås på arbejdsdagen, hvis vi kan nå det på programmet.

d. Afd. 24: Dørudskiftning i Toftebo - status

Intet nyt, der skal findes løsning med håndtag/låsemekanisme uden at beskadige dør og karm. Ift. garanti må vi ikke bore i dør/karm.

e. Flere afdelinger: Maleropgaver – status

Der er bestilt en række maleropgaver, hvor status pt. er følgende:

Afd.	Emne	Status
21	Udvendigt træværk	Færdig
21	Træværk to opgange	Mangler
22	Udvendigt træværk Hadbjergvej 20-46	Færdig
22	Aktivitetshuset udvendigt	Færdig
22	To opgange	Mangler
24	Facader Møllebo	I gang, næsten færdig.
24	Toftebo: Hegn v. nr. 16-26 er ikke godt nok vedligeholdt. Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen, at vi skifter til nyt hegn og hæk (1/2 af hver). Arbejdet starter 24. oktober	

f. Tema: Administrationsbygning

Der var udarbejdet notat, med en gennemgang af muligheder for placering af en kommende administrationsbygning.

Bestyrelsen drøftede ideerne, og nåede frem til de modeller, der skal arbejdes videre med. Jørgen undersøger disse muligheder, og vender tilbage til bestyrelsen. Det er ambitionen, at der skal træffes beslutning i 2018.

4. Eventuelt

Intet til dette punkt denne gang.