



REFERAT

Bestyrelsesmøde (og arbejdsdag) den 28. oktober 2023

Mødested: Karsten Byskov, Toftevænget 35

Kl 9:00 - 16:30

Søndergade 35 . 8370 Hadsten

Telefon: 8761 3600

mail@bohadsten.dk

www.bohadsten.dk

Deltagere:

Hovedbestyrelse:

Søren Peters-Lehm (SPL), Karsten Byskov (KB),

Yvonne Martens (YM), Jan Røjen (JR), Anja Bak Skovfoged (ABS)

Administration:

Rane Johansen (RJ)

Mødeleder: SPL

Referent: RJ

1. Formalia

- Godkendelse af dagsorden
 - Godkendt...
- Godkendelse af referat den 4. oktober 2023 (+ underskrifter)
 - Godkendt, underskrifter på plads...

2. Orientering / emner fra formand og direktør

- Elevatorprojekt – afdeling 24 (Altan.dk)
 - *Der pågår lige nu intense dialoger med Altan.dk's underentreprenører – både fra administrationen og fra vores rådgiver DAI's side, så vi kan komme nærmere en afslutning på at få færdiggjort og udbedret manglerne (elevator Ved Åen 2). Nyhedsbrev med en lille redegørelse om situationen er på vej ud til beboerne i afdeling 24, specielt beboerne Ved Åen 2, Ved Åen 4 og Søndergade 39...*
- Forsikring, årsmøde med Bækmark & Kvist
 - *RJ har haft årsmøde med vores forsikringsmægler. Skadesprocent har i 2018-20 været meget høje (røde) og er for årene siden da blevet "grønne" (incl 2023 indtil videre). Indført selvrisiko på 10.000 kr pr skade – i forhold til dét prøver vi at lave en statistik på skader, som reelt kunne være anmeldt. Fortsat fokus på positiv skadesudvikling. Det betyder meget for vores fremtidige forsikringspræmier og at være en fremtidig "attraktiv" kunde hos forsikringselskaberne. Vi forventer at gå i nyt udbud indenfor de næste 2-3 år. Netbankforsikring tegnes. En snak om at forsikre el-ladestanderne, når de en gang gør sit indtog, ligesom tegning af mulige forsikringer ifm opstart af "helhedsplan afd 22"...*
- Beboerklagenævn, statistik
 - *Sidste nyt med klager (én vundet/afvist ved nævnet og én ny på vej) – som regel er det fraflytteropgørelser...*

3. Afdelingerne – status og emner til drøftelse /beslutning

- afdeling 21
 - *Et par beboer-henvendelser med uoverensstemmelser har givet anledning til besigtigelse af de tildelte havelodder på Dr. Larsens Vej. Konklusion, at det hele skal "genbesøges" og opdateres i forhold til tildelinger og regler, så der er ensartede retningslinjer. Der indkaldes derefter til møde med afdelingsbestyrelse og beboerne (Dr. Larsens Vej) med henblik på*

enighed om de tildelte havelodder. Møde forventes i foråret 2024. De henvendte beboere er informeret om tiltaget.

RJ har opgaven...

- - afdeling 22
 - Helhedsplan
*SPL fortalte kort om helhedsplanen, og hvilke udfordringer vi har med at få både de fysiske og de økonomiske rammer til at nå hinanden. Siden opstart i 2017 og igen efter beboernes vedtagelse i 2021 er prisindeks, materialepriser, renter og inflation gået den helt forkerte vej. Vi er fortrøstningsfulde med at nå i mål med en fornuftig løsning.
RJ har møde den 10/11-23 med kollega for at drøfte genhusningskonsulent, så vi kan blive klogere på bla praktikken...*
 - Endnu en (container)brand
*To containerbrande med tidsmæssigt kort mellemrum har givet anledning til større fokus i området. Bedre belysning ved container og vaskeplads kan måske hjælpe, herunder info-brev til beboerne og til ophæng i området – også afdeling 25 (ungdomsboligerne).
RJ har opgaven...*
- - afdeling 23
 - *Med fokus på at være tryk i området blev der oplyst, at der manglede lys i tørreskur.
RJ giver opgaven videre til driften...*
- - afdeling 24
 - *Intet, udover "elevator-projekt"...*
- - afdeling 25
 - *Udskiftning af vinduer/facadeparti er igangsat.
Materialerne forventes først at være "i hus" ultimo året med udførelse februar/marts 2024 (afhængig af vejret). Beboerne skal herudover varsles efter reglerne (6 uger)...*

4. Eventuelt

- *Affaldssortering – kort opdatering om situationen, Favrskov Forsyning og beboernes (ændring) af adfærd. Det følges tæt for at finde den rigtige løsning alle steder...*
- *Velkomst til nye beboere – BL (Bo Godt) har lavet en beboerhåndbog, som beskriver mange gode ting med dét at bo i en almen bolig. Kontor og hovedbestyrelse har fået et fysisk eksemplar. Den forefindes digitalt, og vi vil sende den til afdelingsbestyrelserne samt til vore (nye) beboere, når de flytter ind...*
- *Fællesmøde den 7/11-2023 – invitation sendt ud til alle afdelingsbestyrelser og hovedbestyrelse incl suppleanter. Dagsorden: "En snak om Hadsten Boligforening og dét med at bo i Hadsten Boligforening". Der har været god respons med deltagelse og forventes næsten fuldt hus til denne aften...*

- herefter fortsatte dagsordenen med øvrige emner til bearbejdning (arbejdsdagen)

Dagsorden/emner til "arbejdsdagen":

5. Forretningsgange

- De mest relevante, jfr tidligere møder med blikket rettet mod revisionsprotollokat og styringsdialog
 - *RJ havde uploadet forretningsgang/-beskrivelser og tog udgangspunkt i overblikket på vores hjemmeside. Opdeling i 3 hovedoverskrifter: Organisation, Administration og Afdeling-drift. Enighed om, at vi ikke kan nå hele vejen rundt, så der blev udvalgt følgende at arbejde videre med: 4.direktørkontrakt, 5.stillingsbeskrivelse for direktør, 6.kontrakter og stillingsbetegnelser, 8.prokura og underskriftsforhold, 103.køb af vare- og tjenesteydelser, 104.løn, 105.honorarudbetaling, 106.gaver-studierejser, 110.budgetlægning og opfølgning, 112.edb-anvendelse og sikkerhed samt politik for økonomikontrol. Rækkefølgen prioriteres ift løn, fakturaer, indkøb prokura, funktionsadskillelse og økonomikontrol.
RJ har opgaven samt en generel ændring/oprydning af alle uaktuelle navne, telefonnumre mm i samtlige nuværende beskrivelser, herunder hvad skal være tilgængelig og hvad skal ikke være tilgængelig på hjemmesiden...*

6. Dispositionsfonden

- Formål for udbetaling det næste år
 - *Bæredygtighed er overskriften med f.eks. el-ladestandere og solceller (sidstnævnte er på højeste politisk pres fra BL 's side for tilladelse på almene boligforeningers tage)...*
- Ansøgninger/tildelinger
 - *Ingen ansøgninger*

7. Fælleshuse

- Praktik, lejere, økonomi, rengøring og generelle regler
 - *Udlejningshusene (ikke gæsteværelser) blev diskuteret for at finde en ensretning, som alle kan være tilfredse med og finde fornuft i. Det gælder blandt andet rengøring (firma eller beboer), den samlede økonomi (underskud/tilskud fra afdelingerne), affaldssortering (inde/ude), opfølgning/kontrol mm. De nuværende og fremtidige aktiviteter i fælleshusene er også med i snakken. Indtil videre er der aftalt, at der skal opstilles skraldespande indendørs til affaldssortering i alle husene, og at lejerne i sin oprydning selv tager sine respektive affaldsposer med derfra. til at
RJ har opgaven med at lave udkast økonomi og ny beskrivelse med leje af til de 4 fælleshuse (4 afdelinger), så de står "skarpt" og "forståeligt" for beboerne. Efterfølgende skal de forskellige afdelingsbestyrelser inviteres til "høring", så reglerne kan tages op til afstemning/godkendelse af beboerne...*

8. "Opvaskeskabe"

- Udskiftning og opbevaring
 - *Når en beboer vil have opvaskemaskine, har det været reglen, at beboeren selv skal opbevare det udtagne skab (såkaldt "opvaskeskab"). Det har ved fraflytninger altid givet problemer med misfarvning, fugtskader, bortkomst mm, når skabet skulle sættes ind igen – og dermed en slutregning til beboeren. Dét ændrer vi nu!
De lejligheder/huse, hvor der er udtaget opvaskeskab, må beboeren bortskaffe for egen regning (det gælder både nuværende og fremtidige). En ny indflytter har derefter IKKE krav på et nyt opvaskeskab men skal*

acceptere "hullet", som det nu er (til ny opvaskemaskine) eller betale for at få et nyt opsat. Hovedbestyrelsen bakkede op om beslutningen. RJ har opgaven med at få det indarbejdet i regler og lejekontrakter, herunder skrive det ud i et nyhedsbrev på hjemmesiden...

9. Venteliste

- Udvidelse af samarbejde/opnotering
 - *En god snak om at udvide og automatisere vores venteliste til at være en del af noget større og dermed bedre mulighed for at komme "andre steder hen" end Hadsten. RJ har mandat til at arbejde videre...*

10. Øvrige emner til næste bestyrelsesmøde og/eller arbejdsdag

- Intet...

Tak for god ro og orden – og for direktørens vegne TAK for de første 3 måneders ansættelse... 😊

Godkendelse af referat:

Søren Peters-Lehm

Karsten Byskov

Anja Bak Skovfoged

Jan Røjen

Yvonne Martens