

Referat af hovedbestyrelsens møde den 2. april 2019

Deltagere:

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

Søren bød velkommen til den nye bestyrelse, især nyvalgte Anja.

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra møde d. 07.03.2019

Referat blev godkendt og underskrevet.

c. Konstituering: Valg af næstformand

Bestyrelsen besluttede at vælge Karsten Byskov som ny næstformand.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutning fra seneste møde

Alt er omfattet af dagens øvrige punkter.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 23: Vi har igen været der og lave røgprøve. Denne gang deltog kommunen også. Kommunen har skrevet til lejer, at de lukker sagen, da der ingen fejl er på kloak og kommunen er tilfreds med boligforeningens indsats.

Jørgen har haft møde med vores advokat, som er i gang med at ophæve et lejemål, hvor beboeren ikke giver os adgang ifm. rottebekæmpelse.

c. Evaluering af infomøde 12. marts

Bestyrelsen havde en kort evaluering af mødet. Som altid et flot fremmøde og god debat. Der var på mødet ikke ønske om at lave ændringer ift. beboeraktiviteter. Stor interesse for at lave fælles studietur for alle bestyrelsesmedlemmer, hvilket bestyrelsen skal drøfte senere på dagsordenen.

d. Evaluering af ordinær generalforsamling den 26. marts

Bestyrelsen evaluerede årets ordinære generalforsamling. Der var fremmødt 61 husstande, hvilket er meget flot. Dirigent Jan Erik Elgaard klarede det godt. En meget stille generalforsamling, med stor opbakning til det der arbejdes med.

e. Arbejdsdag for bestyrelsen

Bestyrelsen besluttede at holde arbejdsdag lørdag den 15. juni 2019 kl. 9.30-16.00. Bilag med oplæg til dagsorden for forårets arbejdsdag var udsendt, og blev godkendt.

Der skal på arbejdsdagen drøftes: Opdaterede D&V-planer, budgetdebat, forretningsgange, egenkontrol, tilfredshedsundersøgelse, ind-/udflyttere og studietur.

f. Udslusningsboliger

På seneste møde blev nævnt kommunens ønske om at få aftale om udslusningsboliger. Vi har nu modtaget kommunens oplæg til aftale, og denne blev drøftet. Bestyrelsen besluttede at lave aftalen med kommunen.

g. Statistik om beboerservice

Vi har i uge 2-11 lavet registreringer af beboerservicehenvendelser. Der var udsendt minirapport, hvor 2019-tallene var sammenlignet med 2016-tallene.

Vi registrerer, hvor der er beboerservice (afdeling og boligtyper), og hvad der ønskes hjælp til. Jørgen gennemgik rapportens resultater.

Resultaterne præsenteres for personalet på næste møde, hvor vi også drøfter hvad der evt. kan gøres ved div. emner.

h. Studietur

På infomøde for afdelingsbestyrelser var der ønske om, at der bliver arrangeret en studietur for bestyrelsesmedlemmer. Der var udsendt notat herom til bestyrelsen, hvor der blev drøftet følgende:

Emner: Der er mest interesse for at indholdet skal være om grønne områder, organsiering af arbejdet, effektiviseringsarbejde og serviceniveau.

Det skal helst være en mindre boligorganisation, som vi kan sammenligne os med. Budget for turen vil være ca. 15.000 kr. – der skal i kommende budgetter afsættes penge i afdelingerne til, at afdelingsbestyrelser kan komme til kurser/møder o.lign. i boligorganisationen (idet disse udgifter fremover ikke skal betales 100% af hovedforeningen).

Bestyrelsen besluttede at studietur afholdes i foråret 2020.

i. D&V-planer

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vi i 2019 vil få lavet den eksterne gennemgang af vores D&V-planer (som skal være lavet senest 01.01.2022 og derefter hvert 5 år).

Vi vil i den sammenhæng lave planerne 30-årige.

På BL-møde fik vi i oplæg oplyst, at Byggeskadefonden går i gang med at lave oplæg og vejledning til, hvordan vi skal gøre dette. Dette materiale forventes klar fra Byggeskadefonden i 1. kvartal 2021. Ud fra dette var der udsendt notat, med indstillinger om hvad vi bør gøre nu.

Indstilling:

- At vi ikke laver den eksterne granskning i år, men afventer retningslinier fra Byggeskadefonden og andre.
- Fra i år skal vores O&B-syn afsluttes med en lille rapport for hver afdeling, der beskriver hvilke emner der blev drøftet, samt hvilke beslutninger der blev drøftet. Hvis muligt vedlægges billeder.
- Vores ejendomme skal fremover gennemgås en gang årligt med drone – dvs. tage, tagrender, altaner. Dette dokumenteres i logfil og andet materiale.
- I 2019 og 2020 forbedrer og udvider vi vores D&V-planer. Der skal flere ting med, så den bliver så retvisende som muligt. D&V-plan gøres 30-årig senest i 2020.

Bestyrelsen besluttede at følge disse indstillinger.

j. Orientering fra direktør

Indkøb:

Vi har indkøbt nyt til kontoret: Ny pc til Louise, nye skuffemøbler til Susanne og Louise, ny lamineringsmaskine og ny projektor (den gamle er for dyr at reparere).

I Driften sælger vi havetraktor, og køber lidt elværktøj – dette er bedre for personalet ift. arbejdsmiljø.

Favrskov Forsyning: Har fået ny direktør. Jørgen har møde med hende 3. maj, for at drøfte prisstruktur og vores investering i molokker.

Vandværker: Neder Hadsten Vandværk har besluttet at sammenlægge sig med Hadsten Vandværk (skal bekræftes på ekstraordinær generalforsamling).

Der er generalforsamling i Hadsten Vandværk den 30. april, hvor Jørgen deltager.

Udgiftsfordeling mellem afdelingerne:

Man skal jævnligt revidere fordelingsnøgle mellem afdelingerne. Det er typisk udgifter til maskiner og ejendomsfunktionærer. Det der kan betyde noget er f.eks. antal opsigelser, grønne områder, beboerservice, antal boliger, bygningsmassens kvalitet, serviceniveau o.lign.

Nu har vi fået ny afdeling 25, og derfor er fordelingsnøglen revideret:

	Afd. 21	Afd. 22	Afd. 23	Afd. 24	Afd. 25
Før	17	28	18	37	-
Nu	16	27	17	35,5	4,5

Minirapport fra Effektivitetsstyrelsen var udsendt. Vedrører 2017-tal, og blev nævnt på Infomødet. Skemaer blev gennemgået og drøftet.

FN's Verdensmål: Vi har modtaget skema, så vi kan se, hvordan vi lever op til FN's 17. verdensmål. Sidst i april vil der komme benchmark, så vi kan se hvordan vi ligger ift. andre boligorganisationer.

Hadsten Midtbyplan: Favrskov Kommune har udarbejdet oplæg til midtbyplan for Hadsten. Denne var udsendt til bestyrelsen. Der er åben cafe om dette i Sløjfen lørdag den 6. april kl.11-15. Frist for høringssvar er 6. maj.

3. Økonomi

a. Status

Bilag var udsendt med status indtil 31. marts, og blev kort kommenteret. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

b. Bestyrelsesvederlag

Der var udsendt notat, med oplæg til at vi laver fast procedure om, at dette emne er på første bestyrelsesmøde efter ordinær generalforsamling samt hvordan vi fordeler i 2019.

Det blev indstillet at:

1. Beslutning om fordeling af bestyrelsesvederlag tages op på første bestyrelsesmøde efter ordinære generalforsamling. Her besluttet fordeling af honorar for perioden indtil næste ordinære generalforsamling.
2. Der i 2019 også udbetales vederlag for Hovvejskollegiet, med 10/12 af årssatsen.
3. Vi fortsætter med den høje sats, jf. Landsbyggefondens regler.
4. Hele beløbet udbetales til formanden.

Bestyrelsen besluttede at følge indstillingerne.

c. IT-udstyr

Bilag var udsendt med indstilling om køb af hjemme-printer til direktør. Indstilling blev fulgt. Bestyrelsen bad om, at den bærbare på kontoret blev udskiftet.

4. Boligprojekter - status og videre forløb

a. Hovvejskollegiet

Afdelingsmøde afholdes onsdag den 3. april. Der er pt. 12 tilmeldte. Søren, Jørgen og Morten deltager. Jørgen gennemgik dagsordenen.

Sidste regnskab for kollegiet er modtaget. Vi har sendt materiale til revisor, så han kan lave åbningsbalance. Jørgen orienterede om afdelingens henlæggelser, der generelt ser fine ud. Der skal udarbejdes D&V-plan, så vi kan få et bedre overblik.

b. Søndergade - kontor/boliger

Der er sket en del siden sidste bestyrelsesmøde:

Generalforsamling har godkendt projektet. Byrådet har godkendt køb af Søndergade 33. Bestyrelsen besluttede at overtagelse af Søndergade 33 sker pr. 1. maj 2019. Kommunens infomøde for naboer bliver 8. maj. LBF skal kontaktes ift procedure for nedrivning af boliger.

Der var udsendt bilag med tidsforløb ift. opgaver, og denne blev gennemgået.

5. Afdelingerne - status og emner til drøftelse/beslutning

a. O&B-syn

Disse blev gennemført i uge 12. Notat udsendt til bestyrelsen med status på hvad vi drøftede i afdelingerne. Der vil blive lavet en mere udførlig rapport/referat for hver afdeling. I år havde vi nogle fælles temaer i alle afdelinger: Parkbelysning, varmestyring, lås med brik på fællesdøre, legepladser og ny drone til taginspektion.

b. Afd. 22: Helhedsplan - status

Bilag udsendt med tids- og procesplan fra DAI. Jørgen har møde med DAI den 3. april.

c. Afd. 23: Fælleshus

På O&B-syn blev det aftalt, at vi D&V-plan lægger et beløb ind, så vi kan renovere resten af Fælleshuset indenfor 1-2 år. Afdelingen havde stort underskud i 2018, og er der ikke henlagt skal en udgift tages af driften – det skal vi ikke gøre i år, da vi først skal have styr på afvikling af underskud.

d. Afd. 24: Udendørs belysning

Det er i dag sendt materiale til Dansk Lysskilde, og aftalt at de vender tilbage indenfor en uge, når de har set på sagen.

e. Gæsteværelser

Intet nyt pga. travlhed med andre opgaver. Materiale indsendes til kommunen inden påske.

f. Diverse

Intet til dette punkt.

6. Eventuelt

Kan der laves låse med vaskebrik på molokker? Ja.