

Referat af hovedbestyrelsens arbejdsdag den 16. november 2019

Deltagere:

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

Mødet blev afholdt på Toftevænget 35 i Hadsten.

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Punkt 5 tages under punkt 2, og efterfølgende punkter rettes til med numre.
Punkt 11 (Udlejningsforsøg) udsættes.
Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra møde d. 01.10.2019

Referat blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutninger fra seneste møde

Boligretssag vedr. afd. 22: Fraflytter er begyndt at betale afdrag.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 21: Der er afholdt mæglingssmøde mellem tre beboere den 25. oktober.

Afd. 23: Opfølgning på tæk af to boliger. Den ene er formentligt kun rengøring, den anden undersøges for skimmel og bliver nok en større omgang.

Afd. 23: Klager over husdyr og "naboer der stirrer".

Afd. 24: Henvendelse om varmemeforbrug: Formand har sendt brev til to beboere ang. varme. En af målerne er kontrolleret – der er ikke fejl. Vi skriver til de to lejere om måler, og hører om de fortsat ønsker møde.

Havetjek:

Afd. 23: 25 fik indledende brev, og 1 endte med, at vi sætter professionel hjælp på.

Afd. 22: Der er lavet tæk og sendt brev til nogle få beboere.

Søren orienterede om henvendelse fra lejer om internet. Søren har svaret.

c. Orientering fra direktør

Ny minirapport er modtaget fra Effektiviseringsenheden, og var udsendt som bilag. Jørgen gennemgik rapporter, og hvad det betyder for os. Med vores opgradering af flyttelejligheder og øgede henlæggelser hertil, så kan vi ikke blive blandt de bedste ift. effektivitet. Men vores arbejde går fremad, og der er sparet penge. Til styringsdialog tager vi billeder med af en istandsat lejlighed.

Praktikant startede medio oktober, og skal være her i 8 uger. Der arbejdes med beredskabsplan, et par af oplæggene til i dag og oversættelsesopgaver.

Afd. 23 – diverse emner:

Orientering om skrivelse til/fra afdelingsformand.

Beslutning om parkeringsareal: På dagens studietur blev forslag til ændret indretning af området godkendt. Så man kører mere lige ind i området. Det skal vurderes hvad der kan plantes af grønt, når nyt areal er indrettet. Træer/krat mod naboer fjernes/beskæres. Vi taler med AL2Bolig om at bygge carporte i skel.

Gæsteværelse: På studietur blev indretning drøftet, da den oprindelige indretningsplan ikke kan lade sig gøre. Bestyrelsen drøftede de to muligheder der er, og var enige om, at vi laver indgang ind i vaskeriet udefra, så gæsteværelset får egen indgang.

Parkeringsproblemer i afdelinger:

I flere områder opleves problemer med parkerede biler, der enten holder ulovligt eller ikke hører til i området. Bestyrelsen besluttede derfor, at der opsættes skilte relevante steder i alle afdelinger, om at parkering kun er tilladt i markerede båse og kun til afdelingens beboere og gæster. Politiet kontaktes ift. retningslinier, herunder om vi må skrive at biler fjernes uden ansvar.

Brug af rådgivere:

Dette er noget vi forsøger at spare på, vi står selv for styringen af de fleste renoveringssager. Men vi skal erkende at nogle ting skal vi have hjælp til – hvis vi mangler erfaring, er der meget jura osv. Konkret har vi aktuelt bedt om ekstern hjælp til gæsteværelser, tinglysning afd. 25 og økonomi afd. 25 (opstart).

Affaldsplan i Favrskov Kommune:

Vi har indsendt høringssvar. Emnet er på vej til byrådet, hvor indstilling er at der ikke kræves molokker, men man vil overveje differentierede priser på gebyrer til genbrugsstationer.

Afd. 24: Vi er næsten færdige med registrering i Møllebo og Toftebo ift. udskiftning til automatisk udsugning. Der mangler dette i ca. 40 boliger.

APV-skemaer er udfyldt, de drøftes på personalemøde den 5. december.

MUS-samtaler afholdes i uge 48-49.

Tilmelding til el-leverandør

Bilag var udsendt med orientering om emnet fra sidste møde om, hvorvidt vi skal lave automatisk tilmelding af nye lejere. Der er kommet svar fra NRG1, der viser at lejere frit kan vælge leverandør ifm. indflytning (uden opsigelsesfrist og gebyr). Bestyrelsen drøftede emnet, og besluttede at vi skifter til dette system med automatisk tilmelding. I samme omgang forhandles pris for køb af fælles-el.

Henvendelser fra beboere: Det blev aftalt, at skriver beboere til hovedbestyrelsen, sendes dette og svar ud til hele hovedbestyrelsen til orientering.

3. Økonomi - status

a. Status

Bilag med status pr. 31. oktober var fremsendt, og blev kommenteret.

Kapitalforvaltning: Der er pr. 31.10.2019 en forrentning på 0,75% %. Vi har en obligationsbeholdning på ca. 29,4 mill. kr.

I forbindelse med drøftelse af papir/kopi-forbrug blev det besluttet, at vi skal undersøge følgende muligheder for at mindske forbruget:

- Digitalt beboerdemokrati
- Ipad eller pc til bestyrelsen, så alt bestyrelsesmateriale kun foreligger digitalt

b. Revisionsprotokol

Revisor var på uanmeldt eftersyn den 15. oktober. Der er fremsendt protokol herfor. Alle bestyrelsesmedlemmer skal lave digital underskrift efter behandling på bestyrelsesmødet.

Bestyrelsen fik gennemgået protokollen, der blev taget til efterretning. Revisor havde spurgt ind til procedure omkring udbetaling af løn. Vi ændrer procedure, hvilket behandles under forretningsgange senere på mødet.

c. Afd. 25: Budget for 2019

Der var fremsendt budget for afdelingen for 2019, som bestyrelse og afdelingsbestyrelse skal godkende. Bestyrelsen godkendte budgettet.

4. Afdeling 21

Der blev ikke valgt afdelingsbestyrelse på afdelingsmødet, så derfor fungerer hovedbestyrelsen som afdelingsbestyrelse. På dette møde var der følgende emner til drøftelse (som beskrevet i udsendt bilag):

Nærboks:

Der var ønske om at der afventes med pakkepostanlæg i afdelingen.

Husorden

Afdeling 24 har vedtaget en ny husorden på sit afdelingsmøde. Alle afdelingsbestyrelser skal overveje, om de også vil ændre deres husorden. Bestyrelsen besluttede, at dette skal igangsættes, så det kan ændres på næste års afdelingsmøde.

Beskæring

Der er planlagt følgende i afdelingen: Dr. Larsens Vej 42: Diverse buske mellem nr. 42 og 44 (nabo) nedskæres til 30 cm. Dette skal aftales med nabo.

Nørrevang 4-10: Beskæring af træer og buske på bagsiden af bygning. Vi beskærer 4-5 meter op af skråning, så der kommer mere lys og luft til bygning/boliger. Vi skal høre kommunen, da det kan være fredskov.

Renovering Vesselbjergvej

Der er indsendt ansøgning til Landsbyggefonden vedrørende Egen Trækningret. Så snart tilsagn foreligger, så igangsættes renovering af kælderen ifm. fugtbekæmpelse. I samme omgang renoverer vi hele kælderen.

Renovering af kældre

Det er tidligere besluttet, at alle kældre skal renoveres. Det meste af Højbo er lavet, men enkelte rum mangler. Vi udarbejder udbudsmaterialer, og vi forventer dette lavet i 1.halvår af 2020.

5. Styringsdialog

Årets styringsdialogmøde afholdes torsdag den 12. december kl. 10-12. Fra os deltager Søren, Karsten, Jan, Jørgen.

Kommunen har følgende punkter:

- Frikommuneforsøg om udslusningsboliger
- Projekt kontor/boliger i Søndergade 33-35
- Helhedsplan for afd. 22, herunder nye boliger i afdelingen
- Gennemgang af styringsrapport og regnskab

Bestyrelsen besluttede at vi derudover vil drøfte:

- Nybyggeri – ideer og muligheder
- Arbejdet med effektivitet
- Renoveringssager
- Evaluering af udlejningsforsøg

6. Ferielov

Der er kommet ny ferielov, som betyder nogle ændringer.

Jørgen gav en kort orientering om den nye ferielov, og hvordan det kommer til at virke i praksis. Bestyrelsen skulle i den forbindelse træffe beslutning om følgende emner:

Der skal indefrysnes feriepenge

Indbetaling af indefrysning til fælles fond eller beholde selv:

Bestyrelsen besluttede at der indbetales til central fond.

Ordning for direktør

For direktør kan der ikke indbetales feriepenge, de skal udbetales. Kontrakt undersøges nærmere ift. om der er særlige forhold i øvrigt man skal være opmærksom på.

Retningslinier for personalets mulighed for at holde ferie på forskud

Med indførelse af samtidighedsferie, kan man komme i den situation at en medarbejder ønsker at afholde ferie, før det er optjent.

Det blev drøftet hvor meget medarbejdere max. kan "skyldes" af arbejdsdage. Dette skal undersøges nærmere ift. om der kan opstå problemer ved opsigelse, hvor der skyldes feriedage (må vi så tilbageholde løn for disse dage).

Andet

Bestyrelsen besluttede følgende:

- Der udbetales ikke penge for ikke-afholdt ferie.
- Feriefridage følger kalenderåret.
- Som hovedregel kan der ikke overføres feriedage til nyt ferieår.

7. QR-koder

På Infomøde med afdelingsbestyrelserne i august blev dette nævnt som en idé vi skulle undersøge nærmere. Jørgen gennemgik oplæg om, hvad man kan bruge QR-koder til, og dette drøftede bestyrelsen.

I debatten blev drøftet:

- Tid og penge vi skal bruge på etablering og på vedligeholdelse
- Hvad betyder det for serviceniveau, bedre effektivitet, arbejdsplanlægning o.lign
- Det er forholdsvist nyt, ikke mange bruger det endnu

Bestyrelsen besluttede, at vi ikke arbejder videre med dette foreløbigt.

8. Ladestationer til elbiler

Hovedbestyrelsen har tidligere besluttet, at dette emne skal vi drøfte nærmere.

Jørgen holdt oplæg om regler, økonomi og praktiske forhold.

I bestyrelsens debat blev drøftet:

- Hvad vi skal gøre ift. finansiering (anskaffelse og drift)
- Placering af parkeringspladser
- Beslutningsprocedure og inddragelse af afdelingsbestyrelser osv.
- Skal lejere selv kunne etablere?
- Er det muligt at lave tidsbestilling på en ladestation?

Bestyrelsen besluttede at:

- Der skal arbejdes videre med dette, da vi mener det kan være en fordel for afdelingerne at have ladestationer.
- Der skal laves oplæg til afdelingsmøder, da disse p-pladser vil gå fra det antal pladser der er til øvrige biler.
- I hver afdeling udpeges områder, hvor vi vil etablere ladestationer.
- Ladestation laves først ved henvendelser med ønske herom.
- Ladestationer er ikke en privatplads, men fælles for alle elbiler.

- Problemstilling omkring jura undersøges, f.eks. i egenbetalte pladser, boligforeningens rolle ift. salg af el osv.
- Dispositionsfonden betaler for etablering.

9. Beboerundersøgelse – indflyttere

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der skal laves spørgeskemaundersøgelse hos indflyttere. Bestyrelsen har efterfølgende drøftet emner, der skal undersøges.

Jørgen holdt oplæg om indhold i spørgeskema.

For at få nok svar, skal vi forvente at undersøgelsen kommer til at løbe over ca. et år.

Bestyrelsen drøftede oplæg, og besluttede at skema præsenteres på næste bestyrelsesmøde til endelig godkendelse, så vi kan igangsætte undersøgelse fra 2020.

For at få flere til at svare laves lodtrækning med præmie for hver 10 modtagne skemaer.

10. Evaluering af udlejningsforsøg

Punktet udsat til næste bestyrelsesmøde. Emnet skal med til Styringsdialog.

11. Vedtægter

Bestyrelsen har besluttet, at vi skal gennemgå vedtægterne, så vi til generalforsamlingen i 2020 kan lave forslag til ændringer.

Bilag var udsendt med oplæg til tilpasning til nuværende normalvedtægter, samt spørgsmål til andre mulige ændringer.

Bestyrelsen gennemgik vedtægterne, og lavede nogle få rettelser. Bestyrelsen ønsker at der arbejdes videre med ideerne om digitalt beboerdemokrati.

Spørgsmål: Kan man ikke have digitalt beboerdemokrati til generalforsamling?

Jørgen tilretter ud fra debatten, og nyt udkast tages med på bestyrelsesmøde.

12. Forretningsgange

Der var udsendt en række forretningsgange, som skulle revideres.

Følgende blev gennemgået:

- 002. Vedtægter (andet punkt på dagsordenen)
- 008. Prokura og underskriftsforhold
- 101. Udlejning
- 102. Husleje
- 103. Køb af vare- og tjenesteydelser
- 104. Løn
- 105. Honorarudbetaling
- 106. Gaver og studierejser
- 107. Kapitalforvaltning
- 109. Materielle anlægsaktiver
- 114. Postbehandling
- 902. Drift af fælles faciliteter

Forretningsgange blev drøftet og nyt godkendt.

I oversigt over Forvaltningsrevision indsættes gældende personalepolitik som nyt punkt 12. Personalepolitik.

13. Studietur for afdelingsbestyrelser

Det er tidligere aftalt, at der skal laves en studietur i 2020. Bestyrelsen drøftede, hvad vi kunne tænke os at se.

Det blev besluttet at afdelingsbestyrelserne til næste infomøde skal komme med konkrete ideer til emner, før vi kan lave en studietur.

Studietur på arbejdsdagen

På arbejdsdagen var vi traditionen tro på en lille studietur. Denne gang så vi på:

Afd. 23: Parkeringsplads og carporte

Forslag til ændret indretning ift. skitse på afdelingsmødet – blev godkendt. Vi hører afdelingsbestyrelsen om deres holdning. Træer/krat mod AL2Boligs afdeling fjernes eller beskæres. Der laves beplantning mellem parkeringsplads og græsareal.

Afd. 23: Gæsteværelse

Den oprindelige skitse til indretning kan ikke lade sig gøre. Bestyrelsen drøftede de to muligheder, og blev enige om at der laves indgang fra facade og direkte ind til vaskeri. Udenfor laves græsareal til fliser, så der er plads til bord/bænke-sæt og bedre adgang. Idé præsenteres for afdelingsbestyrelsen.

Afd. 24: Renovering af facader og sokler

Vi er færdige med at renovere sokler i Møllebo og Åbo. I Toftebo er der malet facader og plader på alle bygninger, og Beboerhuset har fået renoveret sokkel og facade.

Afd. 25:

Der er lavet fortov, sti, fællesvaskeri,

Alle afdelinger har fået nye parklamper.

14. Eventuelt

Karsten og Anja har været på kredsweekend i BL, som havde været et rigtig godt arrangement. De orienterede om programmet, der havde handlet meget om bestyrelsernes rolle og hvordan vi sikrer aktive i beboerdemokratiet. Vi laver dette til et tema på et fællesmøde med afdelingsbestyrelserne.

Beboerne i afdeling 21 skal informeres om at hovedbestyrelsen fungerer som afdelingsbestyrelse.