

Referat af hovedbestyrelsens møde den 22. juni 2020

Deltagere:

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

Mødet blev afholdt i Møllestuen, Søndergade 37 i Hadsten.

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt

b. Godkendelse af referat fra møde d.16.05.2020

Referatet blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutninger fra seneste møde

På Fællesdrev er nu to skemaer: Status før arbejdsdag i maj – hvoraf en del er afsluttet, og derfor slettes. Og en opdateret udgave, gældende efter arbejdsdag i maj.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Møllebo: Beboer har klaget over at vedkommende ikke kan få et højere hegn. Der er svar, at der skal være ensartethed og hegn er lavt mod fællesarealer.

Møllebo: Beboer holder en del fester med meget og sen larm, hvilken har givet klager fra flere naboer.

Åbo: Nabostrid mellem to naboer. Jørgen har holdt mæglingssmøde og forsøgt at aftale fremtidig hensyntagen mellem de to.

Møllebo: Beboer har klage til Tilsynet over varig lejestigning på råderetsarbejde. Tilsynet får svar.

Nørrevang: Henvendelse fra nabo om parkering. For at vise hensyn ift. udkørsel, så har vi på korte strækninger malet gule striber for at signalere parkering forbudt. Det har en af vores beboere så klaget over til kommunen. Aftalt med kommunen at vi må søge politiet om lov. Får vi ikke det skal striberne fjernes.

Lejer har gjort indsigelse mod vandregnskab. Sagen bliver sendt til Beboerklagenævnet.

c. Evaluering og opsamling på arbejdsdag

Bestyrelsen evaluerede den afholdte arbejdsdag. Der var meget stor tilfredshed med forårets arbejdsdag - især med studieturen, der denne gang havde mange punkter.

Opgaven som afdelingsbestyrelse i afdeling 21 og 25 gav også en del opgaver på denne arbejdsdag.

d. Generalforsamling

Der må igen holdes møder i beboerdemokratiet. Den udsatte generalforsamling skal derfor afholdes. Bestyrelsen aftalte at den afholdes mandag den 24. august i Sløjfen (så vi kan få en stor nok sal). Dirigent kan denne dato.

Indkaldelse sker med Nyhedsbrev, der omdeles i næste uge.

Bestyrelsen har mulighed for at træffe beslutninger, som følge af de særlige coronaforhold i år: Det blev besluttet, at der skal være forhåndstilmelding til generalforsamling og afdelingsmøder. Dette gør vi i år, så vi kan sikre at lokalerne er store nok.

Vi opfordrer til at der kun møder én pr. husstand.

Vi ser på at bordopstilling ikke er langborde, men mere spredt i lokalet

e. Status på målsætninger

Status pr. juni var udsendt. Vi er nu nået op på 92 små og store initiativer, siden vi startede med de 10 målsætninger i 2015. Siden seneste opdatering er der sket nyt med 11 initiativer – enten nye eller ændringer ved tidligere vedtagede.

Bestyrelsen tog status til efterretning.

f. Orientering af direktør

BL Kredsvalgmøde afholdes mandag den 5. oktober i Silkeborg.

Økonomi:

- Revision: Revisor har været på uanmeldt beholdningseftersyn den 18. juni. Protokol blev gennemgået og bliver underskrevet digitalt af bestyrelsen.
- Afkast på obligationer pr. 31. maj: Maj +0,11, dvs. i alt -0,01% i 2020.
- Ny procedure vedr. kontering af udgifter til flyttelejligheder og maskiner. Jørgen har drøftet emnet med konsulent, og vi laver en række ændringer, herunder at vi gennemgår bilag fra 2020 herom.

Fraflytning: Lejemål i afdeling 23 giver stor gæld hos lejer. Reagerer lejer ikke ift. afdragsordning, så indstilles det at vi går rettens vej, for at skaffe vores tilgodehavende. Bestyrelsen besluttede, at vi går rettens vej.

Udlejning:

Antal opsigelser er næsten gået i stå de sidste par måneder. Mange siger nej til boligtilbud (flere henviser til coronasituationen), så vi er ofte i bund med listen. I afdeling 21 har vi haft en tomgang i 1 ½ måned.

Har vi udlejningsproblemer så laver vi opslag på Boligportal, kontor, egen hjemmeside og Facebook Hadsten. Der er pt. en del ledige boliger i Hadsten på det private boligmarked.

Opsigelser:

Pr. 8 juni var status på antal opsigelser:

	Afd. 21	Afd. 22	Afd. 23	Afd. 24	Afd. 25
Antal i år	5	7	6	7	10
Gns. 2013-2019	9,3	22,4	7,9	17,7	19

Vi har i år markant færre opsigelser i afdeling 22 og 24.

De sidste par dage er det dog begyndt at ændre sig, med en håndfuld opsigelser på få dage.

Personale:

Der afholdes personaledag i morgen. Vi skal på studietur - se gæsteværelser og renoveringer.

Praktikant i Drift startede i sidste uge, indtil videre for 13 uger.

Nyhedsbrev omdeles i denne uge.

Affaldsafgifter

Jørgen har møde med direktøren for Favrskov Forsyning den 8. september, for drøftelse af affaldsafgifter. BL har også taget dette emne op, så der kommer mere fokus på området.

Falkevænget: Der er sendt brev til naboer hos AL2Bolig, hvor vi beder dem undlade at bruge vores molokker og haveaffaldsindhegning.

3. Egenkontrol

Bestyrelsen skal fastlægge program for vores egenkontrol for 2020. Udkast hertil var udsendt. Egenkontrol er forskellige tiltag, for at analysere og forbedre effektivitet og kvalitet. Målet er at prøve at sikre, at vi driver boligorganisationen forsvarligt og effektivt. Endvidere skal vi lave 4årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter.

Bestyrelsen besluttede, at vi laver følgende egenkontrol i 2020:
(Emnerne uddybes i særskilt notat herom)

Økonomikontrol

Bestyrelsen har fokus på, at boligorganisationens økonomi er god – både i hovedforening og afdelinger. Dette fokus sker gennem en række konkrete tiltag.

Vurdering af rådgivere

Vi vil fortsætte med de to emner, som var med i vores mål for 2019 og ikke blev gjort færdige: Vi vil arbejde med valg af rådgivere indenfor bank/kapitalforvaltning samt Inkassofirma.

Flyttelejligheder

Primo 2020 ændrede vi vores procedure for flyttelejligheder, og denne vil vi analysere status på.

Rengøring

Hovedbestyrelsen vil drøfte, om vi skal fortsætte med at have eget rengøringspersonale, eller om opgaverne skal løses af rengøringsfirma.

Digitalisering, GDPR og arbejdsprocedurer

Vores arbejde med persondataregler skal i 2020 evalueres.

Kontoret skal se på mulighederne for yderligere scanning af dokumenter.

Forretningsgange: Vi skal i 2020 have gennemgået de sidste forretningsgange.

IT-program: Vi vil undersøge muligheden for at anskaffe nyt IT-program til styring af opgaver med daglige driftsopgaver og ift. Drift & Vedligeholdelsesplaner (DV-planer)

DV-planer skal ift. nye regler om "ekstern granskning" gennemgås senest med udgangen af 2021. Vi vil i 2020 igangsætte en række initiativer til forbedring af vores DV-planer.

4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter

Bestyrelsen har for perioden 2019-2023 fastsat mål for afdelingernes driftsudgifter. Bestyrelsen fortsætter disse fastsatte mål fra 2019 uændret.

4. Forretningsgange

Der var udsendt oplæg til revidering af nr. 901 Vedligeholdelse og nr. 902. Drift af fællesfaciliteter. De to forretningsgange blev gennemgået. Bestyrelsen godkendte de nye udgaver.

5. Digitalisering

Der er ønske om nye it-programmer. Materiale med oplæg var ikke blevet klar, bl.a. da møde med firma var blevet udsat. Jørgen gav en kort orientering om ideer til de nye programmer: Udsendelse af lejekontrakter og andet materiale til nye lejere, udsendelse af huslejopkrævninger, rykker, årlige opnoteringsgebyr. Endvidere digitalisering af fakturaer og betalinger. Emnet kommer på bestyrelsesmøde til efteråret.

6. Afdelingerne – status og emner til drøftelse/beslutning

a. Afd. 21: Forslag til ny husorden

Det er tidligere besluttet, at man til afdelingsmødet vil fremlægge forslag til ny husorden. I det udsendte udkast er der taget udgangspunkt i den model, der blev vedtaget i afdeling 24 sidste år. Bestyrelsen sender forslaget til afdelingsmødet.

b. Afd. 21: Nyt tag på Vesselbjergvej

Taget skal udskiftes. Bilag udsendt med beskrivelse af valgmuligheder: Beholde bølgeeter-nit (og evt. farve) eller skifte til tagpap med listedækning.

Bestyrelsen besluttede, at vi skal have tagpap med listedækning.

c. Afd. 21: Belægning på svalegange på Højbo

For at undgå glatte fliser lige udenfor dørene, er der indhentet tilbud på behandling af disse. Bilag var udsendt med beskrivelse af opgaven.

Bestyrelsen besluttede, at der behandles med epoxy, til en forventet udgift på 47.000 kr.

Der tages fra henlæggelser.

d. Afd. 21: Opgang i Højbo

På arbejdsdagen blev det drøftet om fodlister i Højbos opgang skulle males eller skiftes til klinker. Der er indhentet tilbud herpå, som beskrevet i udsendt bilag.

Bestyrelsen besluttede at fodlister males. Opgaven kommer med i næste malerudbud.

e. Afd. 22: Helhedsplan

Bilag var udsendt med status på projektet. Jørgen gennemgik bilaget.

Bestyrelsen drøftede emnet, og nåede frem til:

- Workshops om udearealer planlægges ift. mulige datoer.
- Nye boliger på Hadbjergvej må nok droppes pga. økonomien. Vi undersøger om der findes en finansieringsmulighed.
- Afdelingsbestyrelsen orienteres om status.

Bestyrelsen ønskede at man undersøgte om der var mulighed for at skaffe finansiering til boligprojektet.

Endvidere synes bestyrelsen, vi skal kigge på udvikling af Hovvej 94-96-98, ift. om der skal gøres noget. Jørgen undersøger om det skal ind i Helhedsplan.

f. Gæsteværelser – status

Gæsteværelserne er færdige og klar til udlejning. Der laves folder, som kan fås på kontoret og på hjemmeside. Der kommer omtale i Nyhedsbrev.

g. Søndergade-projekt – status

Lokalplan er godkendt i planudvalg og økonomiudvalg, og er på byrådsmøde den 24. juni. Udbetaling Danmark har godkendt, og materiale sendes til Landsbyggefonden og ministeriet i morgen. Drøftet med Tilsynet at afvente indsendelse af Skema A til vi kender svar fra ministeriet, da kommunen nok gerne vil gerne svar herfra.

Bestyrelsen ønsker undersøgt, om vi kan få altaner hos dem i Møllebo der ønsker det, så det blev lavet samtidig med byggeri?

h. Forbrugsaflysning

Der er kommet nye EU-regler, som gør at vi skal have udskiftet/opdateret en række forbrugsmålere. Bilag var udsendt med beskrivelse af emnet samt folder fra Techem.

Bestyrelsen drøftede emnet og blev enige om:

Der skal laves udbud af firma til forbrugsregnskaber og målere.

Der findes rådgiver til at hjælpe os.

i. Diverse

Afd. 23: Rådgiver har tilpasset forslag om p-pladser, og går nu i gang med byggetilladelse og udbud. Der indrettes handicapparkeringspladser og gøres klar til elbiler på 3 pladser.

Afd. 23: Favrskov Kommune ønsker at opsætte hegn langs Skovvangsvej. Vi er med på finansiering, hvilken bestyrelsen tidligere har godkendt.

Afd. 24: Vi er ved at gennemgå varmtvandsbeholdere i Toftebo. I Syd udskiftes ca. 5. Nord gennemgås også.

Afd. 24: Projekt med nye hegn i Åbo og Møllebo er i fuld gang. Åbo er færdig. 1 punkthus i Møllebo bliver først færdig efter sommerferien.

Haveudvidelse ved punkthusene: Alle ønsker fliser. Vi skifter alle fliser, da det er billigere end at skulle tilpasse på det udvidede areal.

Afd. 25: Beboerne har fået brev om rengøring af fællesarealer. Vi synes ikke det er godt nok, og der er kommet henvendelse fra flere beboere, der er utilfredse med manglende opbakning til fælles rengøring. Beboerne har fået oplyst, at der kan komme regning til de der ikke deltager. Fungerer det ikke, kan der på afdelingsmøde komme forslag om professionel rengøring.

7. Eventuelt

Fibernet: Er der nyt fra Norlys om fremtidig model? Nej - vi spørger dem. Vi nævner emnet i Nyhedsbrevet.