

Referat af hovedbestyrelsens arbejdsdag den 16. maj 2020

Deltagere:

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

Afbud: Jan Røjen

Mødet blev afholdt på Toftevænget 35 i Hadsten.

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt

b. Godkendelse af referat fra møde d.14.04.2020

Referat og tillæg til referat blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutninger fra seneste møde

Opdateret udgave med status pr. 15.05.2020 blev omdelt. Der er 12 punkter der slettes ifm. opdatering efter dagens møde. Status lægges på Fællesdrev.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd.22: Beboerklagenævnet har nedsat normalstandsættelse, da vores materiale ikke var tilfredsstillende.

Afd. 24: Beboerklagenævnet har besluttet, at de ikke har kompetence til at behandle klage over økonomi vedr. altan.

Afd. 24: Klage over larm hos overbo.

Afd. 24: Mail fra to beboere vedr. varme. Jørgen sender dem svar.

3. Orientering af direktør

Kontoret er fuldt bemandet igen fra 11. maj. Møllestuen benyttes til pauser. Der er øget rengøring i Møllestuen og på kontoret.

Der holdes personaledag 25. juni, hvor vi skal rundt i afdelingerne og se på renoveringer og nye tiltag samt sommerhygge.

Vi har henvendt os til Favrskov Kommune og tilbudt lån af vores beboerhuse til undervisning, pga. den aktuelle situation med coronavirus. Stor og hurtig opbakning fra alle bestyrelsesmedlemmer, og meget stor glæde hos Favrskov Kommune over vores henvendelse. Dialog med skolerne, men pt. kan de selv løse deres lokalebehov.

Råderet: Vi har i den seneste tid haft en håndfuld råderetssager, hvor beboerne har udført arbejdet, inden der er ansøgt herom. Brugen af råderet er godt, men det er problematisk når ting udføres uden tilladelse. Vi har gang i ændring af proceduren, så vi mere udførligt beskriver, hvad der skal gøres i ansøgningsfasen, og at man ved endt arbejde skal kontakte kontoret, så arbejdet kan kontrolleres. Vi registrerer arbejde, så vi kan følge op hos lejere der ikke selv henvender sig. Materialet om råderet revideres.

Nyhedsbrev udsendes i juni.

En af vores samarbejdspartnere, malermester Jan Laugesen, er afdøet ved døden. Hans søn viderefører firmaet, og har allerede kendskab til vores procedurer o.lign.

Sommeråbningstider i uge 27-33. Dvs. fra mandag den 29. juni til fredag den 14. august.

Helhedsplan afd. 22: Der er kommet orienteringsskrivelse fra Landsbyggefonden. Der holdes møde med DAI snarest, ift. afklaring af hvordan vi kommer videre.

Boligbyggeri: Jørgen orienterede om status på projektet, med regler for finansiering. Bestyrelsen var enige om, at vi ikke fortsætter med det projekt vi drøftede på april mødet.

4. Økonomi:

a. Status pr. 31. marts

Der var udsendt bilag med orientering om status for forening og afdelinger. Jørgen gennemgik det udsendte materiale.

b. Tanker om budget - Status på henlæggelser

Jørgen holdt oplæg om vores økonomi, såvel som ideer til kommende budgetter.

Oplæg blev drøftet, og vi arbejder videre med ideerne heri ift. det kommende arbejde med Budget 2021. Oplæg indeholdt også status på udviklingen i afdelingernes henlæggelser de seneste 5 år - alle afdelinger har stigende henlæggelser.

Fordeling af udgifter mellem afdelingerne:

Efter et år med afdeling 25 skal vi have revideret fordelingen af fælles udgifter mellem afdelingerne. Fremover gælder følgende fordeling:

Afdeling	21	22	23	24	25
Procentdel	15,6	26,3	16,3	34,1	7,7

5. Aftaler om fibernet

Eniig (der leverer Waoo) er fusioneret med SE - det nye selskab hedder Norlys. Norlys har besluttet, at de ikke længere vil have kollektive aftaler. Derfor er vores aftaler opsagt, til udløbet af bindingsperioder for de fem afdelinger.

Det betyder, at vi fra 1. november ikke længere opkræver betaling hos lejerne - dette opkræves direkte fra Norlys. Lejerne har de kollektive priser indtil udløbet af bindingsperioderne, hvorefter lejerne selv skal lave aftale på individuelle vilkår.

På direktørmøde i BL i juni, er emnet til debat ift. hvordan vi boligorganisationer skal forholde os til den nye situation.

6. Studietur

Dagens studietur rundt i afdelingerne var udvidet, så der også blev set og drøftet emner til andre punkter på dagsordenen. Da hovedbestyrelsen også fungerer som afdelingsbestyrelse i afdeling 21 og 25, indeholdt studieturen også emner til beslutning i disse afdelinger.

7. Afdeling 21

a. Forslag til ny husorden

Punktet blev udsat.

b.Forslag om nye vaskerier

Ifm. O&B-syn var der fremsendt bilag med nyt forslag til indretning. Bestyrelsen fastholdt sit forslag fra april-mødet. Dette forslag skal vedtages på afdelingsmødet. Efter beslutning er truffet om vaskerier, iværksættes renovering af kældre og vaskerier.

c.Iværksættelse af diverse projekter

Der var fremsendt bilag, med en række emner, som bestyrelsen skulle forholde sig til, i sin egenskab af fungerende afdelingsbestyrelse.

Følgende emner blev drøftet og vedtaget:

Punkt 1: Terrasser DRL 45-47-49

Der indkøbes bord/bænke-sæt til hver terrasse.

Punkt 2: Legeplads ved Højbo

Der lægges fliser i ydercirkel og indkøbes ekstra bord/bænke-sæt.

Punkt 3: Svalegange på Højbo

Klinker lige udenfor dør fra opgang - er glatte om vinteren. Murer har sendt tilbud på løsning - det skal undersøges nærmere ift. at tilbud ikke omfattede alle arealer.

Punkt 4: Haver bag DRL 40-42

4 lejere får tilbud om udvidelse af have med hæk. Plænen renoveres med muld i diverse huller.

Punkt 5: Parkeringsplads renoveres

Der lægges fliser på grusparkering ved gavl af DRL 40 (samme type som Vesselbjergvej).

Punkt 6: Kloaker Nørrevang

Der er problemer med kloakerne, og dette er ved at blive undersøgt nærmere.

Der monteres rottespærre, og vi afventer at gøre mere ved kloaker indtil videre.

Punkt 7: Hegn i Nørrevang

Hegn ved boligerne nr. 4-10 er meget slidte og dårlig kvalitet. Støttemure trænger også til renovering. Bestyrelsen foreslår på afdelingsmødet, at alle hegn overgår til afdelingen.

Vedtages forslag skiftes hegn i Nørrevang, ellers bedes beboerne renovere.

Punkt 8: Tag på Vesselbjergvej

Taget bør skiftes snarest. Nuværende belægning er eternittag. Bestyrelsen skal beslutte, om der skal være eternit eller tagpap (såfremt dette er muligt ift. lokalplan).

Beslutning udsat.

8. Afdeling 22: Aftale med rådgiver om arbejde med udearealer (bilag 8)

Jørgen har haft møde med Arkplan, med gennemgang af afdelingen, og præsentation af vores ønsker til arbejdet. ArkPlan har fremsendt tilbudt på opgaven, og denne er godkendt. Vi afventer mulighed for igen at kunne holde møde, så workshops kan afvikles.

9. Afdeling 24: Nedsættelse af byggeudvalg

Hovedbestyrelsen har besluttet, at der skal nedsættes byggeudvalg vedr. vinduesudskiftning i Toftebo. Bestyrelsen udpegede Karsten Byskov fra hovedbestyrelsen og Ulla Pedersen fra afdelingsbestyrelsen.

10. Afdeling 25: Diverse projekter

Efter O&B-syn er der nogle emner, som hovedbestyrelsen skulle beslutte sig for, om vi skal igangsætte. Følgende emner blev drøftet og vedtaget:

Punkt 1: Renovering af cykelskur

Cykelskuret er udvidet, da affaldscontainere er flyttet. Det er tiltrængt med en renovering. Vi har fået tilbud på udskiftning af taget og reparation af træværk – i alt 25.000 kr. Bevilget at tag renoveres og udgift tages fra henlæggelser.

Punkt 2: Renovering af sålbænke

En del af sålbænkene trænger til renovering, idet fugerne er slidte. Sålbænke er i dag mursten. Det foreslås at der i stedet monteres zinkbelægning, idet dette er mere holdbart. Det vil visuelt passe til tagrender. Udgift tages fra henlæggelser. Renovering skal ske samtidig med vinduesudskiftning i 2021. Bestyrelsen besluttede at renovere sålbænke som indstillet i beskrivelse ovenfor.

Punkt 3: Renovering af vaskeri

Det foreslås, at vi renoverer vaskeri med epoxybelægning i både vaske- og tørrerum. Bestyrelsen bevilgede dette, og udgift tages fra henlæggelser.

11. O&B-syn: Status på forårets gennemgang af afdelingerne

Der var udsendt rapport fra O&B-syn i alle afdelinger. Disse blev kommenteret og gennemgået under studietur (punkt 6) og ifm. drøftelse af sager i afdeling 21 og 25. Rapporter vedr. afdeling 22, 23 og 24 sendes til afdelingsbestyrelserne til kommentering.

Fremover bliver proceduren, at personale gennemgår afdelingerne, og laver udkast til O&B-rapporter. Derefter gennemgår vi afdelinger med afdelings- og hovedbestyrelsen, hvor rapport gennemgås og der prioriteres opgaver. Herunder færdiggøres O&B-rapport for hver afdeling. Vi vurderer, at det giver en markant bedre gennemgang af afdelingerne.

12. Bedre tilgængelighed – mulighed for elevatorer

Der blev holdt oplæg om muligheden for at etablere elevatorer, der vil kunne gøre boliger på 1. og 2. sal mere attraktive for især ældre boligsøgende. I afdeling 24 vil dette kunne gøres 3 steder i Møllebo, hvilken vil være til gavn for 30 boliger på 1.-2.sal.

Bestyrelsen synes der skulle arbejdes videre med emnet, og stiller forslag herom på afdelingsmødet:

- Etablering af 3 elevatorer i Ved Åen 2, Ved Åen 4 og Søndergade 39
- I Søndergade 39 skal der ikke laves til kælder
- Niveaufri adgang fra parkeringsplads idé med spansk trappe indarbejdes i forslaget
- Finansiering af forslag skal drøftes videre: Vi gør brug af trækingsret som tilskud til noget. Endvidere lån i Dispositionsfond og/eller egne midler. Dette beregnes nærmere.

13. D&V-program og revidering af planer

Der var udsendt bilag med oplæg til:

1. IT-program til styring af vores DV-planer (Drift & Vedligeholdelses-planer).
2. Opdatering og opgradering af vores DV-planer
3. Udarbejdelse af DV-plan for afdeling 25
4. Intern og Ekstern granskning

Bestyrelsen drøftede emnerne, og blev enige om følgende:

- Vi anskaffer nyt it-program
- Vi laver aftale med konsulent, der skal lave/hjælpe med alle fire punkter.

14. Egenkontrol

Punktet blev udsat.

15. Forretningsgange

Punktet blev udsat til senere bestyrelsesmøder.

16. Kommende møder

Mødeplan for efteråret er tidligere fastlagt.

Sommergrill for hovedbestyrelsen blev fastlagt til lørdag den 8. august kl. 18.00 hos Søren.

17. Eventuelt

Intet til dette punkt.