

Referat af hovedbestyrelsens møde den 4. august 2020

Deltagere:

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

Afbud: Anja Bak Jensen

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. 22.06.2020

Referatet blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutninger fra seneste møde

Skema med beslutninger ligger på Fællesdrev.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd.21: Bilag var udsendt med henvendelse fra beboer på Nørrevang, angående parkeringsstriber på dele af vejen.

Bestyrelsen drøftede henvendelsen, og besluttede at svare, at vi er nødt til at handle, når der opstår et problem. Derfor har vi søgt om at lave striber, for at synliggøre reglerne. Generelt bakker vi beboerne op, men nabostrid blander vi os ikke i.

Afd.24: Lejer i Ågade har klaget til bestyrelsen over manglende hjælp i klagesag. Bilag var udsendt med klage og kontorets bemærkninger hertil.

Bestyrelsen drøftede klagen, og konkluderede at: Husorden osv. gælder for alle beboere. Bænk fjernes snart. Boligens beliggenhed gør at andre går forbi have, det kan vi ikke hindre. Vi skelner ikke mellem beboerne ift. etnisk herkomst osv. Søren sender svar til beboer.

Havetjek: Vi har gennemgået afdelingerne, og lagt sedler hos beboere, hvor haven trængte til at blive ordnet. Ca. halvdelen af disse har efterfølgende fået rykker om at gøre arbejdet færdigt, nu er der kun problemer med ca. en håndfuld. Det blev aftalt, at proceduren med breve og frister fastholdes - herefter skal der personlig kontakt til de, der ikke har færdiggjort mangler i deres haver.

c. Bankforbindelse

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vi som en del af vores Egenkontrol skal vurdere om vi skal skifte bankforbindelse. Bilag var udsendt med oplæg til:

- Hvilke banker skal vi invitere til at vurdere?
- Hvilke forhold skal vi vurdere bankerne på?

Bestyrelsen drøftede oplæg og udvalgte 3 banker, samt godkendte hvilke kriterier der skal vurderes på. Jørgen tager kontakt til bankerne, for afklaring af hvad de kan tilbyde.

Bilag vedlagt referatet med beslutning og kriterier.

d. Infomøde for afdelingsbestyrelser og afdelingsmøder

Der er udsendt invitation til afdelingsbestyrelserne, til mødet den 11. august.

Til bestyrelsen var udsendt to bilag.

Generalforsamling:

- Bestyrelsen godkendte fire, mindre rettelser til den skriftlige beretning.
- Bestyrelsen drøftede retningslinier for anvendelse af fuldmagt på dette års generalforsamling og afdelingsmøder. Bilag var udsendt med vejledning og indstilling til retningslinier. Bestyrelsen vedtog retningslinier, der fremgik af udsendte bilag.
- Forslag om nye vedtægter med introtekst – introtekst blev godkendt.

Afdelingsmøder:

Afdeling 21: Forslag fra hovedbestyrelsen:

Ny husorden

Hegn overgår til afdelingen.

Renovering af vaskerierne. I forslag indføres hvilke steder vi foreslår placering af sammenlagte vaskerier skal være, Jørgen laver forslag.

Formuleringer til alle tre forslag blev godkendt af bestyrelsen.

Afdeling 22: Forslag fra afdelingsbestyrelsen:

Ingen nye vaskemaskiner i boliger efter fraflytning

Afdeling 23: Forslag fra afdelingsbestyrelsen:

Ændret antal personer i afdelingsbestyrelsen.

Vedtages forslag skal der aftales procedure for valg på dette møde. Bestyrelsen foreslår, at 2 vælges for 2 år og 1 vælges for 1 år.

Afdeling 24: Forslag fra hovedbestyrelsen:

Nye elevatorer i Møllebo.

Oplæg til finansiering var udsendt, og blev drøftet af bestyrelsen.

Bestyrelsen besluttede at stille forslaget, med følgende finansiering:

Tilskud Trækningsret på 1.300.000 kr.

Tilskud Dispositionsfond på 400.000 kr (buffer ift. budget)

Egne henlæggelser på 175.000 kr.

Lån af afdelingens egne henlæggelse på 1.125.000 kr.

Projektet fremgår af bilag til bestyrelsen: 3 elevatorer i Møllebo, samt ny trappe med rampe på skråning til Søndergade 39.

Afdeling 25: Rengøring af fællesarealer.

Der stilles forslag om, at der kommer professionel rengøring i fællesrummene. Der laves beregning på huslejestigning som følger heraf.

e. Styringsdialog

Bilag var udsendt med forslag til udfyldelse af skemaer til Almenstyringsdialog.

Bestyrelsen gennemgik skemaer, som blev godkendt og bliver indsendt.

Der er ikke aftalt dato for årets møde med kommunen. Emner til mødet afklares senere.

f. Orientering af direktør

Jørgen orienterede om følgende emner:

- Hadsten Vandværk holder generalforsamling torsdag den 27. august.
- BL Kredsvalgmøde afholdes mandag den 5. oktober i Silkeborg.
- Norlys har svaret, at de vil kontakte og informere beboerne om fibernet i september.
- Møder med samarbejdspartnere: Jørgen og Morten vil snart holde møde med to af de firmaer vi samarbejder med, for at drøfte status på samarbejdet.
- Familiemesse: Vi afventer svar ift. om den gennemføres.
- Nyhedsbrev omdeles i denne uge samtidig med indkaldelse til afdelingsmøder.
- Personale: Det er ferietid, og vi har har ferieåbent t.o.m. 14. august. Det går godt med praktikant, der fra på mandag arbejder 5 timer pr. dag.
- Opsigelser: Antallet er steget markant hen over sommeren, i modsætning til et meget stille forår.

3. Økonomi

a.Status

Bilag var udsendt med status på driftskonti pr. 30. juni. Jørgen kommenterede et par emner, herunder:

- Afkast på obligationer går bedre, vi er i plus igen efter forårets markante fald
 - Konto 115 ser godt ud ift. muligheden for besparelser fremadrettet
 - Gæsteværelser er færdige, og økonomien kan næsten gøres op
 - Konto 117 – første halvår ser godt ud, men antal opsigelser i 2.halvår kendes ikke
- Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

b.Budget 2021

Der var udsendt forslag til budget for forening og afdelinger, samt notat med uddybning af enkelte emner.

Jørgen gennemgik budgetterne, som bl.a. betyder:

- Uændret administrationsbidrag
- Ingen huslejestigninger i 2021 (for 3. år i træk)
- Forsigtig budgettering ift. renter
- Besparelser på rengøring
- Besparelser på konto 115
- Fortsat store henlæggelser til flyttelejligheder

Leje af carport i afd.23: Vi foreslår 75-100 kr./mdr. - vi hører afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen drøftede budgetterne, og disse blev godkendt. I afdeling 21 og 25 er hovedbestyrelsen også afdelingsbestyrelse, så her fungerer godkendelser også i denne egenskab.

4. Forretningsgange

Der var udsendt oplæg til revidering af nr. 3-Forretningsordener og nr. 903-Fraflytter. De to forretningsgange blev gennemgået. Bestyrelsen godkendte de nye udgaver.

5. Afdelingerne – status og emner til drøftelse/beslutning

a. Afd. 21: Ombygning af bolig

Bilag var udsendt, med oplæg til ombygning/ændring af to boliger på Dr. Larsens Vej. Dermed vil de to boliger blive lige store, og identiske med øvrige boliger i afdelingens ejendomme. Den ene bolig er opsagt, og lejer i den anden bolig er interesseret i en større bolig. Jørgen gennemgik oplæg, som bestyrelsen drøftede.

Udover at godkende ombygning, med flytning af et rum fra en bolig til den anden, så ønskede bestyrelsen også at ombygge lille køkken i den ene bolig. Dette undersøges nærmere, ift. om dette skal ske nu eller ved fraflytning.

Bestyrelsen besluttede, at Dispositionsfonden betaler for ombygning.

b. Afd. 22: Helhedsplan

Jørgen har haft møde med DAI om økonomien i nye boliger. Der vil efter ferien blive vurderet herpå, for at se om vi kan finde nok besparelser osv., til at projektet bliver realistisk på Hadbjergvej 14 og 16. Bestyrelsen var meget positiv overfor dette – vi afventer svar fra rådgiver.

Der er skrevet til Arkplan for fastlæggelse af datoer for workshops.

c. Afd. 24: Elevatorer

Ideen med opsætning af 3 elevatorer i Møllebo blev drøftet, ift. forslag på afdelingsmødet og finansieringen. Der var udsendt bilag med økonomiopstilling.

Bestyrelsen besluttede at stille forslaget som beskrevet i bilaget, med følgende finansiering:

Tilskud fra Egen Trækningsret: 1.300.000 kr.

Tilskud Dispositionsfonden: 400.000 kr. (buffer ift. den endelige udgift)

Brug af henlæggelser: 175.000 kr.

Lån i egne midler: 1.125.000 kr.

d. Søndergade-projekt – status

Lokalplan er godkendt i byrådet. Vi afventer svar fra Landsbyggefonden og Ministeriet.

e. Diverse

Afd. 23: Rådgiver har lavet tidsplan for parkeringsareal, så vi forventer at være færdige 17. november. På næste møde skal vi drøfte retningslinier for fordeling af pladser osv.

6. Eventuelt

Ideer til boligbyggeri blev drøftet - medbringes til Dialogmødet.