

Referat af hovedbestyrelsens møde den 1. september 2020

Deltagere:

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

Mødet blev afholdt i Aktivitetshuset, Hovvej 102 i Hadsten.

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra møde d. 04.08.2020

Referatet blev godkendt og underskrevet.

c. Konstituering - valg af næstformand

Karsten Byskov blev genvalgt som næstformand.

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: Nyt brev fra beboere på Nørrevang blev oplæst. Dette ændrer ikke bestyrelsens beslutning om at søge om lave striber. Denne sag betyder ikke, at bestyrelsen ikke tager beboerne alvorligt. At der er malet før der er givet tilladelse hertil, er vores fejl. Men vi afventer kommunens beslutning, før vi gør yderligere i sagen.

Afd. 21: Vi sender sag til Beboerklagenævnet, ift. at få en betinget opsigelse. Bestyrelsen blev orienteret om sagen.

Afd. 23: Der blev orienteret om sag med problemer med lejers behandling af boligen. Ud fra orienteringen om sagen, besluttede bestyrelsen at lejemålet opsiges.
Anja deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

c. Evaluering af Infomøde for afdelingsbestyrelser

Møde afholdt 11. august, med drøftelse af primært budgetter og afdelingsmøder.

Bestyrelsen evaluerede mødet, der fungerede godt - som det plejer. Infomøde giver inspiration mellem afdelingerne, hvilket er godt for udviklingen.

d. Evaluering af generalforsamling

Den ordinære generalforsamling, der blev udsat, blev afholdt den 24. august. Af pladshensyn blev den afholdt i Lilleåsalen i Sløjfen. 49 husstande var fremmødt.

Bestyrelsen evaluerede mødet, og drøftede bl.a.:

- Pga. pladskrav blev det afholdt i Lilleåsalen. Det fungerede fint. Vi holder fremover generalforsamling i Lilleåsalen.
- Det virker godt med mikrofoner – god lyd i lokalet.
- Dirigent skal være mere skarp på nogle formelle ting ved afstemninger, da der er vedtaget forretningsgang herom.
- Bestyrelsen skal fremover sidde samlet.

e. Mødekalender for efteråret

Der var udsendt oplæg til revideret mødekalender for efteråret. Bestyrelsen godkendte den nye mødekalender.

Arbejdsdag afholdes i Konferencesal 2 kl. 9.00 – 16.00/17.00.

Julefrokost - sted findes af Karsten.

f. Brug af gæsteværelser

Der var udsendt bilag, med oplæg til forretningsgang om anvendelsen af gæsteværelser. Dette ift. lejernes booking, økonomi og anden anvendelse.

Bestyrelsen drøftede emnet, og nåede frem til vedtagelse af forretningsgang, hvoraf fremgår:

- Gæsteværelser kan bookes 12 måneder før brug, kan max. bookes for 14 dage, forlængelse med 1 uge hvis det er ledigt en måned før brug.
- Pris pr. nat 100 kr. + slutrengøring. Afdelingerne har driftsøkonomien.
- Kortvarig genhusning: Ved mindre renoveringer kan gæsteværelser anvendes til genhusning i op til 14 dage.

g. Status på målsætninger

Status pr. 25. august. Der er siden seneste status kommet 2 nye initiativer, så vi er på 93 i alt. Siden seneste status er der arbejdet videre med 11 emner.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

h. Minirapport om effektivisering

Som en del af vores Egenkontrol er der bestilt Minirapport om vores effektivitetstal for 2019. Til sammenligning var lavet ekstra bilag, hvor tal for 2017, 2018 og 2019 kan sammenlignes.

Bestyrelsen fik gennemgået minirapport, og drøftede kort tallene – herunder bl.a.:

- Renovation ligger vi dårligere, hvilket skyldes prisstigninger.
- Renholdelse ligger vi bedre, hvilket skyldes at der passes flere boliger pr. ejendomsfunktionær.
- Vedligehold på kt. 115 er blevet bedre, hvilket skyldes vores analyse af konto og bedre istandsatte boliger, og deraf færre problemer.
- Istandsættelse af flyttelejligheder, der ift. effektivitet er blevet dårligere pga. vores øgede henlæggelser/forbrug.

i. Styringsdialog

Møde med Favrskov Kommune er fastlagt til mandag den 16. november.

Bestyrelsen har pt. følgende emner til mødet:

Boligprojekter

Status på Helhedsplan

Evalueringsforsøg (næste bestyrelsesmøde)

Nyt fra boligforeningen (gæsteværelser, DV-planer, renoveringer, renovationstakster)

Fra os deltager Jørgen, Søren, Karsten, Jan

j. Regulering af direktørløn

Bestyrelsen drøftede dette punkt alene. Der er særskilt bilag til referatet om dette punkt.

k. Politik vedr. firmaer der leverer fibernet/tv

Søren gav en orientering om, hvad der forventes at være af firmaer, der ville komme med tilbud til beboerne. Norlys skal give adgang til mindst 3 firmaer, men har besluttet at give fri adgang. Der er pt. en håndfuld, der forventes at blive aktive ift. at tilbyde fiber og/eller tv.

Norlys har oplyst, at de sender information ud til beboerne i september.

Vi skal informere beboerne om dette nye, og hvad man skal forholde sig til.

Bestyrelsen skulle derfor vedtage en forretningsgang med politik for brug af fibernet.

Bestyrelsen besluttede at:

- Vi anbefaler ikke nogle firmaer frem for andre.
- Vi informerer neutralt om de firmaer der kan købes hos. Vi tilbyder at have firmaernes materiale på kontoret. På vores hjemmeside laves særskilt side om emnet, med materiale fra forskellige firmaer.
- Vi laver ikke kollektive betalingsaftaler med nogle firmaer. Der er nu åbnet op for konkurrence, og derfor skal hver lejer selv vælge sin leverandør.
- På boligforeningens gamle yousee-forbindelse (som vi ejer i bygningerne), kan alle få adgang, hvis dette er muligt. Hvis der kommer henvendelse herom, drøftes aftalevilkår i bestyrelsen.

I. Orientering fra direktør

Kredsvalgmøde hos BL:

Afholdes 5. oktober i Silkeborg. Fra os deltager Jan, Karsten og Jørgen.

Skal vi opstille kandidat til kredsrepræsentantskabet? Der var ingen, der var interesserede i at opstille til kredsrepræsentant.

Afdelingsmøder:

Bestyrelsen aftalte, hvem der deltager i møderne.

Dirigent: Afdelingsbestyrelserne bliver spurgt om vi skal finde dirigenter.

Beretning: I afdeling 21 og 25 skal hovedbestyrelsen aflægge beretning.

Følgende blev aftalt:

Afd. ->	21	22	23	24	25
Dirigent	Karsten	Søren	Søren	Karsten	Jan
Beretning	Yvonne	X	x	x	Anja

Forsikringer:

Vi har netop modtaget orientering fra vores forsikringsmægler om, at vores forsikringer stiger markant pr. 1. januar 2021, og at dertil kommer selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade.

Der var udsendt bilag med orientering herom, samt forslag til hvordan vi kan finansiere dette i 2021. I afdelingerne mindskes "Ekstra henlæggelser" på kt. 120 eller kt. 121.

Bestyrelsen vedtog denne model, som foreslået i bilag.

Jørgen sender orientering til afdelingsbestyrelserne, så de kan godkende dette. På afdelingsmøderne orienteres om denne ændring af budgetforslag.

Derudover skulle bestyrelsen forholde sig til 3 emner vedr. forsikringer:

- Skal forsikringsporteføljen sendes i udbud? Jørgen taler med forsikringsmægler og kollegaer om, hvordan det ser ud.
- Øge selvrisiko hvis præmie sættes passende ned? Dette undersøges økonomien i.
- Fordeling af præmie – vi fortsætter med samme model som hidtil.
- Hvad har præmier været de sidste 10 år? Undersøges hos forsikringsmægler.

Emnet tages op igen på næste bestyrelsesmøde.

I forhold til fremtidig budgetlægning har vi fokus på:

- Der laves i år nye DV-planer, så vi får et mere retvisende billede af behov for henlæggelser fremover. Ekstra henlæggelser på kt 120 er vores buffer.
- Markant stigning i henlæggelser til kt. 121 i 2020 og 2021, vil mindskes i løbet af få år. Det vil også give luft ift. kommende budgetter.

2. Afdelingerne – status og emner til drøftelse/beslutning

a. Afd. 22: Helhedsplan

Invitation til at deltage i workshops omdeles til beboerne lige efter afdelingsmødet. Der vil være invitationer på afdelingsmødet.

Workshops afholdes lørdag den 3. oktober og lørdag den 14. november.

b. Afd. 23: Parkeringspladser

Ifm. at der laves nye carporte og etableres større parkeringsplads, besluttede bestyrelsen på august-mødet, at man skulle vedtage retningslinier for tildeling af carporte og parkeringspladser i afdelingen.

Bilag med oplæg til retningslinier var udsendt. Bestyrelsen drøftede oplæg og vedtog retningslinier, som betyder følgende supplement/ændringer ift. oplæg:

- Fælles pladser: Samles i grupper, det kan betyde at enkelte lejere får flyttet sine pladser. Fællesplads ved lige-vendeplads, i stedet nedlægges de to steder ved lige numre.
- De der før havde plads på fællesplads, har fortrinsret til nye pladser.
- Carporte: Fortrinsret til de der havde garage.

Bestyrelsen godkendte retningslinier. Ny udgave udarbejdes, med de vedtagne retningslinier. Alle beboere orienteres om mulighed for at søge carport og parkeringsplads, samt om retningslinierne. Direktøren foretager den endelige tildeling.

d. Søndergade-projekt – status

Jørgen har været i kontakt med Landsbyggefonden. Deres høringsvar er lavet, men ser ikke ud til at være fremsendt til ministeriet. Vi afventer status herpå, og tager så kontakt til ministeriet. Landsbyggefonden forholder sig udelukkende til, om de har støtteordning eller lignende, der vil kunne bruges. Det har de ikke (hvilket vi ikke har bedt om).

e. Diverse

Afd. 21: Højbo: Byggeskade ift. facadebeklædning. DAI undersøger om skaden kan dækkes af Byggeskadefonden.

Afd. 21: Der har været udbud på opgaven med nyt tag på Nørreport 1-15. Det vil koste ca. 186.000 kr. Opgaven igangsættes i efteråret.

3. Eventuelt

Gæsteværelser: Vi har haft åbent hus, hvor 50 lejere kiggede forbi.

Rengøringsfirma: Der har været statusmøde med firmaet, og der følges op igen i oktober. Bestyrelsen skal evaluere emnet senere på året.