

Referat af hovedbestyrelsens møde den 24. oktober 2020

Deltagere:

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

Afbud: Yvonne Martens

Mødet blev afholdt på Toftevænget 35 i Hadsten.

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt

b. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 06.10.2020

Referat blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering

a. Opsamling på beslutninger fra seneste møde

Dokumentet bliver snart opdateret, så afsluttede emner er gemt i fil for sig, og aktuelle sager er tilbage. Begge filer gemmes på Fællesdrev.

b. Klager / Husordensager / Sager i afdelingerne

Ingen aktuelle klagesager.

Orientering om et par flyttesager – i en er der indgået forlig om betaling og i to afventer vi foged- og boligretten.

c. Orientering fra direktør

i. Åbningstider ifm. corona

Forsigtighed ifm. coronavirus har flere gange i år betydet, at vi har ændret på vores arbejde på kontoret, bl.a. lukket for personlig betjening. Kontorlukning er sket ud fra de retningslinier regering/myndigheder har udstukket. Beboerne kan altid kontakte os pr. email og telefon, og er personlig betjening nødvendig (f.eks. køb af vaskepoletter, nøgle til beboerhuse/gæsteværelser o.lign.) så aftales det med den pågældende lejer hvad vi gør. Hvor lang tid denne coronasituation varer, er der ingen der ved. Men det kan vare mange måneder endnu, med restriktioner af forskellig grad.

Bestyrelsen drøftede derfor holdningen til dette, og der blev besluttet følgende:

- Workshop i afdeling 22 d. 14. november udskydes
- Gæsteværelser - ingen ændring
- Beboerhuse - lejere gøres opmærksom på regler, og at de har ansvar for at regler overholdes. Dette skrives i husorden for beboerhuse
- Beboerservice - fortsætter, men ekstra agtpågivenhed
- Kontor - personale møder ind, men der er ikke åbent for personlig betjening. Direktør bestemmer, hvornår vi åbner igen, under hensyntagen til myndighedernes udmeldinger
- Fortsat ekstra rengøring af kontor og Møllestuen
- Større opgaver med beboerkontakt kan udsættes, direktør vurderer behov

ii. Fibernet - opdatering på status

Orientering om status på hvad vi har informeret beboerne om ift. deres snarlige valg af leverandør af fiber/tv. På vores hjemmeside er lagt artikel fra Hadsten Computer om de forskellige leverandører.

Det blev besluttet, at vi ikke gør mere end dette.

iii. Orientering om diverse emner

Jørgen orienterede om:

Rengøring

Der er bestilt hovedrengøring i Åbo, der har været møde med nyt rengøringssfirma (der fremsender tilbud) og Super1Rent opsiges til 1. februar 2021. Aftale med nyt firma bliver med mulighed for opsigelse før aftalen har løbet i 12 måneder.

Nærboks

Indenfor de næste par uger kommer der Nærboks-anlæg i Toftevænget og på Hovvej ved nr. 90. Vi får også oplæg med skitser ift. placering i afdeling 21 og 23, så kan man tage det med i drøftelse herom.

Afdeling 23:

- Carport/Parkeringsplads: Der har været møde om valg af carportmodel. Der kommer nyt møde, hvor vi ser deres showroom, vælger model og evt. tilkøb.
- Afdelingsbestyrelsen vil begynde at se på husorden, forslag om at hegn overgår til afdeling og vil måske se på råderet.
- Møde med Rambøll 5. november om projektet med forsyningsnet.

Alle afdelinger: Møde med Rambøll om udbud af forbrugsmålere

Afdeling 21: Ombygning af boliger, sag hos kommunen ift. byggetilladelse.

Afd. 24: Møde med DAI om elevatorer og skråning i Møllebo. Der kommer skitsetegning ift. skråning.

Nye vedtægter er sendt til Favrskov Kommune til godkendelse.

Styringsdialog - dagsorden til mødet er modtaget:

- Frikommuneforsøg om udslusningsboliger
- Evaluering af udlejningsforsøg
- Helhedsplan afd. 22
- Projekt kontor/boliger i Søndergade
- Boligprojekter
- Nyt fra boligorganisationen
- Gennemgang af styringsrapport og regnskab
- Eventuelt

DV-planer og ekstern granskning:

Der har været afholdt internt kursus om rekvisitioner.

Der indkøbes nye mobiltelefoner.

Konsulent og Morten er på afdelingsgennemgang disse uger.

Landsbyggefonden har overtaget arbejdet (udgiften) med ekstern granskning de første to gange. Der kommer øgede it-krav til dette område, så det er godt vi har skiftet it-program og er så langt som vi er.

Takster for spildevand og affald for 2021 er ved at blive godkendt hos kommunen. Vandafledning falder, affald falder - men genbrugstakster stiger med 22,67% - hvilket giver os en stigning på ca. 200.000 kr. i 2021! Der skal forsat være fokus på at få revideret taksstrukturen.

3. Økonomi

a. Status pr. 30.09.2020

Der var udsendt bilag med status for en række driftskonti. Denne gang var der udarbejdet et par nye skemaer, med overblik over udvikling på et par konti. Status blev gennemgået og kommenteret på mødet, især omkring kt. 114, 115, 117 og 118. Forbrug ser rigtig godt ud ift. budgetter. Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

b. Køb af it-program

Som en del af vores arbejde med digitalisering, er der forslag om at anskaffe et nyt it-program. Programmet hedder Webfaktura, og vil betyde at vi fremover gemmer alle fakturaer digitalt. Fordele ved programmet vil være ift. daglige arbejdsgange, sparet kopi-/ papirforbrug og især den store fordel at vi altid har alle fakturaer digitalt (såvel fælles som ift. de enkelte lejere). Programmet koster ca. 53.000 kr. i anskaffelse inkl. kursus. Og derefter en årlig udgift på ca. 13.000 kr. Bestyrelsen besluttede, at bevilge penge til dette it-program.

c. Køb af firmabil

Boligforeningen har i dag en bil, der benyttes som "Servicebilen", dvs. primært ifm. beboerserviceopgaver. Der er forsat en del kørselsbehov til løsning af diverse opgaver – og disse ligger primært på én medarbejder. Jørgen holdt oplæg om emnet, med indstilling om at anskaffe yderligere en bil, til at dække kørselsbehov for en række andre opgaver end Servicebilens. Økonomisk vil udgifter til bil svare til det der i dag betales i kørselsgodtgørelse til ejendomsfunktionærer. Bestyrelsen drøftede emnet, og besluttede at:

- Der indkøbes bil til omkring 100.000 kr.
- Ejendomsfunktionærer ikke længere kan bruge egen bil, og der således ikke betales kørselsgodtgørelse.

d. Afd. 23: Parkeringsplads og carporte

På seneste bestyrelsesmøde blev det aftalt, at man skulle drøfte om der eventuelt skulle gives tilskud til projektet fra Dispositionsfonden. På møde 23. oktober blev firma valgt til levering af carport. I løbet af et par uger vælges endelige model, og vi kender derefter projektets samlede økonomi. Jørgen holdt oplæg med redegørelse for økonomi i projektet, samt forslag til finansiering. Projektet vil koste ca. 1,7 mill. kroner, hvoraf forsikring betaler 858.000 kr. Bestyrelsen besluttede at give tilskud fra Dispositionsfonden, svarende til diffencen på udgift og det forsikring betaler.

4. Forsikringer

Bestyrelsen skulle drøfte status på forsikringsmæglerens undersøgelse af mulighed for at skifte forsikringsselskab. Jørgen har haft møde med vores mægler, som har udarbejdet to notater til os om emnet. Jørgen holdt kort oplæg om mulighederne. Bestyrelsen besluttede, at vi bliver ved nuværende forsikringsselskab.

5. Boligprojekt

På seneste bestyrelsesmøde blev der orienteret om mulighederne for, at vi kan blive en del af et boligprojekt på Engvej. Der kommer snart tidsplan fra Favrskov Kommune ift. udbud af arealet. Hvis vi skal med i projektet, skal vi – inden samarbejdspartner byder på arealet - have indgået aftale med dem om, at vi er en del af projektet.

Jørgen gennemgik projektet overordnet, og bestyrelsen besluttede herefter følgende:

- Vi ønsker at være en del af projektet.
- Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når det igen er muligt.
- Når projekt er færdigt, sammenlægges boligerne med afdeling 24.
- Valg af bygning: Hvis samarbejdspartner ønsker at vælge, så er det ok. Ellers vælger vi bygning længst mod vest.
- Terrasser: Det skal helst med i aftalen, at boliger i stueetagen får større terrasser.
- Grundejerforening: Hvis samarbejdspartner ønsker det, kan vi byde ind på at passe udearealer.
- Tagterrasse: Såfremt der er økonomi til det, er det noget vi ønsker at arbejde på.
- Solceller: Såfremt der er økonomi til det, så ønskes dette på dele af taget.

6. Ombygning af boliger

Bestyrelsen drøftede mulighederne for at lave ombygning af boliger. Formålet skal være at gøre især små boliger bedre indrettede, og dermed mere attraktive.

Der var oplæg om et par konkrete muligheder, som bestyrelsen besluttede at arbejde videre med:

Afd. 21: Nørrevang 1-15: To kamre og noget af gangen sammenlægges, og bliver til ét stort værelse. Væg mellem gang og nyt værelse laves til skabsvæg, med skabe i både gang og værelse. Indgang til det andet værelse bliver fra stue.

Afd. 22: Hovvej 94-98: Ombygning, så der kommer større badeværelse. Det blev besluttet at der arbejdes videre med at undersøge teknik/økonomi i to modeller:

1. Udvidelse af nuværende badeværelse, skabe i entre flyttes, væg mellem entre og soveværelse laves til dør til værelse.
2. Nuværende bryggers laves om til badeværelse. Nuværende bad og noget af gangen tillægges værelse.

Bestyrelsen besluttede at arbejde videre med disse to projekter, og der skal i første omgang afklares:

- Hvad vil økonomien være i forskellige modeller, så der kan laves huslejberegning?
- Vil Favrskov Kommune godkende ombygning?

Hvis bestyrelsen ift. økonomien beslutter, at vi vil arbejde videre med ombygningsprojekterne, så skal der lægges plan for præsentation på generalforsamling og afdelingsmøde ift. procedure, økonomi for lejer og afdeling og retningslinier for projektet. Det skal være frivilligt for nuværende beboere at få ombygning - og ved fraflytning laves det i boliger, der ikke er ombygget.

7. Fremtiden for afdeling 22 og 25

Bestyrelsen skulle drøfte, hvad vi skal gøre ift. de to afdelinger. De to afdelinger er naboer, og den ene består kun af ungdomsboliger (som kan have svært ved at finde beboere til en afdelingsbestyrelse). Bestyrelsen drøftede de fordele og ulemper, der kan være ved at være hver for sig og ved at fusionere.

Bestyrelsen besluttede, at man vil arbejde for, at de to afdelinger bliver fusioneret, når Helhedsplan er lavet færdig i afdeling 22. Det skal afklares, om det er muligt at sikre, at ungdomsboligerne har mindst én plads i afdelingsbestyrelsen i den nye afdeling.

8. Digitalisering

Dette punkt handlede om en drøftelse af status på digitalisering indtil nu – og en drøftelse af hvad vi vil/kan gøre, for at digitalisere yderligere.

Jørgen holdt oplæg med status, hvor vi indtil nu har lavet en række tiltag, som f.eks.:

Robotplæneklippere, servicebil, ipad til servicebil, mail/kalender til ejendomsfunktionærer, ipads til hovedbestyrelsen, esyn, rekvisitioner, nyt DV-program, boligtilbud pr. email og beboerinfo pr. sms.

Bestyrelsen drøftede oplæg til hvilke ting, vi ellers kan iværksætte – og besluttede at vi arbejder videre med følgende emner:

- Forbrugsmålere (møde med rådgiver til udbud er aftalt)
- Webfaktura (er besluttet på dette bestyrelsesmøde)
- Lejekontrakt på email (jura skal undersøges)
- Bilag til lejekontrakt: Jura undersøges, da vi ønsker at sende disse pr. email til nye lejere, samt side på hjemmeside hvor alle dokumenter er samlet pr. afdeling
- Nyhedsbreve: Lægges på hjemmeside og i vaskerier, og der sendes sms-info. Lejere der ønsker papirudgave kan få det
- Flere dokumenter scannes, f.eks. indflyttermapper, personalemapper osv.
- Opnoteringsgebyr pr. email (jura skal undersøges)
- Udlejning af beboerhuse og gæsteværelser i EG-modul, og opkrævning via husleje. Det tekniske skal undersøges
- Dagsdato- og mobilepay-kvitteringer laves på pc og kassebilag i EG
- Beboerdemokratiet: Jura undersøges ift. at aftale med lejerne, at materiale sendes digitalt og på hjemmesiden, så vi minimerer kopiering
Dette prioriteres, og vil være en større opgave ift. at få aftaler med nuværende lejere – måske kan afdelingsbestyrelser hjælpe med at kontakte beboerne?
- Kurser/Møder for afdelingsbestyrelser: Vi informerer fremover i invitationer om ny procedurer: Alle er tilmeldt, man melder afbud, hvis man ikke kan deltage
- Opmåling af boliger, så vi får m2 på de enkelte rum. Godt for boligsøgende og brugbart ift. flyttelejligheder, hvor håndværkere skal kende boligareal
Denne opgave vil koste penge, da vi skal have nogen til at lave nye/professionelle tegninger af vores boliger. Der kommer oplæg til bestyrelsen om økonomien heri, inden opgaven bestilles

9. Håndværkerafdeling

Som boligforening har man mulighed for at etablere en håndværkerafdeling, hvor man har ansat egne håndværkere til at udføre en række opgaver i afdelingerne.

Som en lille boligforening skal vi naturligvis ikke have en stor håndværkerafdeling, med ansættelse af mange faggrupper. Men kan det være en idé for os i mindre skala?

Der blev holdt oplæg om, hvorvidt vi skal have en sådan afdeling - om ideen, formål, opgaver og organisering, fordele, ulemper. Formål er ikke at gøre tingene billigere, men at få bedre kvalitet.

Bestyrelsen havde en god debat om emnet, med drøftelse af fordele og usikkerhed, samt muligheder for at lave noget lignende på et tidspunkt. Der var enighed om konklusionen – at det ikke er noget, vi skal igangsætte på nuværende tidspunkt.

10. Forretningsgange

Som en del af bestyrelsens arbejde med at revidere forretningsgange, var der denne gang følgende til debat:

Forretningsgang nr. 106 om gaver, studierejser:

Nuværende retningslinier blev præciseret ift. hvordan og hvornår betaling for privat køb skal foregå. Personalepolitik tilrettes med ændringer.

Rettelse blev godkendt.

Forretningsgang nr. 905 om skimmelsvamp. Opdatering af sprog og praktisk ift. hvordan vi gør det i dag, samt nyt materiale til beboerne.

Rettelse blev godkendt.

Ny forretningsgang, nr. 12 om Økonomikontrol. Dels en nedskrivning af hvad vi gør i dag – samt udvidelse ift. den daglige orientering/kontrol, som er bestyrelsens opgave. Endvidere beskrivelse af procedure, hvis der er mistanke om ulovligheder – hvem gør hvad og orienterer hvem.

Forretningsgang blev godkendt. Der sendes orientering til revisor og Tilsyn.

Forretningsgang nr. 109 om materielle anlægsaktiver.

Opdatering ift. hvordan vi gør i dag. Opdatering med ipads til bestyrelsen. Opdatering ift. hvad vi gør ift. salg af brugt udstyr.

Forretningsgang blev godkendt.

11. Egenkontrol

Status på vores arbejde med egenkontrol for 2020 og 4-årige mål for afdelingernes udgifter blev gennemgået. Vi er nået langt med opgaverne, og vil fortsætte med de sidste ting.

12. Studietur

På studietur så vi på følgende:

Gæsteværelser - alle fire blev set

Afd. 24: Hegn og udvidede haver i Møllebo

Afd. 21: Kælder på Vesselbjergvej, som er færdigrenoveret med nyt vaskeri

Afd. 21: Hegn på Nørrevang og DRL43

På afdelingsmødet i afdeling 21 blev det besluttet, at vedligeholdelse af hegn overgår til afdelingen. Hovedbestyrelsen er også afdelingsbestyrelse, og derfor skulle der beslattes ift. hvad vi gør ift. hegn på Nørrevang og de fem rækkehuse på Dr. Larsens Vej.

Bestyrelsen besluttede følgende:

- Hegnstyper: Samme model som den vi bruger i afdeling 24, så mørk som muligt. Høj mellem haver og i gavle. Lav mod fællesareal.
- Nørrevang 4-10: Hegn foran skiftes. Hegn bagved fjernes. Støttemur foran skiftes.
- Nørrevang 1-15: Beboerne får mulighed for at vælge, om de ønsker hegn og ny støttemur. Hos de der ønsker skiftet, bliver det skiftet. Hos de øvrige sker dette ved fraflytning.
- Støttemur: Jørgen/ Morten finder sten-type.

13. Eventuelt

- Hjemmesidekorrektur – ved hver afdeling skal der stå, at der er fiber i alle boliger.
- Affaldssortering: Hvad gør vi i boliger og afdelinger, med de nye regler. Vi afventer hvad Favrskov Forsyning laver af oplæg herom.