

Referat af hovedbestyrelsens møde den 6. oktober 2020

Deltagere:

Søren Peters-Lehm, Karsten Byskov, Jan Røjen, Anja Bak Skovfoged, 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. 01.09.2020

Referatet og tillæg til 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. Vil snart blive revideret.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 23: Lejer er fraflyttet 1. oktober. Bolig er synet, og vi går nu i gang med reovering af boligen, først med afklaring af fugtskadernes omfang.

Afdelingsmøder: Lejer ønskede adgang til afdelingsmøde i anden afdeling, så vedkommende kunne hjælpe sin mor (der bor i denne afdeling). Dette er ikke lovligt, så det blev nægtet.

Lejer har sendt mail om diverse emner vedkommende er utilfreds med. Jørgen har svaret lejeren. Korrespondance blev gennemgået.

c. Evaluering af afdelingsmøder

Bestyrelsen evaluerede de netop afholdte afdelingsmøder.

Der deltog 105 lejemål, svarende til 20,4% af lejerne.

Model med to møder pr. dag – det fungerede fint, så det vil vi fortsætte med. Tidlige møder skal starte kl.17 (og slutte med spisning) og sene møder starter kl.19, og skal starte med spisning.

Hvordan gør vi møderne bedre? Lidt mere fokus på afstemning ift. brug af stemmesedler og præsentation af kandidater. Snak om hvilke roller man har som afdelingsbestyrelse, hovedbestyrelse og ansat – og at det vil være godt at de valgte kom mere med i møderne. Vi skal blive bedre til opfølgning på beslutninger - det kommer med nyt it-system og indarbejdelse i årshjul. Indhold i referater - lidt mere med om emner, der blev debatteret på mødet. Der skal udarbejdes dirigent-huskeseddel.

d. Mødekalender for foråret 2021

Bilag med oplæg til mødekalender var udsendt.

Mødekalender blev gennemgået, et par datoer præciseret og planen godkendt.

e. Arbejdsdag for bestyrelse

Efterårets arbejdsdag er lørdag den 24. oktober kl. 9-16.30, og afholdes i konferencesal 2 i Toftvænget.

Bilag med forslag til dagsorden var udsendt. Der tilføjes punkter, der er opstået ifm. dette bestyrelsesmøde eller kommer inden mødet.

f. Rengøring

Der er gået ca. 1 ½ måned efter evalueringsmøde med rengøringsfirma, og derfor var der behov for en drøftelse af hvordan det går. Bestyrelsen drøftede emnet, herunder klage/henvendelse fra medlem af afdelingsbestyrelse.

Jørgen orienterede om evaluering han og Morten havde lavet, herunder at:

- der er fulgt op på de henvendelser vi har modtaget
- efter statusmøde i august er problemerne ikke blevet mindre
- der har været rengøring i Åbo, men ikke 100% tilfredsstillende
- der bruges alt for meget tid på kontrol og fejlrettelse
- ejendomsfunktionærer er begyndt at tjekke beboerhuse inden ny udlejning

Bestyrelsen konkluderede at:

- Vi skifter rengøringsfirma pr. 1. februar 2020 og nuværende aftale opsiges
- Afd.24-Åbo: Lejerne får refusion af rengørings-leje for perioden fra 1. februar i år pga. mangelfuld rengøring.
- Der bestilles hovedrengøring i Åbo

g. Boligprojekter - status

Jørgen gav en orientering om to boligprojekter:

- Status på projekt i Søndergade. Model for projekt drøftes med Landsbyggefonden. Bestyrelsen tog orientering til efterretning, og vi afventer nyt fra rådgiver og Landsbyggefonden.
- Nyt boligprojekt: Jørgen har haft møde med rådgiver og investor. Projektets indhold blev præsenteret for bestyrelsen. Vi tager formel stilling på arbejdsdag, herunder indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen var meget tilfredse med, at dette projekt er kommet hertil, og vil arbejde for dets gennemførelse.

h. Orientering fra direktør

Kredsvalgmøde i BL afholdt 5. oktober i Silkeborg, fra os deltog Jørgen.

Kredsformand Anders Lisvad (B45 i Grenaa) blev genvalgt og ny næstformand blev Paw Andreassen (Arbejdernes Byggeförening i Silkeborg).

Jørgen havde på mødet bemærkninger om effektivisering, at der er behov for at se på, hvad man kan gøre "udefra", for at hjælpe. F.eks. pligtmæssige bidrag og genbrugstakster.

Boligidirektørföreningen holder generalforsamling 26.-27. oktober. Det er förening/talerør for de mindre boligorganisationer.

BL har aflyst Almene Boligdage i 2021.

Jørgen holder torsdag den 8. oktober opstartsmøde med afdelingsbestyrelsen i afdeling 25.

Tilsynet er inviteret til studietur og møde den 29. oktober.

Møde med leverandør af malere og forbrugsregnskaber. Vi skal finde rådgiver til dette emne, så vi kan få igangsat processen.

DV-planer – konsulent laver gennemgang af afdelingen med Morten i uge 43-44.

Kontoret er i perioden uge 39-42 lukket for personlig betjening pga. corona. Forlænges måske, afhængig af hvordan det går.

Fiber:

Bilag var udsendt med status på emnet. Nu er Norlys og andre firmaer begyndt at udsende materiale. Norlys er blevet pålagt at opsige alle aftaler, så disse er opsagt til 31. januar. Vi informerer beboerne i Nyhedsbrev i denne uge og igen før jul. Endvidere udsendes sms om, at man skal være opmærksom på dette emne i Nyhedsbrevene. På hjemmesiden er lavet underside om "TV og internet".

SMS-service: Fra 1. januar skifter vi fra Blue Idea til EG, det giver en årlig besparelse på ca. 6.400 kr. til abonnement.

Personale:

Ifm. aktuel sag med firing af direktør i boligforening vil Jørgen til arbejdsdag medbringe forslag til præcisering i forretningsgang og personalepolitik omkring personalekøb og rabatordninger.

Forsikring:

B&K er i dialog med forsikringsselskab og har sendt status på præmie for de sidste 10 år. Vi har fået ca. 51.000 kr. retur i bonus fra Trykgruppen. Emnet er tema på arbejdsdag.

Kloakseparering og regnvandsforsinkelse

Møde er afholdt med Favrskov Forsyning og Favrskov Kommune om kloakseparering og regnvandsforsinkelse.

Kloakseparering: Der kommer i 2021 plan herfor, samt tidsplan for hvornår dette skal være udført. Det vigtigste pt. er afd. 22 ift. at dette skal laves før Helhedsplan.

Regnvandsforsinkelse: Det er en større problemstilling i Hadsten pga. byens kuperede terræn. Vi gennemgik boligforeningens områder, for at vurdere om der er steder Hadsten Boligforening kan bidrage med noget. Det vil være relevant her:

Afd. 21 - mod Kirkevej

Afd. 22-25 - mod Hovvej/syd

Afd. 24 - Toftebo Nord

Afd. 24 – området ved Ågade og Lilleåparken

Kommunen afklarer hvor de vil være interesserede. I givet fald betaler de etableringsomkostninger. Vi tænker det i første omgang ind ift. Helhedsplan i afd. 22 og ift. vores egne planer for de grønne områder.

Ekstern granskning:

Nu er Landsbyggefonden kommet på banen, med nye retningslinier. De vil lave aftale med en række firmaer om at lave den eksterne granskning, og Landsbyggefonden vil betale den første omgang ekstern granskning. Ift. vores aftale med konsulent, så fortsætter vi uændret, og bruger ressourcerne på den interne del.

3. Afdelingerne – status og emner til drøftelse/beslutning

a. Afd. 21: Ombygning af bolig

DAI er i gang med at søge diverse tilladelser. Projekt fordyres af nye lovkrav om sikring og undersøgelser. Tidsplan ikke afklaret, vi afventer undersøgelser og byggetilladelse.

b. Afd. 22: Helhedsplan

Workshop den 3. oktober udsat pga. corona, så den afholdes lørdag den 14. november.

Dato for 2. workshop er ikke aftalt.

Landsbyggefonden har (pga. de mange sager pt.) besluttet, at afdelinger med energimærke D eller lavere, først skal på i 2021. Afdelingen har energimærke E – så vi er på i 2021.

Vi får i januar brev fra Landsbyggefonden, og derefter skal vi i gang med beboerdemokratiets beslutninger.

c. Afd. 22: Renovering af hegn

Afdelingsmødet besluttede at vedligeholdelse af hegn overgår til afdelingen.

Vi skal have lavet et samlet overblik over, hvad vi synes der skal ske i hele området. Jørgen og Morten får over vinteren skabt overblik, og laver oplæg om mulige løsninger. Fælles udvalg mellem hoved- og afdelingsbestyrelse nedsættes i den forbindelse.

d. Afd. 23: Parkeringspladser

Der har været udbud af opgaven med carporte og parkeringsplads. Jørgen orienterede om prisen, og at der skal være møde med to firmaer om valg af carport-model. Afdelingsformand høres om hun vil være med til udvælgelse. Derudover deltager 1-2 fra hovedbestyrelsen.

På næste bestyrelsesmøde tages finansieringsplanen op ift. vurdering af evt. tilskud.

Ifm. at der laves nye carporte og etableres større parkeringsplads, besluttede bestyrelsen på september-mødet retningslinier for tildeling af carporte og parkeringspladser i afdelingen. Bilag var udsendt med tilpasning ift. det vedtagede.

Rettelse: Nr. 26 får plads lige ved siden af boligen.

Bestyrelsen godkendte retningslinier.

e. Afd. 23: Installationer og veje

Bilag var udsendt med oplæg til renovering af forsyningsnettet i afdelingen.

Vi har de senere år haft en del rørbrud, og med den aktuelle stigning i forsikringerne, bør vi kigge området igennem.

Bestyrelsen drøftede emnet, og besluttede at:

- Vi skal have iværksat arbejdet med at se på hele forsyningsområdet – vand, fjernvarme, kloak. Herunder også rottesikring, kloakseparering, varmtvandsbeholdere, forbrugsmålere og nye løsninger herfor. Dertil vejbelægning og stier i forhaven.
- Rådgiver: Jørgen laver aftale om opgavens omfang. Udgift til indledende undersøgelser betales af Dispositionsfonden

Det undersøges om der er mulighed for medfinansiering til reparation fra forsyningsværker.

f. Søndergade-projekt – status

Orientering var sket under punkt 2g.

g. Afd. 24: Elevatorer i Møllebo

Der afholdes snarest møde med DAI ift. udformning af skråning med rampe, og valg af elevator. Bestyrelsen besluttede at der ikke nedsættes byggeudvalg ift. udseende af skråning, men at det klares af direktør og teamleder.

h. Diverse

Afd. 21: Tag Nørrevang 1-15 er lavet. Udgift 185.000 kr.

Afd. 23: Drøftelse af status i afdelingen ift. diverse skadesager.

Jørgen orienterede om status, der skyldes forespørgsel fra bestyrelsesmedlem ift. om der var noget vi kunne gøre.

Det vi gør nu er:

- Automatisk udsugning i de sidste boliger i afdelingen
- Forsyningsnet renoveres
- Gennemgang med konsulent ift. DV-plan (evt. vurdere om vi skal skifte entre-/altandøre)

Afd. 24: Vinduer i Toftevænget – drøftet med tømrer om udskiftning er nødvendig nu. Karsten og Jørgen har drøftet emnet, og aftalt at ejendomsfunktionærerne laver gennemgang og justering af vinduer, så vi får overblik over situationen. Dette sker primo november.

Rengøring: Vi indkøber en bærbar støvsuger, som ejendomsfunktionærer kan have med rundt i kældre osv. Vi har igangsat projekt, hvor ejendomsfunktionærer gennemgår alle karme o.lign. ift. rengøring. Skal også på årshjul til fremtidig opgave.

4. Eventuelt

Rengøring: Servicebilen skal kontrollere efter udlejning og inden næste udlejning - dette skal vi blive bedre til.

Leje af beboerhuse: Gælder corona-regler også her? Vi undersøger reglerne.

Afd.21: Drøftelse af renoveringer af kældre og vaskerier.

Afd. 21: Legeplads laves færdig i disse dage.

Julefrokost blev drøftet.