

Referat af hovedbestyrelsens møde den 1. december 2020

Deltagere:

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

Afbud: Jan Røjen

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. 24.10.2020

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. Er blevet revideret, så afsluttede/igangsatte sager er gemt i gammelt dokument. Der er lavet korrektur af hjemmeside ift. omtale af fiber.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 22: Lejer har klaget til Beboerklagenævnet over synsrapport – han mener vi har ladet ham betale for vandskade hos overbo. Vi afventer svar.

Afd. 23: Bolig med skade: Boligen er færdig-renoveret, og ny lejer flytter ind i dag.

Emne: Ildsjæle i boligforeningen

Bilag var udsendt med oplæg til debat om, hvad vi skal for at "belønne" de frivillige.

Bestyrelsen drøftede oplæg og emne, og nåede frem til at det vi gør i dag ift. de valgte, er det vi skal gøre. Det er i praksis svært at finde de der laver frivilligt derudover - så en belønning af nogen kan give utilfredshed hos andre.

c. Evaluering og opsamling på arbejdsdag

Bestyrelsen evaluerede seneste arbejdsdag. Hele programmet blev nået, inklusiv studieturen. Denne gang var der færre bilag, men en mere udførlig dagsorden, hvor emnerne var beskrevet. Dette sparer tid til forberedelse, men er det godt nok bestyrelsen? Bestyrelsen synes, det fungerede fint.

d. Evaluering af styringsdialog

Herfra deltog Søren, Jan og Jørgen.

Et godt og positivt møde – der er generelt et godt samarbejde med kommunens forvaltninger og medarbejdere. Boligprojekter blev drøftet - der er flere muligheder, vi kan se på fremover. Nygårdsvænget er ved at blive solgt, så dette kan ikke blive til noget. Kommunen ser gerne flere udslusningsboliger.

e. Status på målsætninger

Bilag var udsendt med status pr. ultimo november. Der er kommet 4 nye ting på i 4. kvartal, så vi i alt er oppe på 97 initiativer. Der er i denne periode arbejdet med 13 af emnerne.

f. Rengøring

Der er lavet aftale med Classic Clean fra Randers. Da Super1Rent ønskede at stoppe hurtig, så starter Classic Clean allerede 1. december.

Der har ved rundtur med nyt firma vist sig behov for hovedrengøring flere steder. Dette ses der på i starten af det nye år.

Bilag var udsendt omkring økonomien - det er stadig billigere end tidligere, men lidt dyrere end Super1Rent. Især vaskerier bliver dyrere.

Flyttelejligheder: Ny model med udgift pr. m² og ikke udgift ift. antal værelser.

Beboerhuse: Behov for at drøfte pris for at leje beboerhuse, da denne ikke kan dække udgift til rengøring. Bestyrelsen havde debat om, hvorvidt vi skal have ændrede priser.

Bestyrelsen kom i sin debat bl.a. ind på følgende:

- Vores beboerhuse koster meget lidt, ift. hvad det koster at leje forsamlingshuse.
- Vi kan godt argumentere for at sætte priserne op.
- Skal udlejning være inklusive rengøring?
- Hvad skal man selv gøre (oprydning, affald, feje gulve, hårde hvidevarer vaskes)
- Skal der være differentierede priser for husene – bl.a. er Aktivitetshuset markant større end de øvrige huse. Priser på henholdsvis 1000 kr. og 1500 kr. blev foreslået.

Emnet drøftes på næste møde med afdelingsbestyrelserne.

g. Boligprojekter - status

Bilag var udsendt med status på igangværende og potentielle boligprojekter. Disse blev kort vendt.

I afdeling 22 blev projektet med ekstra boliger drøftet, og bestyrelsen nåede frem til, at følge DAIs råd om ikke at gå i gang med tagetagerne. Vi ønsker derfor ikke at lave noget boligprojekt i afdelingen, da man ikke mener det vil være godt med boliger andre steder i afdelingen.

Et nyt emne blev drøftet af bestyrelsen, som vi vil drøfte med kommunen.

h. Forretningsgange

Forretningsgang nr. 101 - Udlejning

Forslag til revideret forretningsgang var udsendt, med et par ændringer:

- Afsnit om at kommunen orienteres ved personskitte i boligerne. Afsnit indsættes, dog skal sidste sætning fjernes i forslag.
- Nyt afsnit om boligsøgende med gæld, hvad gør vi ift. udlejning. Bestyrelsen besluttede at de to gældsposter skal beregnes som to poster, og derfor skal afdrag på hvert lån opfylde kriterierne (beløb og tid).

Ny forretningsgang blev godkendt.

Forretningsgang nr. 913 – Gæsteværelser og beboerhuse

Ændring foreslået, så begge emner var med i samme forretningsgang.

Bestyrelsen drøftede retningslinier, herunder hvem i en husstand der kan leje. Det kan lejere og myndige medlemmer af husstanden. Rengøring ifm. dette emne er drøftet under tidligere punkt på dagsordenen. Nummer på mobilepay og bankkonto fjernes.

Ny forretningsgang blev godkendt.

i. Orientering fra direktør

Jørgen har afholdt opstartsmøde med afdelingsbestyrelsen i afdeling 25. De har konstitueret sig med Jonas som formand. Der blev drøftet, hvad de har indflydelse på, og drøftet model for rengøring af fællesarealer. Dette arbejdes der videre med, nu hvor vi har nyt rengøringssfirma.

Tilsynet var på studietur den 29. oktober. De så vores afdelinger, med udvalgte renoveringer og projekter, herunder gæsteværelser og afdeling 25.

Favrskov Kommune har godkendt vores nye vedtægter.

Fibernet fællesarealer (vaskerier, beboerhuse, kontor) stiger. Indtil nu har vi haft forbindelse til 169 kr./måned - nu skal vi have erhvervsforbindelse. Det giver prisstigning – der undersøges hos alle de firmaer der har adgang til fibernet.

Personale: Der afholdes MUS og APV i december.

Ny bil er leveret, og er i gang. Det er en Renault Clio, udgift ca. 130.000 kr.

Nyhedsbrev udsendes i december.

Digitalisering:

Rekvitioner/Webfaktura: Vi arbejder med start 1. januar, men sygdom hos EG kan forsinke opstart. Kursus for alle medarbejdere den 10. december i brugen af webfaktura. Øvrige projekter er ikke igangsat, da EG-delen er prioriteret.

DV-planer: Konsulent har gennemgået afdelingerne med Morten, og er nu i gang med indtastning af diverse opgaver og beløb.

Ekstern granskning

Vi har indberettet første del med frist 1. december. Resten skal indberettes senest 31. marts. Heriblandt tegningsmateriale af vores afdelinger, som det er aftalt med konsulent at han får frembragt.

Kursus for afdelingsbestyrelser:

Er planlagt til lørdag den 23. januar. Men pga. usikkerhed om forsamlingsforbuddets tidsmæssige gyldighed og generel usikkerhed ved at samles, så besluttede bestyrelsen at udskyde kurset til senere i foråret.

3. Afdelingerne – status og emner til drøftelse/beslutning

a. Afd. 21: Ombygning af bolig

Vi afventer byggetilladelse. Aftale lavet med lejer i 2.th. Forventes udført i januar.

b. Afd. 21: Renovering af hegn

Hegn der kan bruges er ikke lige så mørke som stjern (rækkehuse på Dr. Larsens Vej) - vi vælger de mørkeste hegn, og tilpasser farver næste gang der skal males.

c. Afd. 22: Helhedsplan

Der forventes nyt fra LBF i januar, derefter går vi i gang med vores beslutninger.

d. Afd. 22: Renovering af hegn

Intet nyt.

e. Afd. 23: Parkeringspladser og carporte

Model for carporte er valgt, leveres fra Lyngsøe i Hinnerup. Kontrakter med tre firmaer er underskrevet af os i dag.

f. Afd. 23: Installationer og veje

Der har været afholdt møde med Rambøll, med tjek af området. I første omgang får vi filmet vores kloaker, for at vurdere omfanget af det arbejde der forventes.

Møde om udbud ifm. målere ikke afholdt pga. sygdom.

g. Søndergade-projekt – status

Intet nyt.

h. Afd. 24: Elevatorer i Møllebo

Elevatorer: Jørgen og Morten tager på studietur den 8. december, for at se en række steder den foreslåede model er opsat.

Rampe: Jørgen og DAI har haft møde om indretningen.

i. Diverse

Alle afdelinger: Der er opsat juletræer og vinterlys. Nyt er lysspots på træ i Møllebo.

Alle afdelinger: Der er opsat holdere i alle vaskerier, hvori vi sætter Nyhedsbrev, samt brochurer om indeklima og gæsteværelser. Der opsættes snart nye tavler til udendørsbrug.

Afd. 21: Der er lavet flisebelægning på p-plads ved gavlen af Dr. Larsens Vej 40.

Afd. 21: Legeplads er færdigrenoveret.

Afd. 25: Der er monteret røgalarmer i fællesarealerne.

Afd. 22: Vi spørger afdelingsbestyrelsen om flytning af Nærboks til gavl v. afd. 25.

4. Eventuelt

Genhusning: Drøftelse af periode man kan bruge gæsteværelse til genhusning, da andre steder kan være dårligere. Skal 14 dages perioden for brug af gæsteværelse forlænges? Konkret sag er formentligt en situation, hvor lejer skulle have haft et bedre tilbud end den tilbudte løsning.

Vi skal se om vi kan have mere fokus på at hjælpe beboerne i sådanne sager, evt. en bolig.