

Referat af hovedbestyrelsens møde den 5. januar 2021

Deltagere:

Søren Peters-Lehm, Karsten Byskov, Anja Bak Skovfoged, Yvonne Martens, Jan Røjen 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. 01.12.2020

Referatet blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutninger fra seneste møde

Skema er opdateret. Under punkt 2b er lavet status på en række driftsopgaver, der er udsendt som en orientering til bestyrelsen.

b. Status på Driftsopgaver

Til dette møde var der, som noget nyt, udarbejdet en statusoversigt over de mange drifts- og renoveringsopgaver, der er arbejdet på det seneste års tid og aktuelt. Listen er en samling af emner fra Område&Bygningssyn og efterfølgende opgaver, som Jørgen og Morten bruger til overblik over driftsopgaver.

Jørgen gennemgik skemaet overordnet, og havde bemærkninger til enkelte opgaver:

Alle - Nøgler, det skal vi have set på, da systemet har for mange fejl.

Afd.21-kældre/vaskerier: Nørrevang laves hele vaskeriet færdig. Alle gulve på Dr. Larsens Vej 40-42-45-47-49 får epoxybehandling.

Afd.25: Ønsker ringeklokker ind til bygning, da hoveddør er låst.

Bestyrelsen var meget positive overfor denne oversigt, der gav et godt billede af, hvor mange ting vi laver i afdelingerne.

c. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 21: Klage med nabostrid, vi har igen kontakt med kommunen, som er ved at finde anden bolig til lejer.

Afd. 22: Fraflytter har været i Retten ifm. flytteopgørelse. Vi fik 100% medhold (udeblivelsesdom), og såfremt beløbet ikke betales sendes sagen til fogeden.

Afd. 23: Klage over nattelarm fra pc-spil. Lejer og kommune er kontaktet.

d. Egenkontrol 2020 - rapport

Der var til dette punkt udsendt fire bilag:

- Oplæg til rapport for Egenkontrol 2020
- Benchmark 2019 fra EY om boligorganisationerne i Aarhus
- Beboerundersøgelse for indflyttere
- Status på normalistandsættelsesudgifterne

Jørgen gennemgik bilagene:

- Vi ligger godt i benchmark med sammenligning med boligorganisationerne i Aarhus.
- Beboerundersøgelse for indflyttere i 2020 har kun givet meget få besvarelser. Men svarene er generelt positive ift. vores service. Beboernes prioriteringer er interessante – med fokus på boligkvalitet og service.
- Udgifter til normalstandsættelse: Vi har det meste af 2020 registreret samtlige maleres tilbud på normalstandsættelse – og det fortsætter vi med fremover. Konklusion er, at en maler udskiftes, da han ikke vinder nogle boliger og for ofte ikke byder. En maler vurderes i 2021 ift. om han skal beholdes. Gulvsliber vil få alle gulv-opgaver.

Bestyrelsen drøftede Egenkontrol-rapporten, der blev godkendt.

e. Generalforsamling 2021 - planlægning

Bilag var udsendt med opgaver ifm. generalforsamlingen.

Generalforsamlingen er fastlagt til tirsdag den 23. marts. Pt. ved vi ikke, om der kan afholdes møde - der kan være corona-restriktioner. Men vi indkalder og planlægger efter at vi kan holde mødet.

Som dirigent spørges Jan Erik Elgaard.

På valg er Søren (formand) samt Karsten og Anja. Alle tre genopstiller.

f. Opklassificering af veje

Vi har fået henvendelse fra Favrskov Kommune, som er i gang med opklassificering af en række veje i kommunen. Det betyder, at kommunen overtager vedligeholdelsen ad vejene, samt vintertjeneste fra medio oktober 2021.

For os drejer det sig om to steder:

Afd. 24 - Møllebo: Ved Åen, strækningen fra Søndergade og langs nr. 31/kroen.

Afd. 24 – Toftebo: Toftevænget, selve stamvejen.

Der er høringsfrist 1. februar, hvor vi vil drøfte muligheden for at lave en aftale om, at vi (mod betaling) tilbyder at stå for vintertjeneste på fortovene på Toftevænget.

g. Orientering fra direktør

Jørgen orienterede om en række punkter:

Personale:

Der er afholdt MUS-samtaler i december.

Der er afholdt APV-møde i december. Status er:

- Der er indkøbt diverse el-haveredskaber (hækkklipper, motorsav, løvblæser) og støvsuger. Der købes også snart græstrimmer. Dette er udstyr, der er lettere og mindre larmende, så de er bedre at arbejde med.
- Bedre udluftning på kontor, der bestilles udsugning ved kopimaskine.
- Digitalisering, der afholdes statusmøde om de mange initiativer, vi arbejder med.
- Alle ejendomsfunktionærer skal på sprøjtekursus i foråret.

Referat fra mødet er skriftligt, godkendt, sendt til alle medarbejdere og tilgængeligt på vores fællesdrev.

Nyhedsbrev udsendt i december.

10 beboere får omdelt Nyhedsbrevet, og vi følger løbende behov for kopier i vaskerierne.

BL har lavet undersøgelse af frivillighed i boligforeningerne. Rapport er lavet, og vi har modtaget vedrørende vores afdelinger. Rapport blev kort kommenteret.

Digitalisering:

I 2021 igangsættes en række tiltag ift. digitalisering.

Rekvitioner/Webfaktura: Kursus afholdes den 28. januar for hele personalet, og opstart snarest efter.

Kontoret holder møde den 7. januar om diverse digitaliseringsopgaver, bl.a. ift. nye og eksisterende lejere.

DV-planer:

Er ved at blive overført til EG. Møde med konsulent 11. januar om oplæg til fremtidig indhold / økonomi i DV-planer.

Ekstern granskning

Det er aftalt med konsulent, at han får frembragt tegningsmateriale af vores afdelinger, og hjælper med indberetningerne til LBF.

Fibernet fællesarealer (vaskerier, beboerhuse, kontor).

Som aftalt på seneste møde, så er priser undersøgt hos alle firmaer. Vi har bestilt hos BoligNet, til en pris på 299 kr. pr. måned. Det er en stigning pr. år på 1.560 kr. pr. vaskeri / beboerhus (130 kr./mdr. ift. 2020). Afd. 25 har dog Stofa i 6 måneder, derefter skifter vi.

Forbindelsen bliver 1000/1000, hvilket for beboerhusene er en relevant/markant forbedring.

Køb af el

Der er lavet aftale med NRGi om køb af. For nye lejere sker tilmelding automatisk ved kontraktskrivning, men lejerne kan til enhver tid skifte leverandør. Gør lejer det selv før indflytning, så er der ingen opsigelsesfrist. På fællesarealer køber vi markedsel. Vi kommer til at spare ca. 8.000 kr./år på lavere abonnementspriser.

Projekt for ejendomsfunktionærer:

Som en ny fast opgave har vi igangsat rengøring af fællesarealer. Dvs. karme på døre og vinduer, lamper og svelegange. Vi er igennem alle afdelinger, og det vil fremover blive en del af årshjulsopgaverne.

3. Afdelingerne – status og emner til drøftelse/beslutning

a. Afd. 21: Ombygning af bolig

Der er kommet byggetilladelse, og håndværkerne går i gang en af de nærmeste dage.

b. Afd. 21: Byggeskade Højbo

Der er anmeldt byggeskade til Byggeskadefonden. Fugt mellem facadeplade og bagvedliggende plads er konstateret et sted på 2. sal.

Byggeskadefonden behandler sagen. Der kan forventes svar senest om 6 måneder.

c. Afd. 21: Renovering af hegn

Intet nyt.

d. Afd. 21: Belægning fællesarealer i Højbo

Der var udsendt bilag angående renovering af belægning på fællesarealer i Højbo.

Linoleum er ikke godt nok vedligeholdt, og trænger til snarlig udskiftning.

Der er indhentet tilbud på udskiftning af linoleum, samt vurdering af pris for epoxy i kælderen.

Bestyrelsen besluttede, at vi skifter linoleum i hele bygningen.

e. Afd. 22: Helhedsplan

Intet nyt, vi afventer Landsbyggefonden.

f. Afd. 22: Renovering af hegn

Intet nyt.

g. Afd. 23: Parkeringspladser og carporte

Intet nyt.

h. Afd. 23: Installationer og veje

Kloakers hovedledning er filmet i hele afdelingen. Det ser godt ud, og ud fra kloakfirmas rapport er vi enige med rådgiver om, at vi ikke gør noget ved kloakerne.

På en strækning i de ulige numre viser det sig, at kommunen ejer kloakledningerne – det skal vi huske ifm. kommende renoveringer.

Jørgen har møde med Rambøll den 14. januar om næste etape i projektet.

i. Søndergade-projekt – status

Den nye lokalplan er vedtaget. I den forbindelse har vi fået brev om, at der vil ske en ny ejendomsvurdering, da lokalplanen kan give større bebyggelsesprocent. Der er lavet høringsvar herom.

j. Afd. 24: Elevatorer i Møllebo

Elevatorer: Jørgen og Morten har været på studietur, og set på forskellige modeller. Jørgen viste billeder af de to typer, og fortalte at vi bestiller ift.:

- Modellen med rigtig elevator (den i Odense), den "langsomme" model vælges.
- Alle tre males antracitgrå.
- Der laves afskærmning på sider og over udgang.
- Ved Søndergade 39 laves afskærmning ind til de to beboere i stueetagen, der bor lige ved siden af elevatoren. Så de har lidt afskærmning til deres "terrassse".

Bestyrelsen bakkede op om dette, og fandt det vigtigt at vi både valgte den bedste kvalitet og det skulle se godt ud i området.

Rampe: Jørgen og DAI har finpudset tegning af rampen. Jørgen viste skitsen, og fortalte om tankerne med projektet.

Bestyrelsen syntes godt om skitsen, herunder formandens idé om LED-lys langs stien (dette arbejdes der videre med).

Jørgen holder møde med DAI i januar om næste etape af projektet.

k. Diverse

Afd. 21: Vaskeri i Nørrevang renoveres, og vi lægger epoxy på gulve i alle kældre på Dr. Larsens Vej 40-42-45-47-49.

Afd. 22 og 24: Nærbokse flyttes snarest til nye/korrekte placeringer.

4. Eventuelt

Beboer har spurgt om leje af gæsteværelse over julen, fordi man ikke kan leje enkeltdage. Udlejning af gæsteværelse følger samme regler som beboerhuse.

Erfaring med de forskellige internet-udbydere blev kort vendt.