

Referat af hovedbestyrelsens møde den 13. april 2021

Deltagere:

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

Mødet blev afholdt online på Zoom.

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra møde d. 02.03.2021

Referatet blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra møde d. 25.03.2021

Referatet blev godkendt.

Underskrivning af godkendte referater sker, når der igen kan afholdes fysisk møde.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutninger fra seneste møde

Skema er opdateret og ligger på fællesdrev.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 22: Sag ved Beboerklagenævnet er afgjort. Jørgen orienterede om sagen, der vedrører udgifter til fraflytning. Lejer fik ikke medhold i diverse punkter. Beboerklagenævnets flertal mente dog ikke vores beskrivelse af gulvene ved indflytning var god nok, da de ikke var karakteriseret. Derfor mente et flertal, at lejer kun skulle betale for halvdelen af gulvkrav. Denne "karakterisering" er vi begyndt at gøre ved indflytning efter lejers indflytning.

Afd. 23: Sundhedstjek af bolig

Vi har indkaldt til sundhedstjek af tre boliger. To af boligerne er godkendt, lejere har ryddet pænt op. Jørgen orienterede om situationen med en bolig i afdeling 23, hvor vi har problemer med at få adgang. Der er kontakt til kommunen, men lejer samarbejder ikke. Vi kontakter advokat om sagen, for at få fogedens hjælp til adgang til boligen.

Afd. 25: Tidligere omtalt vandskade i bolig og fællesareal i blok A – sagen er løst. Der er sket yderligere skade under gulv i fællesareal. Dette var ikke rørskade, men fordi beboerne lader hoveddør stå åben, så der er kommet vand ind.

Vi har et problem med, at beboerne sætter kiler i døren, så døren står lidt åben. Vi har derfor slået lås fra. Bestyrelsen synes, afdelingsbestyrelsen skulle have haft orientering herom.

Afd. 24: Klage fra lejer ift. parkeringsplads. Bilag var udsendt med orientering om sagen.

Jørgen gennemgik sagen, herunder dialog med BL og deres svar. Bestyrelsen skal beslutte hvad man vil gøre ift. opfølgning nu og senere.

Bestyrelsen drøftede sagen, og nåede frem til:

Vi fastholder vores nuværende ordning i afdelingen.

Ønsker en lejer at ændre reglerne, så må man stille forslag herom på afdelingsmødet.

Vores praksis med at stille krav om egen bil i husstanden, som betingelse for at kunne få egen p-plads, fastholdes.

I svaret til kommunen gør vi opmærksom på, at det er en ca. 30 årig praksis i Toftebo, og at gæster skal holde på gæsteparkeringspladsen.

c. Økonomi

Bilag med status pr. 31. marts var udsendt.

Jørgen gav en orientering om økonomien.

Afkast på obligationer er kommet lidt dårligt fra start i 2021, og er pr. 31. marts -1,15%.

Der har været opsamlingsmøde med revisor efter regnskab 2020, for at gennemgå hvilke ting vi selv kan gøre bedre/mere fremover.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d. Arbejdsdag

Bilag var udsendt med forslag til dagsorden for arbejdsdagen.

Dagsorden blev godkendt, med emnet "rådretskatalog" som nyt punkt.

Tid og sted blev fastlagt til Konferencsal 2 (Toftevænget 35) lørdag den 29. maj 2021 kl. 9.00 – 16.30.

e. Boligprojekter

Jørgen har talt med Kuben, og orienterede om status på hele projektforløbet.

Der har været møde mellem investorer og Favrskov Kommune. Vi afventer pt. tilbagemelding fra kommunen.

Pga. emnet refereres der ikke skriftligt herom – der blev ikke truffet beslutninger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

f. Egenkontrol

Som en del af vores egenkontrol, er det tidligere besluttet at vi skal se på inkassofirma.

Der var udsendt bilag med oplæg herom. Jørgen gennemgik oplæg. Vores procedurer betyder, at vi har meget få sager, der går til inkasso. Vi laver ofte afdragsordninger, og er blevet gode til at fastholde folk i disse ordninger.

Bestyrelsen besluttede, at vi fortsætter nuværende ordning, og ikke arbejder videre med evt. skifte af inkassofirma.

g. Orientering fra direktør

Jørgen orienterede om følgende emner:

Opmåling af boliger

Arbejdet er i gang, og vi er nået igennem afdeling 21-22-25.

Antal opsigelser

Var meget stille omkring årsskiftet, men nu er det nærmest eksploderet, og vi har over 20 opsigelser de kommende to måneder.

Nye DV-planer og ekstern granskning

Alle indberetninger til Landsbyggefonden er foretaget (som udgangspunkt til 31. marts, men enkelte tekniske rettelser først klar primo april).

DV-planerne fra konsulent er færdige, og skal nu viderebearbejdes ift. budgetlægning og debatter på arbejdsdag.

Kursus for medarbejdere angående DV-program afholdes 22. april.

Efterfølgende kommer kursus for alle medarbejdere, hvor vi skal lære at bruge øvrige programdele ift. årshjul, beboerservice, projekter osv.

Statusmøde med rengøringsfirma

Blev afholdt den 8. april. Vi er godt tilfreds med samarbejdet, som kører fint.

Status med forsikringsmægler

Jørgen har den 13. april haft statusmøde med forsikringsmægler. I 2020 er skadestallene faldet (kan skyldes selvrisko), så vi er forhåbentligt på vej til bedre forsikringsmæssige tider.

Malerfirmaer

Vi har haft møde med MC Malerne, og taget dem med i gruppen af malerfirmaer vi benytter. De holder til i Tilst, har ca. 70 medarbejdere og arbejder for mange boligforeninger.

O&B-syn i afdelingerne

Vi har været igennem alle afdelingerne (undtagen Møllebo). Herefter renskrives notaterne, og når forsamlingsreglerne tillader det, tager vi rundtur med afdelingsbestyrelserne.

Vi igangsætter ikke de store, nye ting - dels fordi der allerede er besluttet en række større renoveringer, dels fordi håndværkerne har meget travlt og dels fordi vi skal have et overblik over økonomien og større projekter ifm. de nye DV-planer.

Ifm. disse rundture opdages også ting vedrørende de enkelte lejemål. Der blev orienteret om en af disse sager, hvor der er skrevet til lejer, da vedkommende har etableret noget i haven, man ikke må ifølge råderetskataloget. Bestyrelsen mente, at der skal ske en revidering af vores råderetskatalog. Da det pågældende "emne" hos lejereren havde været sådan i mange år, besluttede bestyrelsen, at sagen ved lejer skulle sættes i bero og afvente revidering af råderetskataloget.

Emnet om råderetskatalog sættes på arbejdsdag, og efterfølgende inddrages afdelingsbestyrelserne.

Problemer i århusiansk boligforening

Der er pt. en større sag i gang med problemer i en boligforening i Aarhus. Jørgen orienterede om sagen, så bestyrelsen kunne vurdere sagen ift. hvordan vi gør tingene hos os.

Blandt emnerne er bl.a.:

- Manglende forretningsgange på en række områder, herunder økonomikontrol.
Vi har alle relevante forretningsgange, og de revideres løbende af bestyrelsen.
- Manglende interne kontroller vedr. økonomi
Dette har vi, herunder at der er flere medarbejdere der skal kontrollere betalinger, det er forskellige personer der godkender-betaler-laver bankafstemning osv. Dette har vores revisor også fokus på, og er noget vi drøfter hvert år.
- Godkendelsesprocedure hvor vi bruger rådgiver - her godkender rådgiver altid først fakturaer fra håndværkere.
- Orientering til bestyrelsen om diverse emner.
Vores bestyrelsen får 3 gange årligt økonomiorientering, vi har program for egenkontrol, hvor bestyrelsen får indsigt i en række områder.
- Studierejser. Det fremgår af rapport om sagen, at bestyrelse og ledende medarbejdere er på en årlig studietur til udlandet, til en pris på gennemsnitligt ca. 14.000 kr. pr. person for en 4 dages tur.
Hos os tager bestyrelsen på to årlige studieture, der lægges som en del af arbejdsdage (udvidede bestyrelsesmøder). Studieturene har indtil nu har været besigtigelse af renoveringer og nye tiltag i egne afdelinger.
Vores bestyrelsesmedlemmer kan også godt deltage i BLs kredsweekender og Almene Boligdage – men forholder sig altid til det faglige indhold, før man tilmelder sig.
- Bestyrelsens manglende opfølgning på rejst kritik.
Hos os deltager bestyrelsesmedlemmer i det årlige møde med tilsynet. Revisor deltager i det årlige regnskabsmøde og i den ordinære generalforsamling. Så bestyrelsen er aktivt med ift. de steder, hvor evt. kritik af vores administration kunne leveres – og vil reagere, hvis kritisable forhold opstår.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

3. Afdelingerne – status og emner til drøftelse/beslutning

a. Afd. 21: Byggeskade Højbo

Intet nyt – vi afventer Byggeskadefonden.

b. Afd. 21: Renovering af hegn

Vi afventer mulighed for at holde møde med beboerne.

c. Afd. 22: Helhedsplan

Møde afholdt med DAI den 8. april.

Der var udsendt bilag med info om de emner, som DAI har haft drøftet med LBF.

Disse blev gennemgået, og vedrører: Tilgængelighedsboliger - Åbne altaner - Renovering af læmure – Udearealer - Grøn screening.

Når der må holdes møde orienteres afdelingsbestyrelse og beboerne.

Der iværksættes grøn screening nu.

d. Afd. 22: Renovering af hegn

Vi har set på det ifm. O&B-syn i afdelingen, og der laves oplæg. Dette skal drøftes, når vi har mulighed for at holde møder.

e. Afd. 23: Parkeringspladser og carporte

Arbejdet med at etablere parkeringsplads er i gang.

Jørgen orienterede om samarbejdet med rådgiver, herunder ekstraregning til fundering på op mod 170.000 kr. Vi har forsøgt dialog med rådgiver om sagen, hvilket ikke har givet resultat endnu - vi fortsætter dialogen. Det er ikke tilfredsstillende arbejde fra vores rådgiver. Vi forventer at være færdige med parkeringsplads og carport i juni.

Sedler er omdelt til alle beboerne, med orientering om mulighed for at søge carport og ny parkeringsplads.

f. Afd. 23: Installationer og veje

Oplæg fra Rambøll på belægning er modtaget. Skal drøftes med afdelingsbestyrelsen.

g. Søndergade-projekt – status

Møde afholdt med DAI den 8. april. Vi afventer at LBF tager næste skridt. Ændring så der kommer "kapitaltilførsel" til to nuværende boliger som renoveringsstøtte.

h. Afd. 24: Elevatorer og rampe i Møllebo

Materiale er lavet færdig, og sendes nu i udbud.

i. Diverse

Afd. 21: Afholdt malerudbud ift. opgang i Højbo. Opgaven gik til Tom Bagge til 30.000 kr.

Afd. 21: Arbejdet med udskiftning af linoleum – arbejdet forventes igangsat i april.

Afd. 24: Malerudbud vedr. udhæng og facadeplader.

Østerbo: Opgaven gik til Tom Bagge for 244.000 kr.

Åbo: Opgaven gik til Kusk & Søn for 258.000 kr.

Afd. 24: Afdelingsbestyrelsen har godkendt udskiftning af franske altaner i Møllebo. Dvs. gitre - ikke "enkeltvinde". Det bliver galvaniseret stål. Samlet udgift inkl. montering på ca. 100.000 kr. Beløbet tages fra henlæggelser.

4. Eventuelt

Møde snart med Rambøll om målere.

Jørgen oplyste, at han og fru har solgt sit hus, og i juni flytter til Randers.