

Referat af hovedbestyrelsens møde den 29. maj 2021

Deltagere:

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

Mødet blev afholdt på Toftevænget 35.

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra møde d. 04.05.2021

Referatet blev godkendt, det underskrives på næste møde.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutninger fra seneste møde

Skema er opdateret og ligger på fællesdrev. Efter arbejdsdag laves oprydning i dokument, da en del opgaver er udført.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 21: Kommunen rykket for en løsning med anden bolig

Afd. 23: Sundhedstjek af bolig: Lejer har opsagt bolig. Udlejning udsættes pga. omfattende renovering af boligen.

Afd. 24: Husorden ift. nabolarm, ukonkret gammel nabostrid

c. Målsætninger - status

Status pr. juni blev kort gennemgået. Kun få nye emner.

d. O&B-syn 2021 - status

Alle O&B-syn er gennemført (undtagen afd. 21, der laves med hovedbestyrelsen i dag på studieturen).

Jørgen gennemgik afdeling 22-25 på mødet. Referater med status udsendes til afdelingsbestyrelser (og hovedbestyrelse) inden sommerferien.

Der er meget travlt hos håndværkerne pt. og vi har selv nogle tidligere besluttede renoveringer – så derfor igangsættes ikke for meget på nuværende tidspunkt.

e. Orientering fra direktør

Jørgen orienterede om følgende emner:

Bestyrelsesmøde i august: Rambøll deltager under punkt om rørudskiftning i afdeling 23.

Status på projekter i afdelingerne:

➤ Afd. 21: Renovering af hegn

Møde afholdt for beboerne på Nørrevang den 25. maj. Meget flot fremmøde med deltagelse af 10 af 12 lejemaal. 5 har allerede på mødet sagt ja til hegn.

➤ Afd. 22: Helhedsplan og renovering af hegn

Afholdt fællesmøde med DAI for afdelings- og hovedbestyrelse den 19. maj. Workshop om udearealer afholdes lørdag den 5. juni.

- Afd. 23: Parkeringspladser og carporte
Møde med MOE (rådgiver) afholdt den 26. maj.
Belægning skulle være færdig, og opførelsen af carporte er påbegyndt. Problem med regnvandsafløb fra carporte, carportplacering og belægning. Der afholdes byggemøde snarest, til afklaring af disse forhold.
- Afd. 23: Installationer og veje
Møde afholdt med Rambøll efter tilbagemeldinger fra afdelingsbestyrelsen. De tilretter forslag. Rambøll deltager i bestyrelsesmøde i august angående dette punkt.
- Afd. 24: Elevatorer og rampe i Møllebo
Udbud – afventer tilbud fra entreprenører. Usikkerhed ift. projektet, dialog mellem DAI og entreprenører. Der afholdes møde med DAI 31. maj.
- Målere: Rambøll er ved at samle op på hvem der evt. vil være med i udbud. Møde holdt med interesserede, næste møde mandag den 31. maj.

3. Nye DV-planer og kommende henlæggelser

Vores konsulent har lavet de nye DV-planer, som dermed skulle være mere retvisende og have "alt med". Det betyder, at der skal henlægges mere de kommende år, for at mindske behov for lån til renoveringer.

Jørgen holdt oplæg, med ideer til en række initiativer vi kan tage ifm. budgetlægningen – for dermed at frigive midler til øgede henlæggelser.

Oplæg og debat indeholdt følgende emner og beslutninger:

- Kt. 111 Energiforbrug: Forventet besparelse på forbrugsregnskab ifm. udbud.
- Kt. 112 Bidrag til arbejdskapital: Besparelse når egenkapital om 1-2 år forventes at have nået beløbsgrænse, der hindrer yderligere bidrag.
- Kt. 114 Renholdelse: Vi budgetterer ikke længere med sommervikar.
- Kt. 115 Driftsopgaver: Forventet yderligere besparelse ifm. bl.a. serviceaftaler er flyttet til kt. 116, og opgradering af flyttelejligheder giver også besparelser på driften.
- Kt.118-119 og andre konti: Gennemgås ift. yderligere besparelser.
- Kt. 116/401 Ekstra henlæggelser: I alle afdelingerne er der i flere år opsparet ekstra beløb. Disse kan fremover benyttes som "almindelige" henlæggelser.
- Kt.117/402 Flyttelejligheder: Det går godt med at forøge henlæggelser, så i afd. 22, 24 og 25 kan vi allerede i 2022 nedsætte beløbene markant.
- Kt. 203/407: Overskud i afdelinger: Fremover skal overskud som udgangspunkt bruges til at forøge henlæggelser og mindske huslejestigninger. Der reserveres mindre beløb som buffer ift. evt. kommende underskud.
- Lån der udløber: Oversigt er udarbejdet vedrørende hvilke lån, der udløber i de enkelte afdelinger. Dette giver mulighed for finansiering af nogle af de kommende renoveringer, med nye lån, uden at der heraf kommer lejestigninger.
- Køkkenudskiftninger: I afd. 25 betaler lejerne hele udgiften til køkkenmoderniseringer. I øvrige afdelinger dækkes 25% af udgiften af afdelingens henlæggelser.
- Dispositionsfond: Udviklingen af disponibelt beløb de kommende år blev drøftet, samt mulighederne for at planlægge længere ud i fremtiden ift. tilskud/lån osv. Konkrete ideer blev vendt, herunder forbrugsmålere.
- Trækningsret: Regler for brug heraf blev gennemgået. Pt. har vi ca. 2,4 mill. kr. og der kommer ca. 216.000 kr. ind om året.
- Politik om huslejestigninger: Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der skal arbejdes på at undgå huslejestigninger i perioden 2020-2023. Dette er nu gennemført for årene 2019, 2020 og 2021.

Ifm. behovet for øgede henlæggelser drøftede bestyrelsen dette, og kom bl.a. ind på:

- Vi skal huske at forklare, hvorfor vi igen sætter huslejerne op
- Huslejestigninger skal ikke være så store, at det ikke er så attraktivt for de ressourcestærke lejere at bor her, og beboersammensætningen derfor ændrer sig
- Huslejestigninger kan ikke hindre lånoptagning
- Henlæggelsestallene ændrer sig hvert år, når de opdateres/tilpasses

Bestyrelsen konkluderede at:

- Huslejestop ophører fra 2022
- Der skal arbejdes på at undgå for store stigninger i 2022 og de førstkommende år. Stigninger på ½-1½ % vil være acceptable
- Vi fastholder vores opgradering af flyttelejligheder og standarder i øvrigt

4. Ny effektivitetsaftale

Regering, KL og BL har indgået om effektivisering for perioden 2021-2026.

Jørgen gennemgik hovedtemaerne, som er:

- Sparemål for branchen på 1,8 mia. kr.
- Fokusområder: Indkøb, energieffektiviseringer og styrket kommunalt tilsyn

Vi har indarbejdet indkøb som en del af vores Egenkontrol i 2021.

5. Egenkontrol

Bestyrelsen skal hvert år fastlægge program for egenkontrol.

Jørgen holdt oplæg om udkast til årets egenkontrol, og bestyrelsen drøftede og besluttede følgende:

- Effektivisering, med fokus på indkøb
- Økonomikontrol, fortsættelse af hidtidige kontroller plus fokus på henlæggelser
- Vurdering af rådgivere - inkasso og bank
- Flyttelejligheder, fokus på statistik og analyse, for at sikre en mere jævn henlæggelse
- Rengøring, kvalitetskontrol og pris for gæsteværelser
- Digitalisering, nyt it-program, opmåling af lejligheder, scanning af dokumenter

Bestyrelsen skal hvert år fastlægge 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter.

Disse besluttede bestyrelsen skal være:

- Administrationsbidrag, skal i 2023 ikke være højere end det var i 2019
- Henlæggelser til PPV skal øges
- Henlæggelse til istandsættelse af flyttelejligheder skal nedsættes de kommende 1-3 år
- Almindelig vedligeholdelse, der skal være yderligere besparelser
- Huslejestigning blev undgået i 2019-2021. I 2022-2025 skal stigninger primært være ift. øgede henlæggelser.

Bestyrelsen drøftede oplæg, herunder energi (mulighed for at søge klima/energi-puljer og mere opmærksomhed på om vi med termisk fotografering kan konstatere problemer).

Bestyrelsen vedtog det udsendte oplæg til Egenkontrol for 2021 og nye 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter.

6. Råderetskatalog

Bestyrelsen har besluttet, at råderetskatalog skal revideres. Bestyrelsens oplæg skal drøftes med afdelingsbestyrelserne, og besluttes på afdelingsmøderne.

Jørgen holdt oplæg om ideer til ting, man kunne have med ift. udendørs råderet.

Bestyrelsen drøftede oplægget, og nåede frem til at foreslå følgende i råderetskatalog:

Emne	Med i dag?	Forandring (A) Forbedring (B)	Bemærk
Drivhus	x	A	Nabo-godkendelse slettes
Havestue	x	B (20 år)	
Redskabsskur	x	B (10 år)	
Bure		A	Husorden (emne flyttes)
Faste konstruktioner		A	Husorden – emne fjernes
Legehus		A	
Legepladsudstyr		A	
Overdækket terrasse	x	B (10 år)	
Solskærm / Markise	x	B (10 år)	
Pergola		A	
Overdækket indgang		A / B	
Fliser	x	A	
Træterrasse		A	Ikke hæves fra jord pga. lyd
Hegn/Læskærm/Hæk		A	Husorden, ret: kun interne og flyttes
Låge, hvis der ikke er		A	
Kompostbeholder		A	
Vandbassin		A	
Regnvandsopsamling		A	
Grill og bålsted i haven	x	A	Husorden afd.23 (emne flyttes)
Højbede		A	
Stenhøje		A	
Flagstang		A	Gælder for fastmonterede. Ikke hvis overbo. Placering: Må ikke kunne genere naboer, og skal aftales med kontoret.
Tørrestativ		A	Fastmonterede og fritstående i haver.
Trådhegn (dyrehold)		A	Husorden afd. 23
Parkeringsplads		A	Husorden. Bør kun være muligt afd.21/Nørrevang.
Elstik		B	

7. Evaluering af udlejningsforsøg

Punktet blev udsat til næste møde.

8. Forretningsgange

Der var ikke nogle forretningsgange til debat på dette møde.

9. Eventuelt

Kommunalt ansattes kørsel og parkering i områderne blev drøftet. De skal benytte parkeringspladser, og ikke bare holde foran boligerne/på vejene.

Flyttelejlighed med fejl i gulvbehandling blev drøftet. Sagen undersøges hos håndværker.

Studietur

På studieturen nåede vi følgende:

Afd. 21: Område & Bygningssyn

Afd. 21: Vaskerier og kældre på Dr. Larsens Vej. Alle kældergulve har fået epoxybehandling, og der er nye stålborde i vaskerierne.

Grønne områder:

Afd. 21 – bag Højbo (græs-skråning ændret til "blomstereng").

Afd. 22 – 3 mindre arealer ved indkørsel til Hadbjergvej

Afd. 23 – større, aflangt areal ved 1-plan ulige numre

I afdeling 22 og 23 er der plantet forskellige planter, der vokser større og dækker arealerne fuldt ud.