

Referat af hovedbestyrelsens møde den 3. august 2021

Deltagere:

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

Under punkt 4f deltog Henrik Vejsgaard fra Rambøll.

Mødet blev afholdt i Møllestuen, Søndergade 37.

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Underskrift af referat fra møde d. 4.5.2021

Referatet blev underskrevet.

c. Godkendelse af referat fra arbejdsdag/-møde d. 29.5.2021

Referatet blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutninger fra seneste møde

Skema er opdateret og ligger på fællesdrev. En stor del af emnerne på listen er lavet eller igangsat.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 21: Beboer, der er klaget over en del gange, har opsagt sin bolig.

Afd. 21: Rotteproblem på Nørrevang - Jørgen orienterede om sagen og tiltag vi har taget.

Afd. 23: Bolig der tidligere er drøftet, er nu fraflyttet, tømt, rengjort - og er synet 2. august. Status: Der skal nyt gulv i hele bolig, nyt køkken, males og renovering af haven.

Afd. 24: I bolig i Ågade er overskab i køkken faldet ned. Jørgen orienterede kort om sagen.

c. Generalforsamling

Bilag var udsendt, og ud fra dette blev dagsorden gennemgået.

Lokale: I denne uge får vi besked fra Sløjfen, om vi kan låne Lilleåsalen, eller om den fortsat skal bruges til corona-test. Vi forventer at kunne bruge lokalet. Hvis vi ikke kan låne lokalet, så kan mødet udsættes pga. "andre forhold konkret ikke er muligt at afholde det pågældende møde". Der er regler ift. forsamlinger - men lokale og plads (tryghed hos beboerne) betyder også noget.

Kan vi ikke låne Lilleåsalen, bliver mødet udsat.

d. Informationsmøde for afdelingsbestyrelser

Bilag med dagsorden for informationsmødet var udsendt, og blev kort gennemgået og godkendt.

Jørgen orienterede om sag vedrørende rygning på fællesarealer. Det er, i husorden for afdeling 24, tilladt at ryge i glashuse i Ågade og Ved Åen. Dette er ikke tilladt ifølge rygeloven, da det er lokaler man skal igennem, for at komme til egen bolig - derfor skal afdelingsmødet tilrette husorden.

Priser for beboerhuse og gæsteværelser:

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vi skulle vurdere priserne for leje af disse lokaler, set ift. udgift til rengøring. Jørgen omdelte notat med priser for leje og rengøring.

Hovedbestyrelsen drøftede hvad vi vil indstille ift. lejepriser, og kom bl.a. ind på følgende:

Skal Beboerforeningen betale for leje om torsdagen? Skal pris for weekendleje i Aktivitetshuset sættes op – huset er større og er dyrere at rengøre?

Hovedbestyrelsen foreslår afdelingerne, at vi sætter priserne for weekendleje op til 750 kr. i afdeling 23 og 24 og 1.000 kr. i afdeling 22.

Alle fra hovedbestyrelsen deltager i mødet.

e. Afdelingsmøder

Bilag var udsendt med emner til afklaring, og følgende blev aftalt:

Bestyrelsen deltager (foreløbig tilmelding):

Afd.	Deltagere	Dirigent
21	Søren og Karsten	Karsten
22	Søren , Anja og Yvonne	Søren
23	Søren og Yvonne	Søren
24	Søren, Jan, Karsten og Yvonne	Søren
25	Søren, Jan og Anja	Jan
40	Jørgen holder mødet med beboeren.	Jørgen

I afd. 21 aflægger Søren beretning pva. afdelingsbestyrelsen.

Der skal følges op på emner fra sidste års møder, om vi har husket opfølgning på alt.

Indkomne forslag på nuværende tidspunkt:

Afd. 24 og 40: Afdelingssammenlægning

Afd. 24: Tilretning af husorden

Alle afdelinger: Råderetskatalog

f. Personale

Bilag var udsendt angående personalespørgsmål. Jørgen orienterede kort, og bestyrelsen drøftede emnet. Bestyrelsen besluttede, at Jørgen aftaler nærmere, ud fra bestyrelsens input.

g. Låsesystem

Der var udsendt bilag med beskrivelse af behov for nyt låsesystem.

Vi har efterfølgende modtaget tilbud fra Drejer. Det er mange penge, uanset hvor smart det er med det nye system. Systemet kan også købes hos andre låsesmede.

Jørgen har i dag talt med vores konsulent Anders fra Victum. Det er aftalt, at han undersøger emnet nærmere ift. økonomi og det nuværende system.

Bestyrelsen drøftede emnet, og vi drøfter sagen igen, når Anders har undersøgt sagen.

h. Evaluering af udlejningsforsøg

Bestyrelsen genoptog kort evalueringen af udlejningsforsøget.

Bestyrelsen nåede frem til, at man foreslår forsøget ophører, så boliger fremover udlejes efter almindelige udlejningsregler.

i. Orientering fra direktør

Det er stadig ferietid, og der arbejdes primært på de mange igangværende projekter og kommende møder.

Samarbejde mellem afdelingsbestyrelser, hovedbestyrelse og kontor.

Jørgen orienterede om korrespondance med en af afdelingsbestyrelserne.

Bestyrelsen drøftede hvordan beboerdemokratiet skal fungere.

3. Økonomi

a. Budgetter 2022 for forening og afdelinger

Der var udsendt notat om budgetforslag for 2022, samt udkast til alle budgetter.

Forslag indebærer bl.a. at:

- Administrationsbidrag stiger med 40 kr. (0,98%).
- Huslejerne stiger med 0,5 – 1,5%.
- Udgift til konto 115 nedsættes (undtagen i afd. 25).
- Henlæggelser til PPV er uændret, men der er også ekstra henlæggelser i 4 afdelinger.
- Henlæggelser til flyttelejligheder sættes markant ned i afd. 22 og 24, og lidt ned i afd. 21 og 25. Der er ved at være gode henlæggelser i de fleste afdelinger.
- Afd. 24s bestyrelse ønsker afsat 10.000 kr. til kurser for afdelingsbestyrelsen.
- Priser for leje af beboerhuse og gæsteværelse skal drøftes, da rengøring af beboerhuse koster mere end der kommer ind i leje.

Bestyrelsen godkendte budget for foreningen, og budgetforslagene for alle afdelinger.

b. Status

Økonomistatus pr. 30. juni var udsendt.

Jørgen kommenterede det kort:

- Kapitalforvaltning er indtil nu et dårligt år, med afkast på -1,63%
- Budgetterne holdes generelt fint
- Konto 117 (istandsættelse ved fraflytning) er der i 3 afdelinger et lavt forbrug på. Men vi skal have fokus på, at der er "forsinkelse" i opgørelserne, og der var mange opsigelser i 2. kvartal. Lige nu er der ikke mange opsigelser.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

4. Afdelingerne – status og emner til drøftelse/beslutning

a. Afd. 21: Byggeskade Højbo

Intet nyt – vi afventer Byggeskadefonden.

b. Afd. 21: Renovering af hegn

Intet nyt, der skal laves udbud. 7 af 8 beboere har sagt ja til hegn, den sidste har reelt ikke behov for hegn pga. flot, bred indkørsel.

c. Afd. 22: Helhedsplan

Der afholdes 2. workshop lørdag den 14. august.

d. Afd. 22: Renovering af hegn

Intet nyt, oplæg kommer.

e. Afd. 23: Parkeringspladser og carporte

Pt. sommerferie. Til afleveringsforretning vil der være noget om belægning og lunker.

f. Afd. 23: Installationer og veje

Under dette punkt deltog Henrik Vejsgaard fra Rambøll. Henrik holdt oplæg om fordele / ulemper ved fælles vandtank eller egne varmtvandsbeholdere hos hver beboer.

Ved udskiftning kommer der bedre isolering og mindre varmetab.

Det anbefales at:

- alle har samme system
- man beholder fælles tank i Fælleshuset

Bestyrelsen ønskede også pris på udskiftning af koldtvandsrør, når man alligevel er i gang. Henrik arbejder videre med udbudsmateriale ud fra disse beslutninger.

Bestyrelsen synes det var godt med gæst, der kunne gennemgå og forklare tingene på en god måde.

g. Søndergade-projekt – status

Der skal vedtages sammenlægning af afd. 40 med afd. 24 – på såvel generalforsamling som de to afdelingers afdelingsmøder.

Landsbyggefonden kræver, at der laves regnskab for afd. 40 for 2020, så det er revisor bestilt til at lave (og der forsøges at lave en løsning, så vi ikke skal rette for boligorganisationen).

h. Afd. 24: Elevatorer og rampe i Møllebo

Nyt udbud laves, da entreprenører var usikre på projektet. Derfor adskilles elevatorer og belægning som to projekter. DAI har forespurgt andet elevatorfirma.

Pga. ferie er der ellers intet nyt.

i. Alle afdelinger: Forbrugsmålere og -regnskaber

Når Rambøl er tilbage fra ferie i næste uge, samler vi op på status.

j. Boligprojekter

Jørgen talte med Kuben før ferien, og orienterede herom.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

k. Diverse

Intet til dette punkt.

5. Eventuelt

Vaskeplads i Toftevænget blev kort drøftet ift. lejere der tapper vand til havebrug.