

Referat af hovedbestyrelsens arbejdsdag den 30. oktober 2021

Deltagere:

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

Mødet blev afholdt Toftevænget 35.

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Underskrift på referat fra bestyrelsesmøde d. 05.10.2021

Referat blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutninger fra seneste møde

Er ikke opdateret efter oktobermødet. Tages med af ny direktør i hans kommende arbejde.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 21: Vi har et rotteproblem, beboer har fået advarsel ift. mangelfuld rengøring/affald o.lign., der vanskeliggør rottebekæmpelsen.

Henvendelser fra afdelingsformand, med klage over en række forhold. Jørgen har svaret på den ene mail. Søren sender svar til afdelingsformanden om den anden mail.

c. Evaluering af kursus

Lørdag den 9. oktober afholdt vi kursus for afdelingsbestyrelser om økonomi og arbejdet i afdelingsbestyrelserne.

Bestyrelsen evaluerede kurset, herunder:

Det var et godt kursus, men ærgerligt at der var mange fraværende denne gang.

Vi bør lave kursus hvert år efter afdelingsmøderne, og dermed få afdelingsbestyrelserne godt igang med arbejdet. Kurset tilpasses aktuelle emner.

d. Farvelarrangement for direktør

Hovedbestyrelsen har besluttet, at der skal laves et farvelarrangement. På sidste møde blev det aftalt, at formand og direktør skulle lave oplæg hertil – dette var udsendt i bilag. Bestyrelsen besluttede, at der den 30. november afholdes fælles frokost for hovedbestyrelse og personale. Om eftermiddagen er der åbent hus for alle beboere. Arrangementerne afholdes i Møllestuen.

e. Høringssvar angående spildevand

Kommunen har lavet høringsrunde for de ejendomme, der bliver påvirket af kommende spildevandsseparering. Det vedrører afdeling 21: Dr. Larsens Vej 43 og Vesselbjergvej 45 samt afdeling 24: Åbo.

I afdeling 24 Møllebo er det grundejerforeningens og Sløjfens arealer ift. LAR-arealafståelse.

Bestyrelsen har ingen bemærkninger ift. at lave høringssvar.

f. Afdeling 22 - Helhedsplan

Vi er i gang med at afholde 4 informationsmøder for beboerne. 1.møde er afholdt, og der var en god og positiv stemning, med mange gode spørgsmål.

For få dage siden er finansieringsskitse for det støttede arbejde modtaget fra LBF. Jørgen gennemgik denne.

Dialog er i gang med kreditforening ift. disse lån og evt. kommunegaranti.

Skema A og bilag fremsendes til Favrskov kommune i den kommende uge, og skal på byrådsmøde 21.december.

Vi skal have fundet finansiering for ustøttet arbejde på 48 mill. kroner + elevator til Hadbjergvej 18 (som bestyrelsen forventer at bevilge finansieret fra Dispositionsfonden, når prisen kendes).

Jørgen gennemgik muligheder herfor, og vil begynde at regne på disse ting.

Huslejberegninger skal laves færdig, før der kan afholdes afdelingsmøde og generalforsamling, da beboerne skal kende økonomien inden der træffes beslutninger.

En række beboere skal genhuses i 3-6 måneder. Bestyrelsen drøftede fordele/ulemper ved forskellige modeller. Det kan være: Fortrinsret til ledige boliger, pavillioner eller andre løsninger. Pavilloner er den dyreste løsning, men brug af for mange af egne boliger på én gang, kan give problemer ift. genudlejning, hvis der frigives mange boliger på én gang. Dette skal vurderes mere i det videre forløb.

g. Orientering fra formand og direktør

Søren orienterede om, at han har lavet aftale med Jørgen om, at boligforeningen kan benytte ham som konsulent efter 1. december, såfremt det vurderes at der er behov for hjælp.

Pt. bruges der tid på:

- Forberedelse af ny direktør
- Helhedsplan
- Driftsmæssige opgaver ift. manglende bemanning på kontoret

Legepladser har haft besøg af legepladsinspektør, der har udarbejdet synsrapport.

- afd. 22, afd. bestyrelsen orienteres om udskiftninger
- afd. 23, laves ny forår 2022
- afd. 24, små ting, afdelingsbestyrelse orienteres
- faldunderlag fyldes på alle steder

Låsesystem: Ny snak med låsesmed om, hvorfor det ikke skulle virke mere. Der er åbenbart tale om en misforståelse mellem låsesmed og importør - vi behøver ikke skifte låsesystem. Nogle steder skal der flere koder i fællescylinder.

Dørlås til opgange: Brian og Morten har haft møde med firma (WelcomeBob) om system med mulighed for lås på opgange, og opkald til mobiltelefoner. Pt. vurderede bestyrelsen ikke, at der var noget der var efterspørgsel efter.

Afd.24: Møllebo: Vi oplever desværre hærværk, med en ødelagt kælderrude (flere gange). Sagen er anmeldt til politiet

3. Økonomi

a. Status

Bilag var udsendt med status pr. 30. september.

Kt. 117 vil blive påvirket af mange opsigelser, der er på vej resten af året.

Kapitalforvaltning – dårligt år pt.

Penge retur fra Tryg (Bonus).

b. Dispositionsfonden

Jørgen lavede en kort gennemgang af status, herunder ændring efter Helhedsplan. Indtægt falder fra 2026 med ca. 645.000 kr. pr. år pga. afd. 22 og Helhedsplan. Der er fortsat god plads til en række initiativer fremover.

4. Forretningsgange og personalehåndbog

Nr. 6. Kontrakter og stillingsbeskrivelser (Bilag 4-1) - ændringer blev godkendt.
Nr. 110. Budgetlægning og opfølgning (Bilag 4-2) - ændringer blev godkendt.
Nr. 111. Årsafslutning (Bilag 4-3) - ændringer blev godkendt.
Nr. 112. EDB-anvendelse / sikkerhed (Bilag 4-4) - ændringer blev godkendt.
Nr. 907. Miljøpolitik (Bilag 4-5) - ændringer blev godkendt.
Nr. 915. Område- / Bygningssyn (Bilag 4-6) - ændringer blev godkendt.
Personalepolitik (Bilag 4-7) - ændringer blev godkendt.

5. Status på Hadsten Boligforening

Jørgen holdt oplæg om status på boligforeningen, og den udvikling vi har gennemgået fra 2015 til i dag.

I oplægget kom han ind på en række af de ting, der er besluttet og gennemført, og de forandringer der er lavet, herunder effektiviseringsindsatsen.

Undervejs drøftede og kommenterede bestyrelsen emnerne.

Oplægget tages med til den nye direktør, så han kan komme ind i historikken og sagerne.

6. Eventuelt

Intet til dette punkt i dag.

Studieturen gik denne gang til:

Afd. 21: Højbo – renoveret opgang og kælder. Gulvarbejdet i kælderen mangler de sidste ting (tilføjet efter mødet)

Afd. 23: Ny carport og parkeringsplads er færdig og taget i brug.

Afd. 24: Maling af udhæng og rensede facadeplader i Åbo og Østerbo er afsluttet.