

Referat af hovedbestyrelsens møde den 14. december 2021

Deltagere:

Søren Peters-Lehm, Karsten Byskov, Anja Bak Skovfoged, Yvonne Martens, Jan Røjen og Christian Højholt (referent).

Mødet blev afholdt på kontoret, Søndergade 35.

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat d. 23.11.2021

Godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Klager / husordenssager/ sager i afdelingerne (1)

Afd 23. Vi er blevet gjort opmærksom på en hund der gøer på alle tidspunkter af døgnet. Det er ikke formuleret som en klage, men som et opmærksomhedspunkt.

b. Status på driftsopgaver

På nuværende tidspunkt er det primært vinterbekæmpelse der fylder. Derudover er der flere fraflytninger (og derved synsopgaver) end normalt.

c. Orientering fra Direktør (indtryk fra min første måned)

Glad for god opstart med mange nye indtryk og mange større opgaver der skal løses. Forventer at få det fulde overblik over økonomi, når der skal laves regnskaber i januar og februar 2022. Har i den sammenhæng bestilt hjælp fra Jørgen Kragh Østby til en grundig indføring og hjælp til at udfylde skemaerne.

3. Afdelingerne – status og emner til drøftelse/beslutning

a. Afd. 21: Byggeskade Højbo

Byggeskadefonden (BSF) har anerkendt en skade vedr. nedbrudt vindgips i klimaskærmen og estimerer at det vil koste 2.800.000 kr inkl moms at udbedre. Heraf dækker BSF 1.200.000 kr og boligforeningen 1.600.000 kr. Bestyrelsen ønsker at undersøge om der kan gøres brug af trækningsretten i den forbindelse. Det undersøges og fremlægges på næstkommende bestyrelsesmøde.

Pt afventer afventer vi dels kontakt fra den af BSF udvalgte rådgiver samt en tidsplan for opstart og afslutning på udbedringsarbejdet.

b. Afd. 22: vedtagelse af helhedsplan.

Bestyrelsen udtrykte stor glæde over fremmøde ved både ekstraordinært afdelingsmøde og ekstraordinær generalforsamling og vedtagelse af helhedsplan for afd. 22. Den store opbakning blandt beboerne medførte et klart ja ved begge afstemninger og efterlod ingen tvivl om beboernes ønsker.

Helhedsplanen er godkendt i økonomiudvalget og afventer endelig godkendelse ved byrådsmøde d. 21. Derefter tilsagn fra LBF i 2021.

c. Afd. 23: Falkevænget.

Vi er pt i dialog med Rambøll om udskiftning af rør i Falkevænget og en samlet pris på projektet. Rambøll har udarbejdet et groft udkast til pris der alene fungerer som et overbliksbillede. Projektet skal i udbud inden pris m.v kan fastsættes. Der er skemalagt møde med Rambøll for aftale om det videre forløb.

d. Afd. 24: Elevator projekt Møllebo.

Både Hydro con og Altan.dk har afgivet tilbud på opførsel af tre elevatorer i Møllebo. Begge tilbud kommer med en række forbehold for pris. Der er aftalt møde med D.A.I for at få tilbuddene gennemgået. Det er skemalagt til januar. Det er bestyrelsens ønske at projektet igangsættes hurtigst muligt, da det allerede er forsinket.

e. Afd. 24: Tag på Østervangsvej:

Taget er på nuværende tidspunkt ca. 18 år gammelt og nogle af pladerne er begyndt at blive porøse. Vi har haft en smed til at vurdere tagets tilstand og konklusionen er, at det har ca. 5 år tilbage. Der vurderes ikke at være grundlag for hverken en LBF sag eller en byggeskade sag. Der gøres ikke yderligere i den sag på nuværende tidspunkt.

f. Afd. 24: Ågade tag og rør i terræn.

Der trænger vand ind imellem undertag og zink plade, hvilket forårsager at undertaget nedbrydes.

Derudover er der på grund af våd undergrund et stort ydre pres på rør i terræn.

Begge dele skal undersøges nærmere. D.A.I bestilles til en screening der dækker hele bygningen. I den forbindelse indgår en vurdering af om det laves som en

helhedsplan støttet af Landsbyggefonden eller om det er en sag for Byggekadefonden. Screening er estimeret til at koste 70.000 kr.

Bestyrelsen bevilger i første omgang omkostning til screening fra dispositionsfonden. I tilfælde af en helhedsplan ved LBF eller skadesag ved BSF indgår screeningen som en del af sagen.

g. Afd. 24 Henvendelser fra afd. bestyrelse

Afdelingsbestyrelsen har anmodet om et møde med direktør og bestyrelse. Det er planlagt til at finde sted i januar.

h. Målerudbud og vurdering af boligforeningens behov

Hadsten Boligforening indgår i et fælles udbud med 6 andre boligorganisationer for energi, vand og radiatormålere. På baggrund af materiale og optælling fra vores nuværende firma Techem estimerer boligforeningen at følgende antal enheder udskiftes.

	Afdeling 21	Afdeling 22	Afdeling 23	Afdeling 24	Afdeling 25	I alt
Energimåler	37	23	19	35		114
Vandmålere	166	257	197	312	90	1022
Radiatormålere	199	700	566	849	52	2366

Derudover vurderer Rambøll at vi har brug for 1 "opsamlingsenhed" pr. bygning.

Det er Rambøll der er ansvarlig for udbudsmaterialet.

i. Vedrørende rengøring

Beboerforeningen har foreslået at overtage rengøring af kaffemaskiner og el kedel m.v. da de ofte er kalket til efter hyppig brug. Beboerforeningen vil rengøre dem for et mindre beløb.

Det er ikke sædvane i boligforeningen at indgå den type aftaler og derfor har bestyrelsen besluttet at rengøringspersonalet fremadrettet skal rengøre dem oftere.

Vedr. rengøring af beboerhusene efter brug. Der er flere gange konstateret mangelfuld rengøring i beboerhusene op til en weekend udlejning. Det er ikke tilfredsstillende og bestyrelsen ønsker en bedre opfølgning.

Christian og Morten laver en plan for hvordan vi sikrer bedre opfølgning fra rengøringsfirma og ejendomsfunktionærerne.

j. Eventuelt:

I tilfælde af fortsat stigende smittetal og nye restriktioner:

Det er direktøren der vurderer om der skal være ændringer i åbningstider m.v som følge af stigende smitte. Vi skal som hovedregel altid følge gældende restriktioner.

Kapitalforvaltning: boligforeningens økonomi forvaltes gennem Nordea investeringsforening i investeringsforening målrettet boligorganisationer. Varighed (risikovillighed) på 2,5. Varighed for Hadsten Boligforening følger andre sammenlignelige boligforeningers risikovillighed.