



Søndergade 35 . 8370 Hadsten

Telefon: 8761 3600

mail@bohadsten.dk

www.bohadsten.dk

Referat: Arbejdsdag for bestyrelsen

Tilstede:

Bestyrelsen: Søren Peters Lehm, Karsten Byskov, Yvonne Martens, Jan Røjen

Referent: Christian Højholt

Fraværende: Anja Skovfoged

Arbejdsdag 7 maj kl. 9.00 – 16.30

I konferencesal 2, Toftevænget 35

Formiddag

- a) Godkendelse af dagsorden
Godkendt
- b) Godkendelse af referat fra 6 april 2022
Godkendt
- c) Valg af næstformand
Enstemmigt Karsten Byskov
- d) Økonomikontrol for perioden jan – april 2022 (hovedforening og afdelingsøkonomi pr. 1. maj)
Udskudt: Der var enkelte kolonner der manglede tal. økonomikontrol flyttes til kommende bestyrelsesmøde d. 8 juni.
- e) Egenkontrol for 2022 målsætninger
Egenkontrol for 2022 og målsætninger rettes til og diskuteres / godkendes til næstkommende bestyrelsesmøde. Herefter vil den være tilgængelig på hjemmesiden.
Hovedpointer for diskussion på arbejdsdagen vedr. egenkontrol

Kontortid: Mandag og onsdag 9-12 og 13-15. Tirsdag 14-17. Torsdag 13-15. Fredag 9-12.

Bank: Nordea, Hadsten Afd. Reg. nr. 1935. Konto nr. 7400 064 173

- *Stort behov for digitalisering af interne arbejdsgange. Det er derfor en klar målsætning at administrationen får lavet en milepælsplan og målsætninger for proces og slutresultat.*
- *Digitalisering af post afventer tilbud fra EG / E boks*
- *Derudover skal mails til beboere i højere grad indgå som kommunikationskanal (dog med hensyntagen til beboere uden E-mail adresse).*
- *Økonomi: Hovedbestyrelsen vil arbejde på at huslejen i perioden primært justeres med henlæggelsesbehov og prisindekstigning. '*
- *Gennemgang af leverandøraftaler og abonnements*
- *Igangsætte MS DOC som styringsredskab*

f) *Strategi for dispositionsfond/trækningsret/arbejdskapital*

Det er en større diskussion end en enkelt arbejdsdag kan afklare. Bestyrelsen er enig i, at følgende elementer skal indgå i en yderligere diskussion af hvordan dispositionsfond, trækningsret og arbejdskapital skal indgå i betaling / afdrag af nødvendige forbedringsarbejder i de enkelte afdelinger.

- *Uforskyldte og pludseligt opståede udfordringer i afdelingen, der ikke er henlagt til.*
- *Væsentlighedsgraden af opgaven. Arbejde på bygningsskader eller arbejde på skader i relation til bygninger prioriteres. Forskønnelsesprojekter kan ikke søge midler i dispositionsfonden, trækningsretten eller arbejdskapital.*
- *Alt efter afdelingens samlede økonomi og fremtidige projekter (PPV) kan dispositionsfonden yde hhv. 33%, 66% eller 100 % finansiering.*
- *Bruge flere af de muligheder som dispositionsfonden tillader. Eks lån til en afdeling med nedtrapning af lånetilskud over en 10 årig periode.*

Eftermiddag

Til orientering

Klager over unge der bruger bord/bænkesæt i Møllebo som centrum for fest i hverdage og weekender.

Administrationen har efterfølgende henvendt sig til SSP og Politi. Der er lavet skilte med privat ejendom. Hvis ikke det dæmper tilstrømningen af larmende og utryghedsskabende unge vil bord og bænkesæt blive flyttet. (bestyrelsen i Afd. 24 har efterfølgende udtrykt ønske om at få flyttet bord/bænkesæt til petanquebanen. Det vil kræve at der skal graves ud og anlægges ny terrasse ved petanquebanen).

Skal vi arbejde med mulighed for rammeaftale til vores malerarbejde.

Bestyrelsen ønsker et udbud af en rammeaftale for malerarbejdet for en tre årig periode.

Målerudbud – hvor er vi i den proces (møde med Rambøll fredag d. 29 april)

Der er 4 tilbudsgivere, der alle er inviteret til forhandling med Rambøll. Vi afventer yderligere.

Udbuddet er komplekst og kræver stor specialistviden indenfor området. På den baggrund er det på nuværende tidspunkt vanskeligt, at vurdere effekten af udbuddet set i forhold til vores nuværende aftale med Techem. Det vurderes dog at blive billigere end nuværende aftale.

Til beslutning

Udbud af bank til håndtering af kapitalforvaltning og dagligt økonomisk setup.

Tre banker har haft mulighed for at byde på opgaven, heraf var Danske Bank den eneste der kunne imødekomme alle krav til udbuddet.

Beslutning: Bestyrelsen har besluttet at boligforeningen skifter til Danske bank. Skiftet sker i indeværende år.

Til debat

Evaluering af generalforsamling

God debat med mange relevante spørgsmål og diskussioner.

Ønske fra generalforsamlingen om mere fyldestgørende referater. Bestyrelsen ønsker at imødekomme behov for mere fyldige referater fra bestyrelsesmøder, generalforsamlinger m.v. Referaterne skal være mere informative og baggrund for større beslutninger skal være tydelig.

Indledende debat om fornyelse af hjemmeside

Vores nuværende udbyder af hjemmeside har tilbudt en "hovedrengøring" og nyt design for hjemmesiden uden beregning. Bestyrelsen ønsker et oplæg til hvordan en ny hjemmeside kunne se ud og hvilke faneblade der skal fornyes/slettes eller tilføjes.

Indledende debat om god beboerservice. Hvad skal standarden være. Retningslinjer. (Bilag 5)

Debatten er foranlediget af stigende udgifter på kt 115 / 116 som følge af stigende forventninger til hvad beboerservice skal udføre hos beboere i Hadsten Boligforening.

Eksempelvis er beboerservice blevet kaldt ud til:

Skifte pære i et køleskab.

Rense afløb i bruseniche for hår

Hænge et billede op på væggen.

Og mange andre lignende mindre opgaver, der ikke relaterer til almindelig drift og vedligehold.

Hvis udgifterne til almindelig drift og vedligehold skal holdes i ro, skal ejendomsfunktionærerne have bedre tid til større opgaver og derfor skal opgaver eksemplificeret i ovenstående reduceres.

Administrationen skal blive bedre til at rådgive på telefon og i nogle tilfælde afvise at køre på en opgave der ikke hører under almindelig beboerservice.

Derudover vil tiden fra et opkald til beboerservice og til beboeren får besøg af en ejendomsfunktionær også afhænge af opgavetype. Det betyder at nogle opgaver prioriteres lavere end andre.