



Søndergade 35 . 8370 Hadsten

Telefon: 8761 3600

mail@bohadsten.dk

www.bohadsten.dk

Referat: bestyrelsesmøde 5.oktober kl. 17.30

Mødested: kontoret

Tilstede bestyrelse: Søren Peters Lehm, Karsten Byskov, Jan Røjen, Anja Skovfoged, Yvonne Martens.

Tilstede Personale: Christian Højholt, Morten Sørensen

Dagsorden

1. Formalia

- a. Godkendelse af dagsorden
Godkendt
- b. Godkendelse af referat fra møde d. 20.08.22
Godkendt

2. Orientering fra formand og direktør

- a. Antal beboere der ønsker altan i Møllebo
5 beboere har vist interesse for altan i Møllebo. De vil alle blive indkaldt til en mere forpligtigende samtale inden projektet igangsættes. Tilbud om altaner til beboere i møllebo er vedtaget på afdelingsmøde i afdeling 24 d. 19 september 2012.
- b. Opfølgning på mulighed for at tilbyde beboere ekstern krisehjælp
Beboere skal vejledes til at søge hjælp ved egen læge.
- c. Ændring i driftsbekendtgørelsen vedr. tab/ gevinst på obligationer
Bolig- og Planstyrelsen har udstedt en bekendtgørelse nr. 1247 af 5. september 2022 om ændring af bekendtgørelsen om drift af almene boliger i forbindelse med ændret regnskabsmæssig behandling af kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger. Ændringen medfører at kursreguleringsandelen henføres til henlæggelseskonto 401 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.
- d. Bankskifte
Der er oprettet bankkonto i Danske Bank og vi er begyndt at overføre penge, betalingsserviceaftaler med videre. Næste skridt i processen er at sælge vores beholdning og få et tilsvarende investeringsprodukt i Danske Bank.
- e. Vi indkalder en række familier til samtaler om adfærd i HB. I nogle tilfælde deltager FV kommune i samtalen.

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

På baggrund af en række naboklager, har vi valgt at indkalde familierne til samtale på kontoret.

3. Emner til diskussion

- a. Evaluering af afdelingsmøder i 2022
 - 1. Tidspunkter for møde. *Der kan eventuelt ske nogle justeringer for de møder, hvor der kun er et afdelingsmøde pr. dag. Det vil blive drøftet i forbindelse med planlægning af næste års afdelingsmøder.*
 - 2. Tid afsat pr. møde.
Diskussion i forlængelse af ovenstående. Der skal afsættes mere tid til de møder, hvor der er to om dagen. Det bliver justeret til næste års afdelingsmøder.
 - 3. Afvikling af de enkelte møder.
De forløb overordnet godt. Afdelingsbestyrelsen i afdeling 24 har henvendt sig vedr. lydforhold i sløjfen. Det forsøger vi at korrigere næste år. Blandt andet ved at alle, der har bemærkninger eller forslag, skal rejse sig op når de taler.
- b. Forslag til nyt design af brevpapir for mødeindkaldelser m.v (Bilag 1)
Godkendt. Det vil blive implementeret i forbindelse med kommende indkaldelser.
- c. God beboerservice (Bilag 2)
Gælder for ejendomsfunktionærservice: God beboerservice og hvad man som lejer kan forvente af ejendomsfunktionærservice, har været til debat i bestyrelsen. Der er truffet beslutning om et sæt retningslinjer. De vil fremgå af hjemmesiden og fremadrettet også blive vedlagt indflyttermappen.
- d. Ekstraordinær stigning i forsikringer på 11% fra 1/1 2023. Dertil kommer indeksregulering. Gennemgang af forsikringer. Se årsrapport fra Bækmark og Kvist samt forslag til ændringer. (bilag 3)
Administrationen har gennemgået Hadsten boligforenings forsikringer med Bækmark og Kvist og har modtaget en række anbefalinger. De er fremlagt til behandling i bestyrelsen.
 - 1. *Fjerne glas og kumme forsikring fra policen. Det er branchestandard og vil give en besparelse på ca. 60.000 kr. årligt. Godkendt*
 - 2. *Fastholde en selvrisiko på 10.000. Godkendt*
Det er ikke et gunstigt tidspunkt at lave et nyt forsikringsudbud. Vi har i de foregående år brugt forsikringerne for ofte, til at kunne få bedre priser hos andre forsikringsudbydere. Det er et område administrationen er særligt opmærksomme på de kommende år.
- e. Møde med tilsyn – emner til debat?
*Fremtidige byggegrunde i Hadsten
Konstant stigende renovationsgebyrer.
Gennemgang af året*
- f. Emner til strategi seminar med BL
Bestyrelsesudvikling er en væsentlig del af programmet fra BL. Derudover ønsker bestyrelsen også at diskutere en strategi for brug af dispositionsfond, trækningsret og arbejdskapital.
- g. Loft over kontantindbetalinger / pengeløst kontor
Hadsten boligforening modtager ikke kontanter efter d. 1/1 2023. Der er fortsat mulighed for at lave bankoverførsler eller betale via mobilepay. Administrationen vil være behjælpelig med en løsning, i de tilfælde hvor ingen af delene er en mulighed.

- h. Håndtering af nabostrid
Det er administrationens opgave at tage sig af alle nabostridigheder m.v. Hvis beboeren ikke er tilfreds med afgørelse, kan vedkommende rette henvendelse til hovedbestyrelsen og/ eller tilsyn i Favrskov kommune.
- i. Forslag til ændringer af forretningsorden fra afd. 24 (bilag 4: – pkt. 7a i referat).
Hovedbestyrelsen ser ikke anledning til at ændre i formuleringer i forretningsordenen på nuværende tidspunkt. Forslag fra afdeling 24 vil blive taget op ved næste revidering af forretningsorden.

4. Afdelingerne

- a. Økonomi gennemgang alle afdelinger og hovedforening inkl. renovationsudgifter udvikling 2021 -2022 (bilag 5-10, a).
Alle afdelinger er i varierende grad udfordret af høje energipriser og stigende forsikringspræmier samt renovationsudgifter og inflation. Blandt de variable omkostninger er forbruget på kt 115 (almen vedligeholdelse) og 117 (Istandsættelse ved fraflytning) reduceret betragteligt i alle afdelinger. På nuværende tidspunkt har afdelingerne samlet set et negativt resultat på 2.9 millioner kroner for 2022. Årets forventede tab på porteføljen, bogføres i henlæggelserne jfr. Pkt 2.c. Særligt om renovationsudgifter: Regnskabet for et år opgøres altid før, de sidste korrektioner for spildevand er opgjort. Derfor kommer der altid flere korrektioner fra revisoren i forbindelse med regnskabsaflæggelse.
- b. Afd 21: ekstraordinært afdelingsmøde
Mødet afholdes i februar.
- c. Afd 23: udskiftning af tag i dele af Falkevænget går i gang uge 42
Taget til efterretning.
- d. Afd. 24: status på elevatorprojekt (bilag 11)
Der har været besigtigelse d. 26 september hvor D.A.I deltog sammen med de to entreprenører, der havde besvaret invitationen. Begge firmaer havde uddybende spørgsmål til materialet vedr. kloakering og sokkedybde. På den baggrund, skal der foretages en undersøgelse af dybde på sokkel. Der tages forhold for ændringer i udbudsmaterialet hvis undersøgelsen viser, at der skal ændres i tegninger og placering af de enkelte elevatorer.
- e. Afd. 24: status på Søndergadeprojektet (bilag 12 – referat fra møde med DAI d. 29 september)
*Opsummering:
Fortætning med ny-byg almene boliger og ny administration skal sammensættes således, at behovet for selvfinansiering af Hadsten Boligforening bliver så lille som muligt.*

Projektet indeholder 12 nye boliger. De 9 boliger opføres som ny -byg med kvoter fra Favrskov kommune. De tre boliger opføres som nedrenovering og via nedrenoveringsstøtteordningen fra Landsbyggefonden.

*De 9 almene boliger finansieres via støttede lån (88%), kommunal grundkapital (10%) og beboerindskud (2%)
De 3 nedrenoverede boliger gennemføres som en LBFstøttesag. Max ramme for LBF støtte er 60% af rammebeløbet for tilsvarende nybyg. Det vil sige at*

Hadsten Boligforening som udgangspunkt skal finansiere de resterende 40% svarende til ca. 3.600.000 millioner kroner.

Næste skridt

D.A.I udarbejder oplæg til redegørelse til Landsbyggefonden omfattende

- *Sagshistorik*
- *Data*
- *Beskrivelse af ønsket projekt*
- *Oplæg til finansiering*
- *Procesbeskrivelse*

D.A.I udarbejder oplæg til redegørelse til Favrskov kommune og koordinerer møde med kommunen.

- *Sagshistorik*
- *Data*
- *Beskrivelse af ønsket projekt*
- *Oplæg til finansiering*
- *Procesbeskrivelse*

- f. *Afd. alle: udskiftning af målere m.v status (bilag 13) (referat fra møde d. 5 oktober uddeles til bestyrelsesmøde samme dag)*
Administrationen har holdt indledende møde med Brunata. De mangler informationer om en række praktiske forhold. Når det er afklaret, afgiver de tilbud på baggrund af de priser, der sikrede dem opgaven. Forventet igangsættelse af projektet marts 2023.

5. Eventuelt

- a. *Køkkenkig afd 24 – godkendt. Nyt redskab til køkkenberegning*
Køkkenudvalg fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 24 har fået fremvist et køkken efter udskiftning. Det var efter deres opfattelse et godt køkken som de nye lejere skal overtage.
Der er lavet en ny procedure for at udregne pris på køkkener. Den bliver vedlagt lejekontrakten.
- b. *Stigning for varme afd. 25 fra 190 til 200 kr. forbrug 2021 174 kr.*
- c. *Revisionsregning*
CH tager kontakt til revisionsfirmaer for nyt tilbud på revision i Hadsten Boligforening.
- d. *Overdækket tørrestativ*
Administrationen er i gang med at undersøge pris på overdækket tørrestativ i metal i afdeling 21. I tilfælde af at indkøb af tørrestativ bliver vedtaget, skal det placeres, så flest mulige for gavn af det.
- e. *Ny pc til Christian på kontoret (nuværende er fra 2014)*
godkendt