

Referat af hovedbestyrelsens møde den 1. oktober 2019

Deltagere:

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

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra møde d. 03.09.2019

Referat blev godkendt og underskrevet.

2. Forsikringer

Under dette tema-punkt deltog vores forsikringsmægler Lene Midtgaard fra Bækmark & Kvist.

Lene gennemgik vores skadestatistik for de seneste 10 år.

Emne: Skal vi have glas-/kumme-forsikring? Lene holdt oplæg ift. økonomien heri. Bestyrelsen drøftede emnet, og besluttede at vi beholder denne forsikring.

Emne: Hvilken selvrisiko skal vi have? Lene holdt oplæg om, hvad det ville have betydet ift. de tidligere år. Bestyrelsen drøftede emnet, og besluttede at vi fortsætter med 0 selvrisiko.

Derudover debat om vores forsikringsforhold, som bestyrelsen besluttede skal fortsætte uændret.

Herefter forlod Lene mødet.

Forsikringsmægler:

Som en del af boligforeningens egenkontrol er det besluttet, at vi skal drøfte, hvilken forsikringsmægler vi skal have. Jørgen orienterede om kontakt til andet firma. Aftalt der skulle komme mere materiale, men det er ikke modtaget.

Bestyrelsen drøftede emnet. Der er tilfredshed med samarbejdet, og derfor besluttede bestyrelsen, at vi fortsætter samarbejdet med Bækmark & Kvist

3. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutning fra seneste møde

Alt er dækket af dette eller kommende møder.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 21: Der arbejdes på at arrangere nyt møde mellem beboere og kommunen.

Afd. 22: Boligretssag om flytteopgørelse. Sagen er afgjort, og vi fik 100% medhold. Fraflytter har henvendt sig og underskrevet en afdragsordning.

Afd. 23: Opfølgning på tjek af boliger den 1. oktober. Jørgen orienterede om status. To boliger er godt i gang, den tredje er ikke tilfredsstillende. Vi forsøger at få kommunen ind i sagen.

Afd. 24: Spørgsmål om varmemeforbrug. Jørgen har holdt møde med varmemærket, og sendt svar til de to beboere. Den ene hovedmåler sendes til kontrol. Varmemærket skifter begge hovedmålere i år. Svar til de to lejere var udsendt som bilag.

Afd. 24: Drøftelse om serviceniveau. Opfølgning på henvendelse fra beboer, som ikke var i overensstemmelse med det beboeren havde oplyst til bestyrelsesmedlem. Jørgen orienterede om sagen.

Afd. 24: Orientering om sag fra afdelingsmødet. Jørgen har sendt brev til lejer om tavshedspligt og boligforeningens materiale. Bestyrelsen har fået kopi af brev til lejer. Lejer har efterfølgende været på kontoret og drøftet brevet med Jørgen, og sagen er afsluttet.

Havetjek:

Der er lavet havetjek i afdeling 23, hvor 25 beboere har fået brev om oprydning i haverne. Dette vil vi have ind i årshjul, så vi sikrer at alle afdelingerne gennemgås et par gange om året. Næste etape bliver i afdeling 22.

c. Program for arbejdsdag

Bilag var udsendt med forslag til program for arbejdsdagen lørdag den 16. november kl. 9.00-17.00. Forslag blev godkendt. Vi er opmærksomme på, at det ikke er sikkert vi kan nå alle emner, men dagsorden prioriteres.

d. Materialeudvikling

Praktikant: Vi havde en praktikant i september. Jørgen orienterede om det materiale, vi har fået udarbejdet og revideret. Eksempler var udsendt til bestyrelsen. Det er bl.a. brochure og plakat om ungdomsboliger. Der er også brochurer om beboerhuse, råderet, køkkener i afd. 24 og 25, beboermappe til indflyttere. Plakat sættes op i Hadsten, Hinnerup og Hammel i den kommende tid. Vi er ved at undersøge muligheden for en ny praktikant ift. materialeudvikling, og herefter en praktikant ift. revidering af PPV-planer. Bestyrelsen var tilfredse med det udarbejdede materiale.

e. Orientering fra direktør

Minirapport fra Effektivitetsstyrelsen er tidligere drøftet. Der er bestilt ny rapport med reviderede forudsætninger.

Vildtkamera indkøbt ift. især rottebekæmpelse. Registrerer bevægelser, og tager billeder ved bevægelse.

Svar fra politiet vedr. video i afd. 21. Vores ansøgning er ikke godkendt.

Der afholdes personaledag den 8. oktober, hvor vi gennemgår diverse opgaver og projekter.

4. Økonomi

a. Kapitalforvaltning

Pr. 1. september er status et afkast på 1,41%.

b. Dispositionsfonden

Bilag udsendt med et par emner. Jørgen gennemgik skema med status for udviklingen af dispositionsfondens disponible del.

Afdeling 24: Har pt. lån til nye køkkener. Vi er omkring 2 mill. kr. nu, hvilken er minimum kreditforening ønsker lån lavet på. Der konverteres en del lån nu, så vi optager lån snarest muligt i 2020. Dermed frigøres midler ift. den disponible del.

Afdeling 25: Vi igangsætter udskiftning af køkkener. Der er stor udskiftning i ungdomsboligerne, så det kommer til at gå hurtigt. Vi skal have vurderet tid for udskiftning af vinduerne, som forventes at ske i 2020 eller 2021.

Lån til køkkener og vinduer er godkendt i kommune og kreditforening.

Bestyrelsen besluttede, at indtil der optages kreditforeningslån optager afdelingen lån i Dispositionsfonden.

c. El-tilmelding

Bilag udsendt med oplæg omkring tilmeldinger af nyindflyttere til elforsyning.

Bestyrelsen drøftede emnet. Man ønsker ikke at lejere, der ønsker selv at vælge el-selskab, er bundet til nyt el-selskab. Det skal afklares om lejere kan skifte væk fra el-selskab uden tidsmæssig binding eller gebyrer.

Emnet tages op på næste møde.

d. Afd. 24 - Badeværelser

Afdelingens badeværelsesudvalg har afsluttet sit arbejde. Ca. halvdelen af boligerne i afdelingen har ikke automatisk udsugning på badeværelserne. Dette går vi i gang med at få etableret.

Derudover synes udvalget, at der skal laves bedre belysning. Dvs. ny lampe over spejl samt at lampe flyttes fra væg til loft. Lampemodeller er fundet. Endvidere er skab på væg slidt, så det bør også skiftes. Det blev derfor af udvalget indstillet til hovedbestyrelsen, at disse ting gøre ifm. flyttelejligheder, eller hvis tingene er slidt/ødelagt. Bestyrelsen fulgte indstillingen om udskiftning ifm. flytning eller ved slidt/ødelagt inventar.

5. Afdelingerne – evaluering og opsamling efter afdelingsmøder

Bilag var udsendt med status efter afdelingsmøder.

Fremmøde på afdelingsmøderne: Samlet var 97 lejermål mødt frem, svarende til 18,9%. Det var meget ens i afdelingerne.

Afdelingsbestyrelser: I afdeling 21 blev der ikke valgt afdelingsbestyrelse, så der fungerer hovedbestyrelsen som afdelingsbestyrelse.

Indkomne forslag: Resultat på møderne var beskrevet i bilag.

Der laves opsamling på de projekter det giver, som sammen med igangværende giver samlet overblik over ting der skal sættes i gang. Dette holder Jørgen og Morten møde om torsdag.

Nyhedsbrev omdeles i morgen, hvor alle emnerne er beskrevet

Bestyrelsen evaluerede møderne.

Man drøftede debat i afdeling 23 om hvad parkeringsarealet, ift. om forslaget var tydeligt nok beskrevet. Der var enighed om, at emnet var klart belyst, både i udsendt bilag og på selve afdelingsmødet.

Forplejning: Der var ønske om at "opgradere", så der tilbydes fremover smørrebrød til alle afdelingsmøder.

6. Eventuelt

- Brandalarmer i boligerne - skal det dyrkes. Tidligere drøftet, at vi prioriterer fællesarealer. Emnet sættes på projektlisten til debat i 2020.
- Nye parklamper er ved at blive monteret. Lampe i Møllebo tjekkes.
- Beredskabsplan – det er planlagt, at vi skal have lavet en ny.