

Referat

Hovedbestyrelsesmøde Grenaa Andelsboligforening den 5. Juli 2022

Sendt til : Uffe Bech, Marianne Svith Edvart, Ove Borrits, Kjeld Hulvej

Afbud: Dorthe Kaagh

Fra BDK: Anita Skarregaard Dideriksen

Udsendt den 5. juli 2022

1 – Godkendelse af referater	2
2 – Orientering fra formand og administration	2
3 – Personale	2
4 – God selskabsskik i Hovedbestyrelsen	3
5 – Landsbyggefondssager	4
6 – Økonomi	5
7 – Afdelingerne	5
8 – Eventuelt	6
9 – Mødekalender	6

1 – Godkendelse af referater

Fremstilling:

Referater fra hovedbestyrelsesmøde den 1. juni 2022.

Indstilling:

Referater fra hovedbestyrelsesmøde til godkendelse.

Bilag:

Referat fra hovedbestyrelsesmøde den 1. juni 2022.

Beslutning:

Godkendt

2 – Orientering fra formand og administration

Fremstilling:

Formand:

Formanden byder velkommen og orienterer.

Bestyrelsen har købt gave til forretningsfører som har haft 15 års jubilæum den 1. juli.

Der er fra Boligkontoret Danmark udsendt kursusprogram til bestyrelsesmedlemmer, formanden orienterede om programmet og opfordrer til at man deltager i kurser hvis man ønsker det.

Næstformand har deltaget i online brandkursus, som hun opfordrer til at de andre medlemmer i bestyrelsen også ser. Kursets materiale fremsendes til bestyrelsen.

Administration:

Der har været afholdt generalforsamlingen den 7. juni 2022, hvor der blev valgt nyt medlem til bestyrelsen. Bestyrelsen byder derfor velkommen til Kjeld Hulvej. På generalforsamlingen var der stillet forslag om, at der kun afholdes et ordinært afdelingsmøde om året, hvor budget er på dagsorden, ligesom der var stillet forslag om, at formanden ikke længere vælges på mødet, men at bestyrelsen konstituerer sig selv på førstkomende møde efter generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamlingen stemte ja til begge forslag, men da det falder under vedtægtsændringer, kan det kun besluttes hvis 50 procent af foreningens medlemmer møder op til den ordinære generalforsamling, og af dem skal 2/3 stemme ja til forslaget. Hvis ikke 50 procent er mødt op, skal der afholdes ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan besluttes hvis 2/3 stemmer ja, uagtet hvor mange fremmødte der er til mødet.

Ekstraordinær generalforsamling blev afholdt i forlængelse af organisationsbestyrelsesmødet den 5. juli kl. 18.00 i pavillonen i Grenaa. På mødet opførte 2 medlemmer mod indkaldelsen i forhold til vedtægterne, og forretningsfører afsluttede mødet, uden dagsorden blev gennemført, og de to vedtægtsændringer blev ikke behandlet.

Det er indkaldt til orienteringsmøder med afd. 2. 1&2 og 2.3 omkring regnskab 2021, protokol og underskrift af regnskaber.

Administrationen, viceværterne og bestyrelsen har ved fælles hjælp fået flyttet arkivsager ind i det nybyggede arkivrum, så lokalet nu kan bruges til afholdelse af møder.

Administrerende direktør i Boligkontoret Danmark Michael Demsitz går på pension, og Lars Lehmann overtager posten. Der har været afholdt reception hvor Mette og Anita deltog. Selskabet har givet gave til begge.

Indstilling:

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning:

Orienteringen taget til efterretning

3 – Personale

Fremstilling:

Den 28. juni har kontoret og bestyrelsen holdt farvel og tak til medarbejder i administrationen, som stopper med udgangen af juli. Medarbejder har sidste arbejdsdag den 30. juni grundet afholdelse af ferie.

Forretningsfører orienterer om, at chefkonsulent har opsagt sin stillinger pr. 31/8-2022.

Forretningsfører orienterer om, at medarbejder som er ansat som halv driftschef halv vicevært har ønsket alene at arbejde som vicevært. Der er lavet en gensidig aftale herom mellem forretningsfører og medarbejder.

Der vil snarest blive sat rekruteringsproces i gang efter en ny medarbejder, som vil være en god profil til at udfylde en rolle som kombinerer driftsdelen og den økonomiske del.

I forbindelse med at der fremadrettet meget af tiden kun vil sidde en boligrådgiver på kontoret, og i erkendelse af behovet, foreslås det, at man reducerer åbningstiderne/tefontider på kontoret.

I dag er åbningstiderne/tefontiderne:

Mandag: 9-14
Tirsdag: 9-12
Onsdag: Lukket
Torsdag: 9-16
Fredag: 9-12

Forslåede nye åbningstider/tefontider:

Mandag: 9-12
Tirsdag: 9-12
Onsdag: Lukket
Torsdag: 9-16
Fredag: Lukket

Indstilling:

Det indstilles at orienteringen tages til efterretning.

Det indstilles, at åbningstiderne/tefontiderne ændres idet man kun vil være en på kontoret meget af tiden.

Nye åbningstider/tefontider:

Mandag: 9-12
Tirsdag: 9-12
Onsdag: Lukket
Torsdag: 9-16
Fredag: Lukket

Beslutning:

Orienteringen taget til efterretning.

Bestyrelsen besluttede at åbningstiderne/tefontiderne ændres til følgende tider:

Mandag: 9-12
Tirsdag: 9-12
Onsdag: Lukket
Torsdag: 9-16
Fredag: Lukket

Bestyrelsen vil senere evaluere på de nye åbningstider/tefontider, og om der er behov for tilretning.

Marianne næstformand laves et midlertidig skilt med de nye tider. Lotte får det ændret på hjemmesiden og i EG bolig så det står korrekt i brevene.

Anita sender en mail rundt til afdelingsbestyrelserne med de ændrede åbningstider/tefontider.

Lotte indtaler besked på telefonsvaren, når hun logger ud af telefonen for at betjene kunder ved skranken, som beskriver muligheden for at sende en mail.

Fremstilling:

Den almene boligsektor er underlagt en lang række regler vedtaget og beskrevet i love, bekendtgørelser og vejledninger, mens en stor del af styringen af den almene boligsektor og den enkelte boligorganisation dog samtidig er baseret på mål- og aftalestyring samt egenkontrol.

Det er formelt set bestyrelsen som bærer ansvaret for, at der i boligorganisationen arbejdes forsvarligt med god selskabsskik (målsætninger, egenkontrol m.v.), mens det er Kommunalbestyrelsen i den tilsynsførende kommune, som på et overordnet plan skal tilse at dette sker.

For at understøtte arbejdet med god selskabsskik i de enkelte boligorganisationer er vedhæftede folder **God selskabsskik i vores boligselskab** udarbejdet. Med afsæt i de 10 konkrete punkter i folderen skal bestyrelsen på det første møde efter Generalforsamlingen tage en række beslutninger, som vil være et vigtigt fundament i boligorganisationens håndtering og efterlevelse af god selskabsskik.

Samtidig vil bestyrelsens beslutninger og opstillede mål være et vigtigt bidrag til at skabe transparens og ensartethed for såvel medarbejdere, beboere m.fl.

Indstilling:

Bestyrelsen kigger folderen **God selskabsskik i vores boligselskab** forud for mødet, mens folderen gennemgås og udfyldes på mødet ud fra bestyrelsens beslutninger.

Når bestyrelsen har behandlet og taget beslutning sker der følgende med det færdige beslutningsskema:

- **Sendes ud sammen med referatet fra bestyrelsesmødet.**
- **Sendes ud til afdelingsbestyrelserne til orientering**
- **Sendes ud til driftspersonalet i Grenaa Andelsboligforening samt de relevante medarbejdere i Boligkontoret Danmark med nærmere besked om, hvad det har af betydning.**
- **Gøres tilgængeligt på boligorganisationens hjemmeside samt for medarbejderne i Boligkontoret Danmarks Økonomi- og regnskabsafdeling samt boligorganisationens revisor til brug for regnskabsudarbejdelsen og regnskabsberetningen.**
- **Indgår som en del af styringsdialogmaterialet, som den tilsynsførende kommune har adgang til.**

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen arbejder videre med de sidste bilag 6, 7, 8 og 9 vedr. god selskabsskik i Grenaa Andelsboligforening, og træffer beslutninger svarende til selskabets aktiviteter. Bilag 1-5 er behandlet på forrige bestyrelsesmøde.

Bilag:

God selskabsskik bilag 6, 7, 8 og 9

Beslutning:

Bestyrelsen gennemgik bilag 6, 8 og 9 af god selskabsskik. Bilag 7 behandles på næste møde, hvorefter hele pakken omkring god selskabsskik er gennemgået.

Bestyrelsen ønsker et pritet eksemplar af god selskabsskik når vi er helt færdige.

Gavereglement blev gennemgået på sidste organisationsbestyrelsesmøde. Til dette møde have formanden nogle rettelser som han gennemgik med de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Gavereglementet med rettelser blev godkendt.

5 – Landsbyggefondssager**Fremstilling:**

Forretningsfører orienterer om sagens stade, hvor rådgiver gør klar til at sende arbejdet i licitation. Da sagen er af et omfang og en økonomisk ramme som kræver særlig rådgivning, har forretningsfører drøftet sagen med Boligkontoret Danmarks byggeafdeling. Drøftelsen har gået på de stigende priser i markedet og de ricisi der er i byggebranchen i dag, hvor mange virksomheder går konkurs. Bekymringen omkring kontrakter i byggesager lige nu, danner grundlag for at rejse et flag overfor GABolig om det er klogt at indgå kontrakter lige nu. Forretningsfører vil derfor anbefale GABolig, at der i sagen indkøbes et antal timer, GABolig beslutter antallet, til rådgivning omkring risikostyring i Landsbyggefondssagerne.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter anbefalingen fra forretningsfører omkring indkøb af rådgivning fra Boligkontoret Danmarks byggeafdeling omkring ricisi ved indgåelse af kontrakter i markedet som det er i dag, med risiko for konkurser samt prisudviklingen. Projektchef for Boligkontorets byggeafdeling udarbejder et skriv til bestyrelsen med opmærksomhedspunkter og muligheder, som eftersendes til behandling på mødet.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at der skal sættes en projektleder fra Boligkontoret Danmark på Landsbyggefondssagen i afd. 2. 1&2 og 2.3 når man kommer til den sag, så det tilsikres, at der ydes den byggeforretningsførelse som der er behov for på så omfattende en sag. Byggeforretningsfører (projektleder fra Boligkontoret Danmarks byggeafdeling) vil være bestyrelsens forlængede arm og er blandt andet ansvarlig for fremdriften i hele sagen, både hvad angår den juridiske, den tekniske og den økonomiske fremdrift.

6 – Økonomi

Relevante økonomiske emner- eller problemstillinger vedrørende den enkelte afdeling eller selskabet gennemgås under dette punkt. Punktet er fast på dagsorden til alle møder.

Fremstilling:

Forretningsfører har lavet og udsendt udtræk af budgetrapporter for 2. kvartal 2022 for selskabets 15 afdelinger.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen gennemgår budgetstatusrapporterne som drøftes ved spørgsmål, herefter tages rapporterne til efterretning.

Beslutning:

Budgetstatusrapporter blev taget til efterretning.

7 – Afdelingerne

Relevante emner og- eller problemstillinger vedrørende den enkelte afdeling gennemgås under dette punkt. Punktet er fast på dagsorden til alle møder.

Fremstilling:

901-040, Solskrænten, Grenaa

Afdelingen står overfor udskiftning af tage, vinduer og døre.

Sagens stade:

Der er ansøgt om trækingsret på 1,1 mio. kr ved Landsbyggefonden. Ansøgning er godkendt og rådgiver har lagt nyt budget.

Der har været licitation, og vindende firma har givet ok for at lade tilbuddet stå længere end de anførte 20 dage jf. licitationsmaterialet.

Såfremt den økonomiske ramme overstiger en stigning på 5% skal budgettet godkendes ved Norddjurs Kommune/Byrådet.

Der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 15. juni 2022, så sagen kan behandles beboerdemokratisk.

Der har været afholdt afdelingsmøde den 15. juni 2022, hvor to scenarier blev gennemgået. En løsning inkl. døre og en løsning ex. døre, som vil have betydning for huslejeniveauet og stigningen. Afdelingsmødet besluttede at fuldt projekt hvor løsningen indeholder både vinduer og døre, var det projekt de ønskede at gå videre med.

Henrik Skovbjerg fra rådgivningsfirmaet ArchHus gennemgik projekt materialet hvor han præsenterede to projekter.

- Fuld projekt indeholdende udbedring af alle nedslidte/udtætte ovenlysvinduer, vinduer og døre. Pris for det fulde projekt anslået 7,8 mio. kr. hvilket er en huslejestigning forventeligt på 6-7 procent. Huslejestigning på over 5 procent kræver godkendelse ved Norddjurs Kommune. Udførsel af fuld projekt, afhængig af godkendelse ved kommunen okt. 2022 til marts 2023.
- Reduceret projekt indeholder udbedring af nedslidte/utætte ovenlys vinduer og vinduer. Pris for det reducerede projekt anslået 7,0 mio. kr. hvilket er en huslejestigning på forventeligt 4,9 procent. Udførsel af reduceret projekt juli 2022 til dec/jan. 2023

901-040, Solskrænten, Grenaa

Selskabet har fået henvendelse på mistanke om skimmel i en bolig, og der er udtaget prøver på dette, som i skrivende stund stadig afventer svar. Lejer af boligen er pt. genhuset. Lejer ønsker at flytte til en anden bolig i samme afdeling.

Fremstilling:

901-013, Færringevej, Bønnerup

Afdelingsbestyrelsen og administrationen har haft korrespondance omkring deres generatoranlæg, og ønsker et afdelingsbestyrelsesmøde med formand og administrationen. De har sendt følgende punkter til dagsorden.

VARMEVÆRK

Hvordan kommer vi til bunds i problematikken om EC Powers effektivitet af generatoranlæg?

2. VARMEFORBRUG

Hvordan sikker vi os at der bliver tjekket optimale drift forhold i de enkelte boliger?

3. VARMECHECK

Norddjurs Kommune har skrevet os såvel som Energistyrelsen, og i den forbindelse vil vi gerne høre, om GA/Boligkontoret Danmark har nogle muligheder for at støtte os?

4. EL-PRISER

Vi har sammenlignet en EL afregning fra andet selskab og konstaterer at der er betydelig prisforskel.

Kan det være rigtigt?

Vi underbygger herunder de 4 punkter som vi ikke alle har fælles viden om, men gerne skulle give baggrund

Der er aftalt møde den 24. august 2022, hvor forretningsfører, chefkonsulent og formand deltager.

Indstilling:

Det indstilles, at orinteringen tages til efterretning.

901-040, Solskrænten, Grenaa

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender fuld projekt med udskiftning af døre, vinduer og ovenlysvinduer på Solskrænten. Afdelingsmødet godkendte fuld projekt med en økonomi anslået til 7,8 mio. kr. hvilket er en huslejestigning forventeligt på 6-7 procent. Økonomien er med forbehold for prisregulering, da projektet skal udbydes i licitation igen.

Beslutning:

Orientering taget til efterretning.

901-040, Solskrænten, Grenaa

Bestyrelsen drøftede og godkendte, at der arbejdes videre med fuld projekt indeholdende vinduer, ovenlysvinduer og døre for hele afdelingen. Huslejestigningen bliver over 5 procent, og der sendes ansøgning til Norddjurs Kommune. Som ligeledes skal godkende projektet.

8 – Eventuelt

Anita bestiller KAB's håndbog til bestrelsesmedlemmerne.

9 – Mødekalender

Fremstilling:

Ekstraordinær generalforsamling	5. juli 2022 kl. 18.00, Pavillonen
Hovedbestyrelsesmøde	24. august 2022 kl. 13.00, Solskrænten
Hovedbestyrelsesmøde	4. oktober 2022 kl. 9.00, Solskrænten
Lokalråd Midtjylland (?)	Mandag 10. oktober 2022 kl. 16.00 2022
Hovedbestyrelsesmøde	1. november 2022 kl. 9.00, Solskrænten
Hovedbestyrelsesmøde	8. december 2022 kl. 13.00, Solskrænten
Kursus - ny i afdelingsbestyrelsen	13. oktober 2022 kl. 17.00, Medborgerhuset Silkeborg
Kursus - Afdelingsbest. daglige arbejde	27. oktober 2022 kl. 17.00, Medborgerhuset Silkeborg
Kursus - kend dit budget	9. februar 2023 kl. 17.00, Medborgerhuset Silkeborg

Underskriftside:

Formand
Uffe Bech

Medlem
Dorthe Kagh

Næstformand
Marianne Svith Edvart

Medlem
Ove Borrits

Medlem
Kjeld Hulvej
