

Referat af bestyrelsesmøde den 6. juni 2024 kl. 16:15

Fremmødte: Dorte Sørensen (DS), Leif Andreasen(LA), Knud Fick(KF), Vibeke Fog (VF), Mette Pedersen(MP), Dorthe Karlsson (suppleant).

Fra administrationen: Christof H. Kristensen (CHK)

Ad. 1 Godkendelse af referat

Referat nr. 332 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

Ad. 2 Velkomst til Dorthe

DS bød vores nye suppleant velkommen. DS fortalte om tavshedspligten i forhold til det der bliver drøftet udover det der står angivet i referaterne. MP fortalte om hvordan hendes første tid havde været som suppleant, suppleanten er med for at lytte og lære, og må gerne komme med gode input.

Ad. 3 Evaluering af afdelingsmøder, repræsentantskabsmøde og afdelinger på tværs

MP lagde ud, det var første gang hun havde været med til andre afdelingsmøder, hvilket gav hende nye og gode ideer til hendes egen afdelings møder. Det var lærerigt og spændende. Repræsentantskabsmødet gik godt.

Afdelinger på tværs mødet gik også fint, og meget spændende og sjovt at se området i Ådalen. Gruppeopgaven, her var det godt folk blev blandet, så man fik andre input end lige fra dem man kender.

VF synes at repræsentantskabsmødet gik godt, og havde hørt emnet på afdelinger på tværs mødet var lidt tungt.

DS hæftede sig ved at der igen i år var et fint fremmøde på afdelingerne. I afd. 6 var drøftelser omkring el-lade stik spændende og i afd. 9 var drøftelse og afstemning omkring vaskeri og solceller interessant. I afd. 17, var det et rigtigt hyggeligt møde.

KF synes det er godt vi alle deltager i afdelingsmøderne, hvilket giver et godt indblik. Afdelinger på tværs mødet var super godt, med mange interessante diskussioner på den positive måde. Der havde ligeledes været megen snak frem og tilbage.

Alt i alt vellykkede møder over hele linjen. Samt nogle af de input der kom ud af workshoppen vil organisationsbestyrelsen arbejde videre med.

Ad. 4 Røgalarmer

CHK fremlagde baggrunden for punktet omkring røgalarmer. Ejd. inspektøren havde været på erfa møde omkring emnet, og her kom der nogle interessante oplysninger frem, som bestyrelsen skal tage en beslutning ud fra. Overordnet set skal vi se på problematikken således:

Krav til røgalarmer:

- Alt byggeri opført fra 2004 og fremadrettet, skal der være mindst en stand alone røgalarm pr. bolig i fast net.
- Røgalarm skal være med nødstrømsbatteri

- Hvis boligen er mere end en etage, skal der være mindst en røgalarm pr. etage og serieforbundet.
- Ved renoveringer, helhedsplaner, sammenlægninger af boliger opført før 2004, skal der etableres røgalarmer i fast el.net.
- Røgalarmer skal være med CE-Mærke

Spørgsmålet er da, på trods af at vi opfylder alle kravene som de er nu, om vi dog ikke for at handle socialt ansvarligt bør opfylde 2004 kravene, og få røgalarmer installeret i alle lejemål så vi får skabt endnu mere tryghed.

Der var enighed blandt bestyrelsens medlemmer om at selvfølgelig skal vi det, det må koste det det koster. Der skal udarbejdes en plan for hvad det koster samt en tidshorizont. CHK aftaler videre med ejd. inspektøren.

Krav til vedligehold af røgalarmer:

- Kvartalsvis skal der udføres funktionstest af alle røgalarmer ved tryk på test/stopknappen
- Kvartalsvis skal der for sammenkoblede røgalarmanlæg kontrollere, at alle røgalarmer afgiver signal samtidigt.
- Årligt skal funktionen af batteribackupenheden kontrolleres ved at afbryde strømmen og afprøve nødstrøms-batteriet.
- Mindst en gang årligt skal røgalarmer rengøres.
- Ce-mærkningen kontrolleres for udskiftningsdato hvert 10 eller 12 år
- Bygningsejer kan pålægge lejere/beboere at udføre kontrol og vedligehold af røgalarmer

Der var enighed i bestyrelsen om at vedligehold samt kontrol skal pålægges lejeren/beboeren, dette skrives ind i alle huslejekontrakter. Hvis systemet (EgBolig) kan, så skal der sendes en automatisk påmindelse ud hvert år.

Ad. 5 Årshjul

CHK havde til mødet udarbejdet et årshjul der blev gennemgået måned for måned. Årshjulet blev enstemmigt godkendt af bestyrelsen.

Ad. 6 Bestyrelsesvederlag

CHK havde til mødet udarbejdet en oversigt over det udbetalte bestyrelsesvederlag. Bestyrelsesvederlaget udbetales nu, efter endt repræsentantskabsmøde, og vedrører den bagud liggende periode, som aftalt på bestyrelsesmødet den 14. december 2023. Første år her er speciel, grundet ændring af princip. Bestyrelsen godkendte den fremlagte fordeling.

Ad. 7 Ejendomsskatter frem til 2039

CHK udleverede til mødet en oversigt over alle vores afdelinger, med hensyn til de fremtidige ejd. skatter. Taxera har udarbejdet oversigten, dette for at give ro og overblik over de kommende budgetter.

Af oversigten kan man læse følgende:

Nuværende ejd. skatter er opgjort til kr. 2.6 mio. Fuldt indfaset ejd. skat vil ende på kr. 2,9 mio. Altså blot 300.000 mere.

I 2039 er alle afdelinger fuldt ud indfaset.

Oversigten viser at det "kun" er 300.000 mere over de næste mange år – men det er meget skævt fordelt, nogle afdelinger stiger, mens andre falder. Eksempelvis:

Afd. 1 betaler i 2024 kr. 932.000, fuldt indfaset betaler de 1.653.000, altså en stigning på kr. 721.000 når vi når til 2036. omregnet til kr. 1.741 kr. pr. pr. lejer.

Afd. 9 betaler i 2024 kr. 734.000, fuldt indfaset betaler de 307.000, altså et fald på kr. 427.000, svarende til 4.270 kr. pr. år. Pr. lejer.

Afd. 12 betaler i 2024 kr. 50.000, fuldt indfaset betaler de 83.000, dvs. en stigning på kr. 33.000 svarende til 1.650 kr. pr. år. Pr. lejer.

Som det ses af ovenstående, så er fordelingen skæv, umiddelbart kan man sige at det er rækkehusene der vinder på de nye vurderinger. De afdelinger hvor beløbet falder, kommer ikke til at få en huslejenedsættelse, derimod øges henlæggelserne i stedet for.

Bestyrelsen var enig i den betragtning.

Ad. 8 LBF Orienterer

KF havde fået til opgave at fremlægge publikationerne:

- LBF 984 Huslejestatistik 2024 – den gennemsnitlige husleje for almene boliger ligger på kr. 927 pr. m²
- LBF 985 Ny måling af tryghed og trivsel i den almene boligsektor – 80% udtrykker tilfredshed med deres boligområde, og 3 ud 4 føler sig trygge. Målingen er sket på baggrund af 26.000 interviews. Måske vi også skulle gøre det næste gang der skal laves en rundspørge i AB-Sprotoften?
- LBF 986 Indbetaling til landsdispositionsfondens, årlig låneindberetning – denne er udført af AB-Sprotoften.
- LBF 987 Årsberetning 2023 – kan findes online, nogle emner der har fyldt ved LBF er tilgængelighed, fremtidens generationskvarterer, by strategiske indsatser, blandede byer.
- LBF 988 Beboere i den almene boligsektor 2023 – Statistikken viser at godt en sjettedel af Danmarks befolkning bor i den almene boligsektor. Uddannelsesniveaue og beskæftigelsen er generelt lavere i den almene sektor.
- LBF 989 Granskningsmaterialer er nu frigivet til kommuner og revisorer.
- LBF 990 Invitation til webinarer om registrering af tilgængelighed

Næste gang er det VF der tager sig af den.

Ad. 9 Boligen

15/5 2024: Foreningsliv og frivillighed er en vigtig brik til at skabe sociale fællesskaber. I Randers har de oprettet en klub i boligområdet

22/5 2024: Det er helt oplagt at samarbejde med den almene boligsektor om den nære sundhed, f.eks ved at rykke både beskæftigelses- og sundhedsindsatsen ind i boligområderne.

29/5 2024: Træbyggeri er ofte blevet udråbt som en del af svaret på at nedbringe byggeriets klimaaftryk, men det skal bruges med omtanke, og tænkes ind i byggeriet fra start af.
(nedbrydning m.v.)

30/5 2024: Ny aftale om strammere klimakrav til byggeriet: her med tanke på hvor meget Co2 der må udledes i nybyggeri.

6/6 2024: Den almene bolig er stadig til at betale. Almene boliger stadig billigst i KBH.

Næste gang er det MT der tager dette punkt.

Ad. 10 Sidste nyt information

- Direktørmøde i Middelfart med BLs direktør Bent Madsen, orientering om hvad der rør på sig.
- Talt med Per Pedersen Haarby vedr. nybyggeri, har vidst ingen gang på jord.
- Bestilt BL til at komme og lave kursus til 21/11 for beboervalgte "afdelinger på tværs"
- Ladestander tilbud indhentes – forskellige muligheder
- Møde med HP fonds
- Regnskab Aktivitetshuset ApS afsluttet og underskrevet
- Pensionsaftale ændret for kontoransatte
- Garage i Tronnealle bygges om.
- Alle regnskaber og lån er indberettet til LBF
- Coolflow sikrer det kolde vand gl. afd. 22 artikel
- Certifikat vindmøllestrøm
- AI teknologi til hjemmeside – nej tak.
- Frustreret beboer fra Rådyrvænget angående udskiftning af vinduer
- Skilte i kældrene – så politiet har adgang
- PT kun solgt 5 billetter til sommerfesten herfra kontoret til den 3 august.

Ad. 11 Eventuelt

Næste bestyrelsesmøder bliver 29/8, 3/10, 14/11, 12/12 alle starter kl. 16:15 – på første møde deltager Sydbank.

Næste afdelinger på tværs møde bliver den 21/11 kl. 15:30 til 20:30 med kursus fra BL i Aktivitetshuset.


Næste afdelinger på tværs møde, hvor en afdeling er vært, bliver i afdeling 8 2025, sidst i maj måned kl. 17.

Regnskab for Aktivitetshuset ApS er godkendt og underskrevet, samt indsendt til erhvervsstyrelsen.

Der skal findes datoer til en rundtur rundt i afdelingerne for organisationsbestyrelsen


Mødet sluttede kl 19:15

Godkendt 28. august 2024

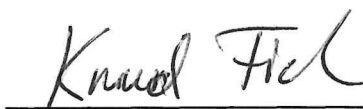


Dorte Sørensen (formand)

Leif Andreasen



Vibeke Fog



Knud Fick



Mette Pedersen