

Deltagere:

Ronny Thomsen, Liselotte Lybech, Gert Thorsen og Jørgen Jensen.
Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Afbud: Else Rask

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmødet:

1. Nyt fra formand, hovedbestyrelse og afdelinger
2. Nyt fra administrationen
3. Bekræftelse af fordeling af byggesagshonorar
4. Nybyggeri og renoveringer
5. Udlejningssituationen og markedsføring
6. Eventuelt

1. Nyt fra formand, hovedbestyrelse og afdelinger

Ronny bød velkommen til mødet og en særlig velkomst til Jørgen, der er ny i organisationsbestyrelsen.

Ronny:

Der har været en budgettvist i Kirketerp, idet afdelingen har nedstemt administrationens budgetforslag, men organisationsbestyrelsen har godkendt det. Den er afgjort i tilsynet, hvor administrationens forslag blev godkendt. Der er fokus på størrelsen på henlæggelserne, og de burde reelt have været endnu højere.

Der er indkaldt til styringsdialogmøde med kommunen i uge 43.

Der er udfordringer med udlejningen, men det kommer vi tilbage til senere.

Gert:

Der har været sommerferie i hovedbestyrelsen, og der har været et enkelt teamsmøde efter ferien. Alle væsentlige ting fra mødet kan læses i referatet.

Beslutning

Orienteringerne blev taget til efterretning.

2. Nyt fra administrationenMateriale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskingsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

Beslutning:

Orienteringen blev taget til efterretning.

Afdelingernes vedligeholdelsesreglement:

Der er flere afdelinger, hvor f.eks. standarden på karme og træværk står i en karakter 1 eller 2. Det betyder, at en ny indflytter skal tåle tydelige brugsspor, herunder huller i lysninger efter persienner, huller i fliser mv.

Det blev aftalt, at vi stiller forslag på afdelingsmøde om, at huller i træværk efter persienner er mislighold (formuleres anderledes), og at krydserne i vedligeholdelsesreglement ændres til f.eks. 3. Formålet med dette er, at vores lejermål fremstår indbydende, så vi hindrer tomgang.

3. Bekræftelse af fordeling af byggesagshonorar

I forbindelse med opførelsen af Kirketerp, etape 1 (afdeling 1228-0) besluttede organisationsbestyrelsen, at fordele byggesagshonoraret således:

60 % af honoraret fordeles ligeligt mellem byggeudvalgets medlemmer. De resterende 40 % fordeles ligeligt mellem bestyrelsens 5 medlemmer.

Samme fordelingsnøgle anvendes i byggesagen Sundhuset, og det foreslås, at fordelingen bliver permanent i byggesager, indtil organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om anden fordeling.

Beslutning

Godkendt som indstillet.

4. Nybyggeri og renoveringer

Lukket punkt

5. Udlejningssituationen og markedsføring.

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Markedsføring

På seneste organisationsbestyrelsesmøde den 23. maj 2024 godkendte bestyrelsen det skitserede forslag til biografreklame, ligesom bestyrelsen ønskede, at administrationen undersøgte, hvad det vil koste at reklamere på de to udendørs reklameskærme, der er i Hadsund.

Der er efterfølgende udarbejdet en biografreklame, som nu kører i den lokale biograf i Hadsund. Der er tale om et spot på 15 sekunder, med speak og musik, som de viser til samtlige forestillinger i de to sale i biografen i et år. Spottet er også anvendt på de sociale medier – Facebook og LinkedIn. Administrationen har desuden modtaget og videresendt et annoncørgavekort med 6 billetter til Hadsund Bio til uddeling i bestyrelsen.

I forbindelse med at biografreklamen skulle i luften, fik vi i samarbejde med Kommunikationsafdelingen i Valby opdateret startside www.lejerbo.dk/hadsund, ligesom billedmateriale og tekst er blevet opdateret i forhold til afdeling 671-0 - Torvet/Sundhuset.

Vedrørende de to reklameskærme i Hadsund er der undersøgt, hvad det vil koste at reklamere på de udendørs reklameskærme. Administrationen har således været i dialog med Servisto og EDC, der hver har en skærm i byen. Det vil for den ene (Servisto) koste 1000 kr. om måneden efter en startpris for opsætning på 495 kr. Og for den anden (EDC) vil det som udgangspunkt koste 1500 kr. om måneden efter en startpris for opsætning på 500 kr. Binder man sig for et halvt år, vil prisen ved EDC kunne komme ned på 1130 kr. om måneden (alle de nævnte beløb er ekskl. moms). Da priserne er ret tæt på hinanden, kan en vurdering af placering måske være mere afgørende i et evt. valg mellem de to.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen om markedsføring i den lokale biograf til efterretning og drøfter evt. anvendelse af markedsføring på en af de to skærme i Hadsund.

Beslutning

Orienteringen om markedsføring blev taget til efterretning. Bestyrelsen besluttede, at markedsføring på skærme afventer at renoveringen i Solbakken er overstået, så der kan laves nogle fine billeder (og dronebilleder) af afdelingen, da de mangler på de nuværende reklamer.

Der bør desuden laves en opdatering af det billedmateriale, der ligger på hjemmesiden omkring afdelingerne. Gert viser inspiration til markedsføringstiltag fra Randers på næste møde.

6. Eventuelt

Bestyrelsen besluttede, at mødetidspunkt kl. 17.00 passer indtil videre.

Godkendt d. 4/9-2024

Ronny Thomsen
Formand