

Referat af bestyrelsesmøde i Gørlev Boligselskab

Torsdag den 5. september 2024 kl. 16.00

Mødet blev afholdt Bytorvet 2B.

Deltagere:

Bestyrelsen

Gerhard Nielsen, Svend Aage Larsen, Grethe Nielsen, Lone Kristensen og Allan Jones

Øvrige

Steen Hingebjerg Jensen og Anders Holmgren, DAB

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 26. juni 2024
2. Gørlev Boligselskabs hjemmeside
3. Gørlev Boligselskabs maildomæner
4. Konvertering af EG-Data
5. Grundsalg/udlejning af areal ved Rørmosecenteret (Bilag 1)
6. Nedsættelse af byggeudvalg til helhedsplanerne i afdeling 4+23
7. Orientering om ny gasaftale (Bilag 2)
8. Beslutning om medlemskab af "Danske Lejere" i afdeling 23
9. Godkendelse af skadeservice i afdelingerne (BELFOR)
10. Godkendelse af udlejningsaftale med Kalundborg Kommune (Bilag 3)
11. Opgørelse af timeforbrug DAB
12. Næste møde
13. Eventuelt

Kommenteret dagsorden

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 26. juni 2024

Der er ikke indkommet nogle kommentarer til referatet

Det indstilles at bestyrelsen godkender referatet.

Referat: Bestyrelsen godkendte referatet.

2. Gørlev Boligselskabs hjemmeside

Fra konverteringsdatoen 1/1 2025 vil Gørlev Boligselskabs hjemmeside ikke længere blive understøttet og opdateret af administrationen. DAB understøtter ikke "lokale" hjemmesider, men tilbyder at Gørlev Boligselskab får en selvstændig underhjemmeside under dabbolig.dk.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte hvad der skal ske med nuværende hjemmeside.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at tage punktet op igen til bestyrelsesmødet i oktober med en mere grundig visning af DAB's hjemmesides muligheder.

3. Gørlev Boligselskabs maildomæner

I dag har alle bestyrelsesmedlemmer mulighed for, at få en Gørlev Boligselskabsmail (@gbolig.dk). Oprettelse og sletning af disse maildomæner er ikke noget DAB i fremtiden kan understøtte. Normalen i DAB regi er, at man bruger private mailadresser i DAB's bestyrelseskartotek. DAB udleverer ikke private mailadresser til ikke relevante aktører og ikke uden samtykke.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte om man ønsker at bevare nuværende maildomæner og givet fald, hvem der så skal supportere det.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at nedlægge Gørlev Boligselskabs mail.

4. Konvertering af EG-Bolig data

I forbindelse med overgåelse til fuld administrationsydelse fra DAB skal Gørlev Boligselskabs EG-Bolig data konverteres over til DAB's EG-Bolig database. Denne ydelse tager EG-Bolig betaling for. EG-Bolig forventer at opgaven tager 20 timer á 2.368,75 inklusiv moms pr time, hvilket er en udgift på 47.375,-. Det foreslås, at denne udgift finansieres af boligselskabets arbejdskapital.

Det indstilles til bestyrelsen at beslutte at finansiere udgiften via selskabets arbejdskapital.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at finansiere udgiften via selskabets arbejdskapital.

5. Grundsalg/udlejning af areal ved Rørmosecenteret (Bilag 1)

Kalundborg Kommune har henvendt sig vedrørende et lille areal i afdeling 7, som lægger op til Rørmosecenteret. Kommune ønsker enten at købe eller leje et lille areal på ca 2 m2.

Ved salg til en offentlig myndighed skal grundenstykket vurderes af en uvildig mægler. Udgiften til en mægler vil overstige den indtægt det beskedne grundstykkosalg vil indbringe, samt en indtægt af et grundsalg ikke vil komme afdelingen til gode, da indtægten vil blive brugt til nedskrivning på lån, hvorimod en eventuel lejeindtægt vil indgå som en indtægt i afdelingens driftsbudget.

DAB anbefaler derfor, at når arealet er så beskedent, at Boligselskabet indgår en lejekontrakt på arealet og får tinglyst en brugsret til kommunen af arealet på afdelingens matrikel.

Det indstilles til bestyrelsen at beslutte om man ønsker at udleje arealet til Kalundborg Kommune (Rørmosecenteret).

Referat: Bestyrelsen besluttede, at udleje arealet til Kalundborg Kommune. Der vil blive udarbejdet en lejekontrakt.

6. Nedsættelse af byggeudvalg til helhedsplanerne i afdeling 4+23

I forbindelse med at tidligere formand og næstformand for bestyrelsen er udtrådt af bestyrelsen, samt at afdeling 23's repræsentant ikke blev genvalgt som afdelingsbestyrelsesmedlem, skal der udpeges nye byggeudvalgsmedlemmer. Det anbefales, at der både sidder repræsentanter fra Boligselskabs bestyrelse, samt repræsentanter fra de involverede afdelinger.

Til orientering har afdeling 23 ønsket at Klavs Larsen udpeges som afdelings 23 repræsentant.

Det indstilles til bestyrelsen at udpege nye repræsentanter til byggeudvalget for helhedsplanerne i afdeling 4 og 23.

Referat: Bestyrelsen udpegede Gerhard Nielsen og Svend Aage Larsen til byggeudvalget som Boligselskabets bestyrelsesrepræsentanter, samt Klavs Larsen som repræsentant for afdeling 23. DAB tager fat i afdelingsformanden for afdeling 4 for at afklare om han ønsker at deltage i byggeudvalget.

7. Beslutning om ny gasaftale (Bilag 2)

Boligselskabet har en gasaftale med Ørsted, som løber ud til nytår. Nuværende aftale, er en aftale, hvor prisen er variabel.

DAB har en aftale med Andel (som er en del af Ørsted), hvor afdelinger som indgår i fællesaftalen får en fastprisaftale på gas til en konkurrencedygtig pris pga. den mængde af gas, der aftages samlet set fra de tilknyttede afdelinger.

DAB anbefaler, at afdelinger indgår fastprisaftaler på energi (i det her tilfælde gas), da dette giver beboerne en mere stabil udgift til energi, uden løbende udsving.

Det indstilles til bestyrelsen at indgå en ny gasaftale med Andel.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at indgå en ny gasaftale med Andel.

8. Beslutning om medlemskab af Danske Lejere i afdeling 23

Afdelingsmødet i afdeling 23 har den 20. juni 2024 godkendt et forslag om et afdelingsmedlemskab i Danske Lejere.

Afdelingsmødet godkendte en udgift på 12.500,- pr år, som konteres på afdelingens diverse konto (Kto. 119.310 - beboeraktiviteter)

Da det er selskabet som har den juridiske kompetence til at underskrive juridiske aftaler og lignende på vegne af afdelingerne skal bestyrelsen godkende afdelingens medlemskab før det kan træde i kraft.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende aftalen med Danske Lejere.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at godkende aftalen med Danske Lejere.

9. Godkendelse af skadeservice i afdelingerne (BELFOR)

Boligselskaber som er administreret af DAB har mulighed for at indgå samarbejde med BELFOR om skadeservice under en overordnet rammeaftale, som giver storkundefordele på både service og pris.

Det koster ikke noget at være tilknyttet aftalen, da abonnementsprisen afholdes af DAB. Afdelingen betaler kun for medgået tid, når det er nødvendigt, at BELFOR rykker ud, samt for eventuelt udbedring af skade.

En aftale med BELFOR sikrer, at beboerne kan få hjælp uden for ejendomskontorets normale åbningstider ved akut opståede problemer, som ikke kan vente til ejendomskontoret åbner igen. Servicen dækker hele døgnet. Det er afgørende, da skader kan opstå på ethvert tidspunkt af døgnet, og for beboerne giver det også en tryghed, at man altid kan få fat på nogen.

Når en akut skade indtræffer, kan beboerne straks kontakte BELFOR, som reagerer baseret på de specifikke instruktioner og forholdsordrer udarbejdet af boligkontoret. Det sikrer, at akutte skader bliver håndteret effektivt og i overensstemmelse med boligselskabets ønsker, herunder valg af håndværkere og reparationstiltag. Tilpasningen betyder, at boligselskaberne har kontrol over, hvordan skaderne bliver udbedret. Boligkontoret får automatisk besked på mail, når en beboer har kontaktet BELFOR.

DAB og de administrerede selskaber har vores eget telefonnummer hos BELFOR, som beboerne kan kontakte, og servicemålet er, at beboernes opkald bliver besvaret inden for 60 sekunder.

BELFOR-løsningen fremmer en hurtig og effektiv håndtering af akutte skader. Den beskytter bygninger/boliger og reducerer omkostningerne til udbedring. Den hurtige reaktion er afgørende. Det hjælper med at minimere skadens omfang, hvilket giver en betydelig økonomisk besparelse for boligselskabet. Derudover mindsker den hurtige reaktion også de forstyrrelser, som beboerne oplever.

Hos Gørlev Boligselskab løser I opgaven ved hjælp af, at beboerne har numre til håndværkere, men ellers har I ingen skadeservice. Ved at tilslutte sig rammeaftalen opnår selskabet en storkundefordel, der medfører, at man kommer forrest i køen ved skybrud og andre store skader. DAB anbefaler derfor, at boligselskabet tilslutter sig aftalen.

Indstilling: Bestyrelsen godkender at tilslutte sig rammeaftalen, og tilknytte BELFOR-skadeservice til boligselskabets afdelinger.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at tilslutte sig rammeaftalen for Belfor.

10. Godkendelse af udlejningsaftale med Kalundborg Kommune (Bilag 3)

Kalundborg Kommune har opdateret de fleksible kriterier i udlejningsaftalerne, så de følger den udvikling der er sket i forhold til de mange uddannelser der er kommet til kommunen, herunder dimittender der efter afslutning på en uddannelse har fået arbejde i Kalundborg Kommune, men som ikke kan blive boende i en studiebolig.

Derudover har Kalundborg Kommune tilføjet timeantal i kriterie 2 og 3, da dette ikke har fremgået tidligere.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende udlejningsaftalen med Kalundborg Kommune.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at godkende udlejningsaftalen.

11. Opgørelse af timeforbrug DAB

Boligselskabet har indgået en bistaftale for perioden 1. juni frem til 31. december, hvorefter Boligselskabet har besluttet at gå i fuld administration hos DAB.

Det er aftalt, at der maksimalt skal leveres 15t/u til Gørlev Boligselskab i denne periode, men at der kun faktureres for forbrugt tid. I aftalen er der aftalt løbende rapportering af tidsforbruget.

For perioden 1. juni til og med 18. august (11 uger) er der forbrugt 70 svarende til et gennemsnitlig ugentlig forbrug på 6,4 pr uge. Heri skal dog indberegnes en ferieperiode på 3 uger.

Det indstilles til bestyrelsen at tage punktet til orientering.

Referat: Bestyrelsen tog punktet til orientering.

12. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde er d. 30. oktober 2024 kl. 16.00.

Det indstilles til bestyrelsen at notere mødedatoen.

Referat: Bestyrelsen noterede sig datoen.

13. Eventuelt

Referat: Steen Hingbjerg gav en status på skimmelsanering i afdeling 23 og afdeling 4.

Steen Hingbjerg gav ligeledes en status på en legionellasag i et lejemål.

Slutteligt ønsker bestyrelsen, at der afholdes kursus for afdelingsbestyrelser d. 22. januar kl 17-20.