

Referat af hovedbestyrelsens møde den 31. maj 2017

Deltagere:

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

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra seneste møder

Referat fra bestyrelsesmøde den 2. maj og arbejdsdag den 6. maj blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering/Emner fra formand og direktør

a. Arbejdsdag for bestyrelsen - opsamling og evaluering

Bestyrelsen evaluerede arbejdsdagen, hvor man nåede igennem hele programmet. Bestyrelsen fandt at dagen var god og udbytterig, og med tid til studietur. Godt med god tid til at gå i dybden med emnerne. Vi fastholder indtil videre at have arbejdsdag forår og efterår.

b. Afd. 22 - Møde om Helhedsplan – evaluering

Der afholdes i maj-juni to møder, hvor afdelings- og hovedbestyrelse mødes med DAI, for at drøfte status på arbejdet med ansøgning om Helhedsplan.

Næste møde er den 7. juni – hvorefter ansøgning indsendes til Landsbyggefonden denne sommer.

c. Kommende møder

Bilag var udsendt med plan for kommende møder.

Følgende blev godkendt:

Helhedsplan afd. 22	Onsdag den 7. juni
Sommergrill (Konferencesal 3)	Lørdag den 29. juli (kl.18.00)
Hovedbestyrelsesmøde	Tirsdag den 1. august
Infomøde med afdelingsbestyrelser	Onsdag den 23. august
Ekstraordinær generalforsamling	Tirsdag den 29. august
Hovedbestyrelsesmøde	Tirsdag den 5. september
Afdelingsmøder	12-13-19-20. september

Med mindre andet er anført, starter møder kl.19.00.

d. Sommerferieplan

Bilag var udsendt med oversigt over ferieplan for personalet.

Kontoret har i juli åbent alle hverdage kl.9.00-12.00.

e. Orientering fra direktør

Solceller:

Regeringen har for et par dage siden fremsat forslag, der reelt vil hindre fælles solcelleanlæg i boligorganisationer. Lejernes forbrug skal ikke kunne medregnes i samme omfang som nu. BL har lavet bemærkninger til lovforslaget. Vores rådgiver undersøger det nærmere ift. om vi skal stoppe projektet på Højbo/afd.21.

Det kan betyde, at der ikke er økonomi i solcelleanlæg pt., men man må afvente at batterier når en kvalitet og pris, så man kan lagre alt produceret strøm.

Personale:

Der er ansat to ejendomsfunktionærer:

En starter den 1. august 2017 – på fuld tid indtil 15. marts 2019. Han er i dag ansat hos en anden boligforening.

Morten Holmkvist Grabow, sommerhjælp – starter 1. juni og slutter 31. juli. Begge stillinger er på fuld tid og primært i det grønne område.

Kongepython – var efterladt i papkasse i opgangen Hadbjergvej 16. Blev fundet af en af rengøringsfolkene. Vi har fået den afhentet af Randers Regnskov.

Elevator:

På arbejdsdag blev der drøftet om elevatoren i afdeling 21 havde mange reparationer i år. Det er undersøgt, og der er en stigning i 2017 i antal udkald/reparationer::

2013: 5 stk.

2014: 4 stk.

2015: 3 stk.

2016: 5 stk.

2017: 5 stk. indtil videre.

Klage:

Vi har modtaget henvendelse fra Aarhus Lejerforening og Favrskov Kommune, da lejer i Falkevænget har henvendt sig til lejerforeningen, og klaget over at boligforeningen ikke vil gøre noget ved hendes henvendelser vedrørende rotter og skimmelsvamp. Jørgen gennemgik sagen, og det svar der er sendt afsted.

Kredsmøde i Sabro med oplæg om fremtidens boliger blev kort evalueret - det var ikke den kvalitet ift. indhold, vi havde forventet ift. indkaldelsen.

Brand i Falkevænget i lørdags - et skur udbrændte og alle vinduer på fronten er ødelagt.

3. Afdelingerne – status og emner til drøftelse/beslutning

a. Boligprojekter - drøftelse af projekter

Diverse bilag var udsendt på forhånd til disse emner.

Nygårdsvænget:

Bestyrelsen gennemgik materialet, der i morgen indsendes til Favrskov Kommune. Herefter skal det i udvalg, og derefter skal vi have vedtaget projektet på ekstraordinær generalforsamling.

Jørgen gennemgik projektet og bestyrelsen drøftede det, bl.a.ift. følgende:

- På grund af byggefelter osv, er det opdelt i 5+7 boliger.
- Skurene er flyttet til indgangssiden, skaber plads på fællesareal og fungerer som mur/læ mellem boligernes forhaver.
- Vi søger om dispensation ift antal parkeringspladser, og at p-plads i Toftevænget kan udvides med et antal pladser.
- Beplantningsbælter øst og vest for matrikel med nye boliger er fredede, og må ikke fjernes, men der søges om at lave passage til gennemgang for beboerne.
- Beplantningsbælte mellem Toftevænget og Favrskovs Forsynings matrikel fjerner vi helt (lader evt. nogle træer blive stående). Det skaber mere lys og tryghed.
- Aftale med Favrskov Forsyning om brug af deres matrikel. Jørgen omdelte og gennemgik oplæg til aftale. Bestyrelsens holdning hertil er, at vi laver en sådan aftale med dem, med de forpligtelser der er for os til at vedligeholde arealet.
- Facader: Gule mursten, skure i vedligeholdelsesfri træ-lignende plader.

- Hvis der er penge til det, vil vi opsætte lydisolierende hegn mellem haverne.
- Økonomi: DAI har lavet første udkast til Skema A. Bestyrelsen besluttede, at der ikke skal indregnes bestyrelshonorar. Byggesagshonorar beholdes i budgettet, men kan skæres væk.

Projektet skal godkendes på ekstraordinær generalforsamling den 29. august.

Administrationsbygning:

DAI har lavet skitse til ny administrationsbygning – den blev gennemgået og kommenteret.

Placering af bygning i en af to afdelinger blev drøftet – der skal være en indstilling til generalforsamlingen. Bestyrelsen vil senere drøfte dette, herunder se på fordele og ulemper ved de forskellige placeringer.

Økonomi:

DAI har lavet udkast til budget, det giver en samlet sum på 3 mill. kr. Der undersøges hos byggefirmaer hvad prisen kan være.

Jørgen har drøftet finansiering med revisor. Vi kan lave et mix af realkreditlån og trække på Dispositionsfonden. Kreditforening betales over 30 år, Dispositionsfonden over 50 år. Forrentning som diskonto kan svinge over årene.

Der vil kunne være en mindre del af bygningen, der betales direkte af afdelingen, da det er faciliteter/andel til ejendomsfunktionærer.

Det vil give en mindre stigning ift nuværende leje på 80.000 kr.

Denne model vil påvirke, hvor stor den disponible del af Dispositionsfonden vil være – Jørgen gennemgik bilag med vurdering af de første par år. Vi kan fortsat have disponibel del så stor, at lejerne ikke skal indbetale til Dispositionsfonden.

Nuværende kontor skal laves til bolig: Dette bør først drøftes med Favrskov Kommune. Udgiften til ombygning betales af Dispositionsfonden.

Aftale med DAI: Der laves aftale om rådgiverhonorar for forbrugt tid, indtil beslutning på generalforsamling.

Bestyrelsen var enige om at:

- Arbejde videre med projektet, som man fandt relevant og godt
- Beslutning på ordinær generalforsamling i 2018
- Finansiere med mix af kreditforeningslån og Dispositionsfond
- Stigning i husleje er acceptabel
- Mulighed for ekstern ejendom skal undersøges nærmere
- Sagen drøftes med kommunen ift. deres holdning til projektet
- Placering i hvilken afdeling drøftes senere

Kirkevej:

Kommunen har haft ejendommen i udbud til private entreprenører. Der kom ingen bud!. Kommunen vil forsøge at gå bredere ud ift. private, i håbet om at det giver salg. Vi har meddelt, at vi fortsat er interesserede i grunden.

b. Malerudbud - status

Bilag med resultaterne af malerudbud var udsendt.

Alle planlagte projekter bliver igangsat. Udendørs opgaver skal være afsluttet senest 15. september (undtagen punkthusene i Møllebo, der kan vente til 2018). Indendørs opgaver skal være færdige inden 31. december 2017.

I Møllebo er sokler ikke med i denne omgang.

c. Mureropgaver – status

Bilag var udsendt med en række opgaver med renovering, der udføres denne sommer. Arbejdet er igangsat.

Vi har derudover haft en tekniker til at lave fugtmåling på kælderen i Højbo. For nogle år siden blev der lavet dræn om bygningen, men der er en del puds der vælter ned af muren i kælderen. Teknikeren siger at der ikke kommer ny fugt til – dræn fungerer, så vi får mureren til at reparere væggene i kælder.

d. Molokker – status

Vi har nu fået byggetilladelse på alle ni molokker. Arbejdet igangsættes i næste uge, og vi skulle efter planen være klar til at skifte pr. 1. juli.

Den ene molok ved Hadbjergvej 20 bliver med ekstra, stort indkast med lås til affald fra Aktivitetshus og vaskerier.

Til afdelingsmøder i afdeling 23 og 24 kommer oplæg om at få dem til at bruge molokker.

Vi er i dialog med Favrskov Forsyning om at skifte små containere til glas og papir ud til den store model. Vores nuværende skraldeskure bortskaffes.

e. Robotplæneklippere - evaluering af de første uger

Vores tre første robotplæneklippere er sat i funktion for ca. fire uger siden. Der er én i Møllebo og to på Dr. Larsens vej.

Beboere i de to områder blev orienteret, inden robotterne blev sat i gang.

På 2.dagen blev der stjålet én i afdeling 21 – som straks blev fundet. Regning for reparation er sendt til politiet, som tager den med i retten ift. erstatningskrav.

I morges forsvandt den samme robot - der ledes efter den, signalet er på en af naboejendommene.

Problem nogle gange med at børn leger med maskinen – de løfter låg, så der kommer fejlmelding. Ved vi hvem det er, kontaktes forældrene. En beboer har selv kontaktet forældre og talt med børnene.

Tidspunktet: De første dage kørte de hele døgnet. Det er nu ændret til ejendomsfunktionærernes arbejdstid samt om natten i weekender. Vi skal vurdere kvalitet af mindre klippetid – det ser fortsat godt ud.

Kvalitet: Arealerne er meget flotte med de nye robotter.

f. Wao - status afd. 21 og 24

Arbejdet er gået planmæssigt ift. det tekniske. Den første reetablering af udearealer var ikke tilfredsstillende - men det er nu bragt i orden.

Afdeling 21 og 24 starter op den 1. juni. Der er sendt sms ud til beboerne om, at der vil være en camper fra Eniig til at hjælpe på startdagen.

Dermed er 390 af 474 boliger med både YouSee og Wao.

Andre emner:

Afd. 24: Udskiftning af altandøre i Toftevænget er i fuld gang. Når de er færdige får beboerne brev om fejl/mangler, der derefter laves.

Afd. 23: Jørgen og Morten har haft opstartsmøde om badeværelsesmodernisering. Forskellige problemstillinger/emner bliver registreret: inventar, fliser, linoleumsgulve og brusekabiner. Når vi har overblik over behov, så kan vi vurdere hvad der er mulighed for at få lavet (hvad der skal prioriteres). Overblik har vi i løbet af sommeren, så arbejde kan igangsættes i år.

4. Økonomi

a. Ansøgning til Dispositionsfonden

Bilag udsendt med orientering om sagen. Rækkehus i afdeling 22 er ifm. fraflytning blevet renoveret, da tidligere lejer (før nuværende fraflytter) har lavet en række ting i boligen, der ikke er i orden. Arbejdet blev dengang godkendt af boligforeningen. Der er istandsat for 173.908 kr., og det vil være en markant uforudset udgift for afdelingen. Det blev derfor indstillet at Dispositionsfonden dækkede udgiften. Bestyrelsen besluttede at bevilge pengene fra Dispositionsfonden.

b. Tilskud fra Trækningsretten

Bilag med beskrivelse af sagen var omdelt, herunder en beskrivelse af hvad egen trækningsret kan bruges til.

I afdeling 21 skal der i år skiftes tag på Dr. Larsens Vej 49. I den forbindelse opsættes isolerende gavl på østsiden af bygningen – forventet udgift på 230.000 kr.

Indstilling om at der gives maksimalt tilskud fra egen trækningsret og resten finansieres af Dispositionsfonden.

Bestyrelsen besluttede at finansiere gavlen med egen trækningsret (/273 af udgift) og resten med tilskud fra Dispositionsfonden.

5. Eventuelt

Intet til dette punkt.