

Referat af hovedbestyrelsens møde den 11. september 2018

Deltagere:

Søren Peters-Lehm, Jan Sørensen, Karsten Byskov, Jan Røjen og Jørgen Kragh Østby (referent).

Afbud: Yvonne Martens

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra møde d. 07.08.2018

Referat blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutning fra seneste møde

Er indeholdt i øvrige punkter på dagsordenen. Byggeudvalg er emne på arbejdsdag.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 22: 2 familier i strid samt gl. naboklager om larm. Kommunen er inde i sagen, vi skriver til kommunen ift. at stramme op for at få løst problemet.

Afd. 23: Kørsel, parkering og nabostrider, med gensidige klager og beskyldninger.

Afd. 24: Klage over børnefamilier der larmer. Kommunen er inde i sagen, men kontaktes for at stramme op ift. overholdelse af husordensregler.

c. Evaluering af Infomøde for afdelingsbestyrelser

Som altid et meget flot fremmøde. Punkt med erfaringsudveksling mellem afdelinger er godt og fastholdes. Godt at der er mere fokus på at invitere andre afdelinger til aktiviteter.

d. Evaluering af ekstraordinær generalforsamling

Flot fremmøde med 59 lejemål. Meget god, saglig og sober debat. Afstemningen endte med 89 ja og 29 nej - dvs 75% opbakning til forslaget.

Hvilket niveau skal fortæring have? - afhænger af mødets længde. Vi fastholder at mad og drikke skal være kvalitetsprodukter.

Desværre endte afdelingsmødet i afdeling 3 med 22 for at blive og 14 for at skifte.

Så dette emne er afsluttet for vores vedkommende.

e. Styringsdialog

Bilag var udsendt.

Styringsdialog: Skema blev drøftet. Bestyrelsen havde nogle få spørgsmål/kommentarer - Jørgen indsender den godkendte udgave.

Mødedato – vi foreslår kommunen at mødet finder sted en af de to datoer i oktober.

Emner til "nyt fra boligorganisation" blev drøftet:

Status på Helhedsplan for afdeling 22

Afgørelse vedr. Boligselskabet af 2014

Orientering vedr. Hovvejskollegiet

Status på Søndergadeprojektet

Diverse ideer: Midtby, DRL40-42, Hadbjergvej, Nygårdsvænget, nye områder

Etablering af gæsteværelser

Større renoveringsprojekter

Social Boligtildeling og opfølgning

f. Målsætninger - status

Bilag med status pr. 1. september 2018 var udsendt, og blev kort kommenteret.

g. Sociale medier og vores engagement

Bilag var udsendt med beskrivelse af problemstillingen vedrørende facebook-sider for beboere. Boligforeningen er blevet spurgt om man vil lave omtale for en facebookside, der er for alle lejere i boligforeningen.

Bestyrelsen drøftede emnet, og nåede frem til følgende:

Det er ikke boligforeningens opgave at reklamere for private sider. Vi vil ikke have vores egen side, da den kræver for mange personaleressourcer at passe.

h. Anskaffelse af drone

Bilag var udsendt med oplæg til anskaffelse af drone i boligforeningen. Formålet er at vi lettere og billigere kan kontrollere svært tilgængelige dele af bygninger (f.eks. tage og tagrender). Bestyrelsen drøftede emnet, og der var opbakning til at vi anskaffer en drone.

i. Orientering fra direktør

Jørgen orienterede om følgende:

- Personalemøde den 13. september: Gennemgang af en række projekter, beslutninger i bestyrelsen og kommende opgaver.
- Pauser for alle holdes nu på kontoret.
- Afkast obligationer: Ultimo august er vi på +0,61%.
- Revisor har været på uanmeldt kasseeftersyn, rapport er ikke modtaget.
- Genhusning pga. vandskade i bolig i Falkevænget
- Toftevænget: Længerevarende, besværlig dialog med håndværker ift fejlmontering af dobbeltdøre i Toftebo. I dag har vi fået lovning på, at færdiggørelse igangsættes i september. Overholdes dette ikke indkaldes de til møde, og lykkedes dette ikke at få arrangeret så kontaktes vores advokat.
- Kursus i efteråret for afdelingsbestyrelser om deres opgaver. Dato aftales på næste bestyrelsesmøde.

Afdelingsmøder

Til afdelingsmødet i afdeling 24 er indkommet en række forslag. Bilag med oversigt over forslagene, samt bemærkninger til enkelte af disse, var udsendt til bestyrelsen for nærmere drøftelse inden afdelingsmødet.

Køkkenudskiftning i Åbo ved fraflytning (forslag 4).

Bestyrelsen drøftede at man skulle lave ændringsforslag, så det blev muligt for alle i Åbo at få skiftet gammelt køkken og at vi derudover skifter ved fraflytning.

Samme model som i Møllebo, hvor afdelingens henlæggelser betaler 25% og lejer betaler 75% via huslejestigning.

Vedtages forslaget, sendes også infobrev til Møllebo og Toftebo om samme emne, da der kan være andre lejere (uden nyt køkken), der ønsker udskiftning.

Afdeling overtager vedligeholdelse af hegn (forslag 5)

Der laves ændringsforslag, så vedligeholdelse af alle hegn i afdeling 24 overtages af afdelingen. Der nedsættes udvalg, med repræsentanter fra afdelingsbestyrelse og hovedbestyrelse, der laver retningslinier for modeller i de enkelte boligområder, samt hvad man gør ift. nuværende hegn.

Renovering af badeværelser (forslag 9)

Idé at der nedsættes et udvalg, som laver oplæg til nyt afdelingsmøde ift hvad man kan få lavet om. Det skal vurderes hvad der kan være ønskeligt at lave om.

3. Økonomi

a. Gæsteværelser

Hovedbestyrelsen har stillet forslag til afdelingsmøderne, om etablering af fire gæsteværelser. Det udsendte bilag gav en vurdering af etableringsomkostningerne, herunder hvad der forventes/foreeslås at skulle laves.

Landsbyggefonden har svaret, at gæsteværelser kan finansieres med tilskud fra Trækningsret.

Bestyrelsen besluttede at igangsætte de i bilaget beskrevne dele ift. gæsteværelser, herunder at vi ønsker at gæsteværelser opstarter i god vedligeholdet stand.

Finansieringen sker med tilskud fra Dispositionsfonden til hele udgift.

b. Beboerhus i Toftebo

Beboerhusets facade og sokkel trænger til renovering. Bilag beskrev forslag til løsning. Afdelingsbestyrelsen hører ift. materialevalg.

Bestyrelsen besluttede at Dispositionsfonden betaler hele udgiften.

4. Boligprojekter - status og videre forløb

a. Nyt projekt: Hovvejskollegiet

To bilag var udsendt med beskrivelse af status og kommende opgaver ift. projektet. Kommunen har behandlet sagen og holdt møde med Hovvejskollegiet om procedure – bilag beskriver denne procedure. Søren og Jørgen holder den 13. september møde med kommunen og Hovvejskollegiet, for at drøfte det videre forløb.

Kollegiets bestyrelse skal bede Landsbyggefonden lave en økonomisk analyse. Inden denne indsendes skal vi give tilsagn om, at vi er interesserede i at overtage kollegiet. Lige nu svarer vi følgende:

- Bestyrelsen er meget positivt indstillede overfor at overtage kollegiet
- Endelig beslutning træffes af vores generalforsamling
- Vi vil sammen med vores revisor gennemgå kollegiets økonomi, Drifts- & Vedligeholdelsesplan samt Landsbyggefondens kommende notat
- Såfremt materialet ikke giver anledning til andet synspunkt, så vil vi snarest muligt indkalde til ekstraordinær generalforsamling, og indstille at vi overtager kollegiet

Bestyrelsen konkluderede, at vi arbejder videre med sagen, og der bevilges penge til at revisor ser på Hovvejskollegiets regnskaber/økonomi.

b. Søndergade - kontor/boliger

Bilag var udsendt med status på projektet, herunder:

- i. Der har været afholdt møde med kommunen om projektet, og dispensationsansøgning (ift. parkering, bebyggelsesprojekt, boligantal)

- ii. Møde afholdt med DAI den 6. september, hvor status er:

DAI færdiggør dispensationsansøgning

DAI udarbejder skema A ift budget

Ny tegning af boliger og kontor, ud fra de ønsker der er fremkommet

Bestyrelsen drøftede status, og besluttede at vi fortsætter med projektet. Jørgen taler med nabo om køb af jendom, med de forbehold der er omkring procedure (bestyrelsen skal godkende pris, generalforsamling godkende samlede projekt, kommune give kvote til boliger/godkende projekt).

5. Afdelingerne - status og emner til drøftelse/beslutning

a. Robotplæneklippere – status

Værksted til vinteropbevaring og vedligeholdelse er etableret i kælderen bag Højbo. Her opbevares alle robotplæneklippere om vinteren.

Efter en tør sommer, er maskinerne igen i gang, og fungerer tilfredsstillende. Der har været "reparation" en række steder, hvor ledning ikke var godt nok fastgjort i jorden.

b. Belægningsopgaver – status

Planlagte opgaver udføres i uge 37-44. I afd. 24 er de gået i gang med terrasser i Toftebo. Der er udarbejdet informationsskrivelser til alle relevante beboere, disse omdeles et par uger før de enkelte arbejder igangsættes.

c. Maleropgaver – status

Afd. 21: Nørrevang samt div. gelændere, skur og tørrestativer er lavet.

d. Afd. 22: Helhedsplan – status

DAI har sendt en venlig rykker til Landbyggefonden ift. godkendelse af referat. Jørgen har aftalt med DAI, at vi snart mødes og aftaler hvilke yderligere ting vi skal have igangsat (opfølgning på mødet med Landsbyggefonden).

På afdelingsmøde vil der blive givet en orientering om status.

I D&V-plan skal vi til at have indarbejdet de emner, som ikke vil blive omfattet af Landsbyggefondens del af Helhedsplanen.

e. Afd. 23: Badeværelser – status

Alle badeværelser er lavet. Færdiggørelsen af de sidste sker indenfor den kommende uges tid. 4 boliger har ikke fået nyt badeværelse (1 handicaptoliet, 1 råderet og 2 med særlige forhold).

2 badeværelser har ikke kunnet færdiggøres, vi kan ikke få kontakt med beboerne.

Kun 49 af 80 boliger (61%) havde returneret skema med tilbagemelding på om badeværelse var ok eller der var fejl/mangler. Vi har gennemgået alle badeværelser, og kendetegnende var at de der ikke havde returneret skema, der var der heller ikke problemer ved efterfølgende kontrol. Der har ikke været efterfølgende henvendelser om fejl og mangler.

Referat fra møde i afdelingsbestyrelsen, hvor de skriver at der meldes om flere hængepartier ift. fejl/mangler – det er bare ikke opfattelsen på kontoret, da folk ikke har henvendt sig.

Såfremt afdelingsbestyrelsen har konkrete eksempler, så undersøges dette. Er der et problem med manglende opfølgning, så spørges alle beboere.

6. Eventuelt

Belysning i afd. 24: På næste bestyrelsesmøde, så problemet kan løses.

Flyttelejligheder: Ønske om at se en flyttelejlighed ift. hvad der laves, så vi kan drøfte ideer til forbedringer.