

Referat af hovedbestyrelsens møde den 8. januar 2019

Deltagere:

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

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra møde d.04.12.2018

Såvel referat som bilag hertil blev godkendt og underskrevet.

c. Godkendelse af referat fra møde d.18.12.2018

Referat blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutning fra seneste møde

Parkeringspladser Åbo: De fleste beboere, der har søgt, har fået egen plads. Når frist nås informeres alle beboere om at der nu er reserverede pladser.

Resten af punkterne er en del af dagsordenen.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Åbo: Klage igen over samme familie, vi har kontaktet kommunen.

Afd. 21: Lejer har klaget over fugt/skimmelp problemer. Vi fik også henvendelse fra lejer for et år siden, og havde fugtmåler i boligen i en periode. Undersøgelse viste at der er for høj luftfugtighed - der luftes ikke ordentligt ud. Dengang var kommunen inde i sagen. Ejendomsfunktionærer har konstateret at lejer ikke passer boligen godt nok ift dette emne. Vi har bedt Dansk Industri og Skadesservice tjekke boligen og bolig ovenpå, for at få en uvildig rapport.

Det er opfattelsen, at lejer ikke vedligeholder boligen godt nok ift dette emne.

Afd. 23: Efter aftale med kommunen har de haft rottebekæmpere ude og tjekke bygning. De har sendt nogle anbefalinger til hvad vi bør/kan gøre. Jørgen holder møde med kommunen snarest, og vi igangsætter en række initiativer.

En beboer har indsendt klage til bestyrelsen over standarden af bolig ved indflytning, bl.a. sammenlignet med hvordan andre boliger istandsættes. Endvidere er beboer utilfreds med fejl/mangler ved indflytning og manglende opfølgning herpå. Som bilag var udsendt sagsgennemgang fra indflytning til nu.

Bestyrelsen drøftede sagen, og var enige om følgende holdninger til sagen:

- Lejer er flyttet ind før bestyrelsen på arbejdsdag i maj 2018 besluttede, at vi skal opgradere flyttelejligheder. Vi kan ikke "gå tilbage i tid" og så opgradere dem der er flyttet ind før det.
- De to boliger lejer nævner er istandsat bedre end lejers, skyldes primært misligholdelse og køkkenudskiftning (som lejer betaler for).
- De ting lejer nævner er istykker burde lejer have henvendt sig til kontoret om. Servicebilen får disse ting klaret snarest muligt.

Søren sender svar til lejer.

c. Arbejdsmiljø

Personalet har lavet arbejdspladsvurdering i oktober/november. Denne er gennemgået på personalemøde. Skema med status var udsendt til bestyrelsen. Emner fra sidste år er løst. Tilbage er problemer for kontoret, som vi arbejder på ifm ønsket om nyt kontor.

Beredskabsplan: Når denne skal opdateres, skal arbejdsgruppen også lave en vejledning til beboerne, så de ved hvad de skal gøre.

d. Videoovervågning

Bilag udsendt med beskrivelse af emnet. Der har tidligere været videoovervågning ved Højbo, pga. flere brande. Kamera er slukket ifm skifte af telefoni-leverandør. Der skal søges polititilladelse til overvågning, og denne kan kun gives når det er væsentligt af ensyn til kriminalitetsbekæmpelse. Bestyrelsen besluttede, at vi søger politiet om tilladelse til at sætte kameraerne i gang.

e. Fortrinsret v. skilsmisse

Der er tidligere vedtaget fortrinsret til ledige boliger ifm. skilsmisse – man kan ikke begrænse hvilke afdelinger, men i antal værelser. Kontoret spørger nu hvad vi gør, såfremt tilbudt bolig er tæt ved den man fraflytter - kan lejer fravælge boliger "for tæt på" tidligere bolig?
Bestyrelsen drøftede emnet, og besluttede at der ikke skal ændres i kriterierne.

f. Orientering fra direktør

Jørgen har haft møde med Tilsynet, hvor der er blevet orienteret om igangsættelse af udlejningsforsøg samt ansøgning om kommunegaranti ift køkkener i afdeling 24.

Afdelingsmøder bliver fastlagt i uge 38-39.

Infomøde for afdelingsbestyrelser blev aftalt til tirsdag den 12. marts kl.19.00. Det holdes i Aktivitetshuset.

Retssag: Kontoret holder lukket den 17. januar om formiddagen, da personalet skal vidne i retssag mod tidligere lejer.

Ekstraordinær generalforsamling:

Dirigent: Vi spørger Jan Erik Elgaard om han vil/kan være dirigent (også på den ordinære generalforsamling).

Indkaldelse omdeles tirsdag i næste uge. Bestyrelsen får udkast til kommentering.

Garager/Carporte:

Bilag var udsendt med oplæg til præcisering af reglerne for leje af garager/carporte.

Retningslinier for udlejning af garager/carporte:

1. For at kunne leje garage/carport, skal man fremvise registreringsattest på bil tilhørende en i husstanden.
2. Hvis kontoret efterfølgende beder en lejer om dokumentation for at man har bil, skal dette fremvises. Gør man ikke det så mister man garage/carport.
3. Pris for leje besluttet af afdelingsmødet.
4. Ledige garager/carporte tildeles lejere på en venteliste, hvor man har plads efter hvornår man har skrevet sig på ventelisten.
5. Lejere uden garage/carporte prioriteres altid før lejere, der allerede har en garage. For at kunne leje to garager skal man have to biler i husstanden.
6. Man kan kun reservere én fritliggende parkeringsplads pr. husstand.

Retningslinier tages op på relevante afdelingsmøder til september. Indtil da har hovedbestyrelsen besluttet, at der udlejes efter disse regler, såfremt garagen ikke er udlejet senest dagen før den er opsagt til.

3. Boligprojekter - status og videre forløb

a. Hovvejskollegiet

Bilag udsendt med oversigt over de opgaver kontoret skal i gang med.
Kontoret har møde med Hovvejskollegiet (administration) den 10. januar, for at planlægge arbejdsopgaver ifm. overgang.

Endvidere nogle emner, som bestyrelsen skulle beslutte:

Budget:

Der laves budget for perioden 01.03.2019 – 31.12.2019, hvor huslejen er uændret.
Fra 2020 laves et normalt budget for et helt år, og der kender vi så mere til årets forventede forbrug.

Udlejningskriterier:

Der skal vedtages udlejningskriterier, som skal godkendes af Favrskov Kommune.
For ungdomsboliger er det normalt at have en prioriteret rækkefølge for de boligsøgende.

Bestyrelsen besluttede følgende:

Retningslinier gælder for alle boligforeningens ungdomsboliger.

Ungdomsboliger i Hadsten Boligforening tildeles efter følgende prioriteringsgrupper:

Gruppe 1

Interne flyttere i afdelingen

Gruppe 2

Interne flyttere bosiddende i andre afdelinger i Hadsten Boligforening, som frigiver en bolig ved flytning.

Gruppe 3

Uddannelsessøgende på uddannelsessteder i Favrskov Kommune, der i dag er bosiddende i Favrskov Kommune.

Uddannelsessøgende i Favrskov Kommune der ønsker at flytte hjemmefra, som skal gå på uddannelsessteder udenfor Favrskov Kommune.

Gruppe 4

Uddannelsessøgende på uddannelsessteder i Favrskov Kommune, der i dag er bosiddende udenfor Favrskov Kommune.

Uddannelsessøgende på uddannelsessteder udenfor Favrskov Kommune.

Indenfor hver gruppe gælder, at ansøgere prioriteres efter hvor længe de har stået på venteliste.

Karenstid ift oprykkningsret:

Ønskes familiebolig gælder samme karenstid som for øvrige lejere.

Ønskes anden ungdomsbolig er der ingen karenstid.

Unge med særligt behov:

Placeres i gruppe 3 hvis de er i gang med et afklaringsforløb med et konkret kontaktsted. Er man ikke i et afklaringsforløb, placeres man i gruppe 4.

Administrationen afgør om en person kan godkendes til at betragtes som værende "andre unge med særligt behov."

Kommunal anvisning:

Vi indstiller til kommunen, at den sociale boligtildeling får tilbudt hver 10. ledige ungdomsbolig (mod i dag hver 4. af vores ungdomsboliger).

Hjemmeside:

Der oprettes undersider på boligforeningens nuværende side, med information om ungdomsboligerne.

Som en del af markedsføringen blev det foreslået (og vedtaget) at vi sætter noget reklame for ungdomsboligerne på Servicebilen.

Informationsmøde:

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der skal afholdes informationsmøde for beboerne. Mødet afholdes i Aktivitetshuset en eftermiddag sidst i januar.

Jørgen orienterer om Hadsten Boligforening, de praktiske ting ved at bo hos os og vores planer for kollegiet. Frank fra DJH deltager i mødet, vil bestyrelsesmedlemmer deltage skal de give Jørgen besked.

b. Søndergade - kontor/boliger

Bilag med seneste status udsendt.

Der arbejdes med to modeller:

1. Kun boliger i Søndergade og kontor andet sted
2. Både kontor og boliger i Søndergade

Ved model 1 skal der findes et mindre beløb, for at holde sig indenfor rammebeløbet, dette burde være muligt.

Ved model 2 kan kontor laves for ca. 3,5 mill. kroner.

Bestyrelsen drøftede emnet, og blev enige om at arbejde videre med model 2 som første prioritet, da prioriteringen af kontor på samme placering som i dag vægtes højt. Der afholdes snarest møde mellem DAI, Jørgen og kommunen herom.

4. Afdelingerne - status og emner til drøftelse/beslutning

a. Maleropgaver og -udbud - status

Invitation til udbud udsendes, med rundtur medio januar.

b. Afd. 22: Helhedsplan - status

Intet nyt.

c. Afd. 23: Fælleshus

Intet nyt.

d. Afd. 24: Udendørs belysning

Alle lamper er monteret. Dansk Lyskilde er rykket for oplæg.

e. Gæsteværelser

Intet nyt.

f. Diverse

Beboerhuse: I dag kan man ikke leje juleaften og nytårsaften. Men man kan godt leje enkeltdage i julen. Det er et praktisk problem med enkeltdage i helligdagene.

Bestyrelsen var enige om, at man kan leje i juledagene, så alle jule-helligdage f.o.m. 23.12 og t.o.m. 26.12 er én udlejning. Hvilke dage der tæller med vurderes fra år til år. Pris skal være 1000 kr.

Dette skal efterfølgende godkendes på afdelingsmøder.

På afdelingsmøderne sætter vi forslag på om fælles/ens pris for udlejning, uanset om det er egen eller anden afdeling.

5. Eventuelt

Papircontainere er af Favrskov Forsyning låst fra 28.12 til 2.1. Vi beder dem orientere os fremover, så vi kan informere beboerne om at containerne vil være låst.

Information om udlejningsforsøg: Vi laver information herom på vores hjemmeside og via sms.

Molok ikke tømt i afdeling 22 pga parkeret bil. Lejer har fået regning pga. udgift til ekstra tømning.