

Referat af hovedbestyrelsens møde den 5. februar 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. 08.01.2019**
Referat blev godkendt og underskrevet.
- c. **Godkendelse af referat fra møde d. 28.01.2019**
Referat blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

- a. **Opsamling på beslutning fra seneste møde**
Afd. 24: Åbo: Der blev 6 reserverede p-pladser. Alle i Åbo er orienteret om de nye regler. Skilte opsættes i denne uge.

Retssag: Sag mod tidligere lejer var i Retten 17. januar. Resultatet blev at han blev dømt skyldig i trusler om vold mod personalet.
- b. **Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne**

Afd. 21: Lejer har klaget over fugt/skimmelp problemer. Resultaterne af igangsatte undersøgelser foreligger ikke endnu. Når disse foreligger, vil vi drøfte resultaterne med lejer og evt. kommunen.

Afd. 23: Rotteproblemer: Vi får lavet røgprøve og filmet kloaker i nr 4-16, efter ønske fra Favrskov Kommune.

Afd. 24: Klage over larm. Vi har anbefalet Integrationsafdelingen, at de arrangerer et møde mellem naboerne, og det er de i gang med nu.

Afd. 21: Klage over standard ved indflytning: Søren har sendt svar til lejer.
- c. **Evaluering af internt kursus den 19.01.2019**
Der blev afholdt kursus i Møllestuen for afdelingsbestyrelsesmedlemmer om afdelingsbestyrelsernes roller og opgaver. Der var 15 deltagere og alle afdelinger var repræsenteret - hvilket var et fint fremmøde. Plancher og andre opsamlingsinformationer er sendt til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer.
Bestyrelsen evaluerede kurset, som man fandt var godt og udbytterigt.
- d. **Evaluering af ekstraordinær generalforsamling den 29.01.2019**
Den ekstraordinære generalforsamling blev afholdt i Aktivitetshuset. Der var fremmødt 41 husstande, hvilket var meget flot. En god debat, med meget stor opbakning til forslag. Bestyrelsen evaluerede den ekstraordinære generalforsamling. Det er dejligt, at der er en så positiv stemning og god opbakning til vores projekter.

e. Ordinær generalforsamling

Der var udsendt bilag angående planlægning af en række emner til generalforsamlingen, og følgende blev aftalt/drøftet:

Dirigent: Jan Erik Elgaard har bekræftet, at han kan være dirigent.

Beretning: Vi laver illustrationer til brug på projektor under den mundtlige beretning. Jørgen og Søren laver udkast til beretning, drøftes på næste bestyrelsesmøde.

Indkomne forslag:

Søndergadeprojektet:

Bestyrelsen fremsætter det endelige forslag om projektet, hvor forslag indeholder følgende elementer:

Hovedbestyrelsen gives bemyndigelse til at gennemføre projektet bedst muligt ift. muligheder hos kommunen, herunder også at:

- Finde finansiering af kontor. Dette kan ske med tilskud fra arbejdskapital, lån i Dispositionsfond og tilskud fra Egen Trækningsret
- Finde et passende beløb til afregning med afdeling 24 ift. tidligere beslutning om garanti for lejeindtægt fra kontor indtil 31. december 2024
- Når byggeriet af boligerne er afsluttet fusioneres de ind i afdeling 24. Dette skal også godkendes på afdelingsmøde i afdeling 24
- Genhuse kontoret i Møllestuen i byggeperioden, mod betaling af husleje til afdeling 24. Det sikrer at de ikke mister penge ift. manglende udlejning og kompenseres for manglende beboerlokale. Alternativt finde andet sted til genhusning af kontoret

Nye medlemmer:

Bestyrelsen har tidligere aftalt, at man vil foreslå at der ikke betales for medlemskab, men at man i stedet betaler gebyr ifm. oprettelse.

Af vedtægterne fremgår følgende ift. nye medlemmer:

”§ 5. Hvert medlem betaler et medlemsindskud, som indgår i organisationens formue som ansvarlig kapital. Indskuddet forrentes ikke. Indskud udgør p.t. kr. 50,-. Generalforsamlingen kan beslutte fremtidige ændringer af indskuddets størrelse.”

Det blev besluttet, at vi på denne generalforsamling stiller følgende forslag:

Medlemsindskud ændres fra 50 kr. til 0 kr.

Der indføres gebyr for oprettelse af nyt medlem. Gebyret fastsættes til 50 kr. og kan efterfølgende reguleres ift. budgetlægning.

Valg

Bestyrelsen: I år er Søren, Karsten og Jan S. på valg.

Søren og Karsten genopstiller, Jan S. stopper i bestyrelsen.

Revisor: Ri indstilles genvalgt.

f. Infomøde for afdelingsbestyrelser den 12.03.2019

Forslag til program var fremsendt i bilag.

Der tilføjes orientering om Søndergadeprojektet.

Beboeraktiviteter:

Yvonne og Jørgen har holdt møde med Beboerforeningen den 15. januar om fremtidig organisering af beboeraktiviteterne. Bilag vedlagt med orientering og oplæg til debat om emnet.

Bestyrelsen drøftede emnet. Der er ikke ændringer ift. det i bilag beskrevne om tidligere holdninger. Der er ikke opbakning til idé om fælles beboerforening.

Vi skal blive bedre til at lave omtale af arrangementer, f.eks. små plakater i vaskerier og andre fælles opholdssteder.

Man kunne evt. kontakte Frivillig Favrskov ift. ideer til aktiviteter.

Ide med medalje:

Vi hører afdelingsbestyrelserne. For kontoret kan opgaven være praktisk meget vanskelig at løse, da man ikke kan slå data op for tidligere lejemaal.

g. Ny mødedato for bestyrelsesmøde i marts

Formand og direktør tager til møde i BL den 5. marts, hvor der vil blive orienteret om nye regler for egenkontrol/forvaltningsrevision og ekstern bygningsgennemgang. Bestyrelsesmødet flyttes derfor til torsdag den 7. marts.

h. Forvaltningsrevision

Årsrapport om hvad vi har arbejdet med er under udarbejdelse. Det blev aftalt at udkast udsendes til bestyrelsen fredag. Har man bemærkninger/rettelser, skal disse være hos Jørgen senest mandag formiddag. Søren og Jørgen færdiggør på møde tirsdag.

i. Orientering fra direktør

Dispensation: Der var udsendt bilag om dispensation ift. fortrin pga. lægeerklæring. Bestyrelsen besluttede at der ikke gives dispensation til flere boligtilbud, når der er sagt nej til det ene tilbud.

Serviceaftale med EG: Vi har indgået aftale om, at vi dropper egen server snarest, og overgår til at blive hostet hos EG. Dette er tidligere godkendt af bestyrelsen.

Låneansøgning afd. 24: Vi har drøftet med Tilsynet, og ændret ansøgning om kommunegaranti til at være på et lån, så resten af afd. 24 kan få skiftet køkkener. Det ansøgte lånebeløb er ændret til 5.500.000 kr.

Undervisning: Den 30. januar var Jørgen på Lær Dansk og holde to foredrag for flygtninge om det at bo i boligforening, regler, ting man skal være opmærksomme på osv. Det virker som en god tidsmæssig investering, da det kan spare os for problemer senere ift. de sager der typisk bruges tid på ift. flygtninge.

Vedtægter: Vi skal det kommende år have gennemgået vores vedtægter, og komme med forslag til næste års generalforsamling.

Regnskab

Ift. beslutning om at flytte penge fra medlemsandel til arbejdskapital, så foreslår formand og direktør, at det venter vi med at gøre. Får vi vedtaget at nedsætte medlemsindskud til 0 kr., så kan vi i år opgøre det endelige antal medlemmer.

3. Boligprojekter - status og videre forløb

a. Hovvejskollegiet

Retningslinier for tildeling af ledige boliger:

Kommunen har taget dem til efterretning. De skulle ikke godkendes, men kommunen finder at retningslinier følger lovgivningen.

Ansøgning vedr. kommunal tildeling til ungdomsboliger:

Afslag på vores ansøgning om at kommunen kun skal have hver 10. ledige bolig, så de skal have tilbudt hver 4. som hidtil.

Informationsmøde: Møde for beboerne blev afholdt den 30. januar. Der mødte 17 beboere op, samt nuværende administrator, alle tre medarbejdere fra vores kontor samt Søren fra bestyrelsen. Der var god spørgelyst og god stemning.

Vi udsender nyhedsbrev til alle beboerne inden 1. marts og afholder første afdelingsmøde primo april.

Omlægning af låsesystem:

Nye låse er bestilt, så afdelingen får samme låsesystem som resten af boligforeningen. Bestyrelsen træffer beslutning om evt. tilskud på næste bestyrelsesmøde.

Fibernet:

Beslutning om Waoo er tidligere truffet af kollegiets bestyrelse og beboerråd. Der er nu bestilt Waoo, på samme betingelser som for øvrige afdelinger. Kontrakt underskrives af bestyrelsen på møde i marts. Waoo er klar 1. juli og øvrige aftaler er opsagt til 1. august.

b. Søndergade - kontor/boliger

Ekstraordinær generalforsamling den 29. januar 2019 besluttede næsten ensstemmigt, at vi skal købe ejendommen Søndergade 33. Tilsynet forventer at ansøgningen kommer på byrådsmøde den 26. marts. Pt. afventer vi møde i Planudvalget den 5. februar (ift. dispensation fra lokalplan).

Som bilag var udsendt diverse skitser af bygning og boliger.

4. Afdelingerne - status og emner til drøftelse/beslutning

a. Maleropgaver og -udbud - status

Udbudsfrist 15. februar.

b. Afd. 22: Helhedsplan - status

Landsbyggefonden har meddelt at vi pt. er på i 2021. Vi afventer møde med DAI om næste skridt i processen, og afklaring af hvad vi skal gøre nu.

c. Afd. 23: Fælleshus

Vi er ved at indhente priser på diverse ønsker til forbedringer. Når regnskab 2018 er klar, vurderes muligheder og afdelingsbestyrelsen kontaktes.

d. Afd. 24: Udendørs belysning

Dansk Lyskilde er kontaktet/rykket flere gange, men uden kontakt. Der prøves igen.

e. Gæsteværelser

Intet nyt pga. travlhed med andre opgaver.

f. Diverse

Favrskov Kommune har udarbejdet forslag til Hadsten Midtbyplan. Denne skal snart i offentlig høring og der bliver borgermøde. Vi skal følge dette – der er spændende muligheder. Der laves kopi af oplæg til bestyrelsen.

5. Eventuelt

- Beboer har spurgt til hvordan man klager over en afdelingsbestyrelse. Der er henvist til at kontakte hovedbestyrelsen.
- Håndværkere (gulvmand) i flyttelejligheder i weekenderne. Det skal helst undgås, men kan være svært at undgå helt pga. tidspres for at gøre flyttelejligheder færdige. Vi skal varsle naboerne om dette, og tale med håndværkerne om starttidspunkt.
- Idé med isolering under vinduer i Møllebo. Drøftes på O&B-syn med afdelingsbestyrelsen, og derefter undersøger vi muligheder og priser.
- Idé at lave beboerundersøgelse ift. indflyttere, for at høre hvad de synes om forløbet med boligtilbud og indflytning. Dette arbejder vi videre med.
- Parkeringspladser: Vi kan opsætte skilte med ”privat parkering” og ”biler fjernes uden ansvar”. Vi arbejder videre med behov for dette generelt i afdelingerne.