

Referat af hovedbestyrelsens møde den 7. marts 2019

Deltagere:

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

Under punkt 2a deltog revisor Kristian Stenholm Koch og Karsten Jensen.

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra møde d. 05.02.2019

Referat blev godkendt og underskrevet.

2. Økonomi

a. Regnskab 2018

Udkast til regnskab var udsendt til bestyrelsen. Jørgen gennemgik regnskaberne, der bl.a. viser følgende:

Resultat:

Hovedforening:	Overskud på 35.020 kr.
Afdeling 21:	Underskud på 6.884 kr.
Afdeling 22:	Overskud på 290.332 kr.
Afdeling 23:	Underskud på 465.011 kr.
Afdeling 24:	Underskud på 406 kr.

Arbejdskapitalen udgør nu 1.304.777 kr.

Den disponible del af Dispositionsfonden er nu på 4.395.734 kr, hvilket svarer til 9.008 kr kr. pr. lejemålsenhed. (2017: 9.109 og 2016: 8.154).

Revisor Karsten Jensen gennemgik revisionsprotokollen.

Bestyrelsen drøftede regnskabet, som blev godkendt og underskrevet.

b. Tilskud til nøgleomlægning

Bilag udsendt med indstilling om at Dispositionsfonden betaler for nøgleomlægning i afdeling 25. En forventet udgift på 75.000 kr.

Bestyrelsen besluttede, at bevilge pengene fra Dispositionsfonden.

3. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutning fra seneste møde

Alt er omfattet af dagens øvrige punkter.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 21: Rapport vedr. bolig med skimmelproblemer foreligger. Der er ikke problemer med ejendommen, alle problemer skyldes lejerens manglende udluftning, varme osv. Lejer får brev herom, og bliver vejledt i, hvad de skal gøre for at undgå problemer med fugt/skimmel.

Afd. 23: Notat udsendt med status på rottebekæmpelse. Vi har lavet genbesøg i fire boliger. Jørgen har møde med kommunen fredag, for at høre hvad vi gør ift. lejer, der ikke lukker os ind.

Af bilag var beskrevet regler og muligheder ift. dette, herunder at vi kan opsi-ge/ophæve lejer, såfremt vi ikke får adgang til boligen.

Bestyrelsen drøftede dette, og besluttede at såfremt lejer ikke giver adgang til boligen, så vil lejemålet blive opsagt/ophævet.

Afd. 23: Mail fra lejer til formand. Søren orienterede om mail han har modtaget - en tidligere kendt sag. Søren har svaret lejeren.

c. Ordinær generalforsamling

Udkast til beretning var udsendt, og blev gennemgået på mødet.

Der skal indføres information om, at vi har igangsat udlejningsforsøg.

Bestyrelsen godkendte den skriftlige beretning.

d. Ungdomsboliger

Bilag udsendt med indstilling om at alle vores ungdomsboliger fremover har 3 måneders opsigelse.

Bestyrelsen besluttede at følge indstillingen.

e. Orientering fra direktør

Dronepilot: Morten og Jørgen har i denne uge været på kursus og bestået eksamen, så de nu begge er dronepiloter. Vi går nu i gang med at lave plan for bygningsgen-nemgang, så alle bygninger kontrolleres (tag/tagrender/altaner) en gang om året.

Serviceaftale med EG: Skifte er foregået i denne uge. Der er lidt opstartsproblemer.

Afkast obligationer: Status ultimo februar er på 0,52%

Afd. 24: Kommunegaranti er godkendt af byrådet. Der sendes ansøgning til 3 kredit-foreninger, og beboerne orienteres om mulighed for nyt køkken.

Afd. 25: Aftale med Eniig blev underskrevet.

Maskiner: Vi har bestilt en ny VPM. I bytte tages en af de gamle, samt en traktor vi ikke bruger. Tilbage har vi tre VPM'er. Havetraktor forventes også solgt.

Vi begynder at skifte div. håndværktøj til el-udgaver.

Henvendelse fra Favrskov Kommune om vi vil være med i udlejningsforsøg, hvor der stilles boliger til rådighed for handicappede. Jørgen har i dag været til møde med kommunen og orienterede herom. Sættes på bestyrelsesmøde i næste måned.

Møde i BL: Søren og Jørgen har været til BL-møde, med to oplæg: Egenkontrol og Ekstern granskning.

Egenkontrol: Bestyrelsen var enige om, at vi tager dette som tema på arbejdsdag i foråret.

Ekstern granskning: Byggeskadefonden går i gang med at lave retningslinier, som forventes at være klar i 1. kvartal 2021. Der er ikke klare svar på økonomien, og hvem der kan lave dette.

Vores Område&Bygningssyn skal fremover indeholde en rapport over hvad der er drøftet, herunder gerne fotodokumentation. Jo bedre vores D&V-plan er, jo mindre ekstern granskning er der behov for. Pga. info fra Byggeskadefonden, var bestyrelsen enige om at vi udsætter vores plan, indtil vi har retningslinier. I 2019-2020 har vi fokus på at forbedre vores D&V-planer.

4. Boligprojekter - status og videre forløb

a. Hovvejskollegiet

Omlægning af låsesystem: Vi udskifter alle låse mandag den 25. marts.
Afdelingsmøde: Afholdes onsdag den 3. april.

b. Søndergade - kontor/boliger

Intet nyt fra kommunen, vi rykker for svar.

5. Afdelingerne - status og emner til drøftelse/beslutning

a. Maleropgaver og -udbud - status

Bilag med resultat af udbud var udsendt til orientering.
Afdelingsbestyrelsen har været inddraget ift. beslutning om et par af opgaverne.

b. Afd. 22: Helhedsplan - status

DAI har lovet at vende tilbage med næste skridt i processen meget snart.

c. Afd. 23: Fælleshus

Drøftelse af om vi skal udskyde renovering til 2020 (herunder sætte det på D&V-planen), så vi kan få lidt mere styr på afdelingens afvikling af underskud.

d. Afd. 24: Udendørs belysning

Dansk Lyskilde er kontaktet/rykket flere gange.

e. Gæsteværelser

Intet nyt pga. travlhed med andre opgaver.

f. Diverse

I afdeling 22 er vi nu færdige med en række forbedringer:

- Aktivitetshuset – vinduer/døre på forsiden er udskiftet
- Kælderdøre på Hadbjergvej 14-16-18 er udskiftet
- Pulterrum til Hovvej 94-96-8 er etableret på Hovvej 98 og Hadbjergvej 14. Dermed har alle lejere i afdelingen eget pulterrum.

6. Eventuelt

Afdelingsbestyrelsesmedlem har spurgt om man kan lave en inspirationstur til en anden boligforening, hvor man kan se hvordan man gør andre steder. Det kunne være de grønne områder, legepladser osv. – så man kunne få inspiration til vores afdelinger. Jan R tager det op på Infomøde.

Jan Sørensen takkede for sine år i hovedbestyrelsen.