

Referat af hovedbestyrelsens møde den 3. december 2019

Deltagere:

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

Dagsorden:

1. Formalia

- a. **Godkendelse af dagsorden**
Dagsorden blev godkendt.
- b. **Godkendelse af referat fra møde d. 01.10.2019**
Referat blev godkendt og underskrevet.
- c. **Godkendelse af referat fra møde d. 16.11.2019**
Referat blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

- a. **Opsamling på beslutning fra seneste møde**
På arbejdsdagen blev det besluttet at arbejde videre med en række emner. Der er lavet skema med oversigt over alle vedtagne opgaver, så vi bedre bevarer overblik. Skema vil blive opdateret med tidligere besluttede opgaver, og herefter løbende bruges som bilag for bestyrelsen.
Skema blev gennemgået.
- b. **Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne**
Afd. 21: Bolig hvor lejeradfærd giver skimmelproblemer - lejer flytter, så bolig istandsættes.

Afd. 22: Lejer har fået ophævet lejemål pga. manglende huslejebetaling. Har holdt hund, som har ødelagt hele gulvet.

Afd. 23: Opfølgning på to boliger. Jørgen orienterede om status.
 - a. Flytteopgørelse sendt i Boligretten.
 - b. Der holdes møde med lejer om problemløsning, herunder opfølgning så problem ikke fortsætter.
Havetjek:
Der er lavet havetjek i afdeling 22 og afd.24/Toftevænget. Der blev orienteret om opfølgning på et par beboere.

Kontrol af boliger: Vi skal til at kigge på, hvordan vi kan lave opfølgning på boliger, hvor vi er bekymrede for, at der skulle være problemer (såvel med bolig som med beboer).
- c. **Evaluerings af arbejdsdag**
Vi nåede hele dagsordenen i god tid – meget effektivt arbejde.
På studieturen så vi diverse projekter i afdeling 25 samt parkeringspladsen og gæsteværelsesprojekt i afdeling 23.
- d. **Målsætninger – status**
Bilag var udsendt med status for vores arbejde med målsætninger, og dette blev kort gennemgået. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

e. Mødeplan forår 2020

Forslag til mødeplan var udsendt. Bestyrelsen godkendte mødeplan.
Dirigent generalforsamling: Vi spørger Jan Erik Elgaard.

f. Styringsdialog med kommunen

Bilag udsendt med opdateret dagsorden, Bilag blev drøftet.

g. Orientering fra direktør

Møde med formand for afdeling 23 om en række emner. Et medlem af afdelingsbestyrelsen er stoppet, og suppleant er indkaldt.

Økonomi: Vi er ved at få kigget på de første konverteringer af lån - flere kan følge.

Benchmark: Materiale med sammenligning af boligforeninger i Aarhus modtaget og gennemgået. Vi ligger meget flot, og er nogle af de bedste på økonomien.

APV: Medarbejderne har udfyldt APV-skemaer. Der er ingen arbejdsmiljøproblemer, udover det kendte med dårligt kontorlokale (hvilket der er en løsning på vej om).

MUS-samtaler har været afholdt. Jørgen orienterede herom.

E-syn: Program er nu installeret, der har været afholdt kurser, og vi er i gang. Det betyder at både fraflytter- og indflyttersyn nu sker mere automatiseret. Det sparer en del tid og gør tingene lettere for personale, beboere og håndværkere.

Ungdomsboliger: Vi er ved at kigge på retningslinier for ungdomsboliger, som bestyrelsen skal godkende.

GDPR: Susanne har været på kursus, og vi sætter mere fokus på dette i 2020.

D&V-planer: EG stopper med at vedligeholde deres system - andet firma kobles på. Jørgen har snart møde med Jobcenter om praktikant til at opdatere vores system. Der holdes også møde med firma om at præsentere det nye system. Vi skal senere drøfte hvad vi vil gøre.

Høringssvar vedørende affaldsplan: Der er kommet svar fra kommunen, med forvaltningens bemærkninger til vores høringssvar.

3. Beboerundersøgelse - indflyttere

Forslag til emner og spørgsmål var godkendt på arbejdsdag. Til dette møde var udsendt skema med svarmuligheder til endelig godkendelse.
Bestyrelsen godkendte skema. Der laves færdigt layout, og vi begynder med undersøgelsen fra 2020.

4. Vedtægter

På arbejdsdag blev udkast til vedtægter gennemgået. Til dette møde var tilrettede udgave udsendt, til endelig godkendelse. Bestyrelsen godkendte forslag – der fremlægges på ordinær generalforsamling til marts.

5. Evaluering af udlejningsforsøg

Vi har i 2019 haft udlejningsforsøg med fortrinsret til interne ansøgere til samtlige boliger. Bilag var udsendt med notat om ordningen. Bilag blev gennemgået og drøftet, og man nåede frem til følgende ift. evaluering af forsøget med kommunen:
Vi ønsker at forlænge forsøget et år for at få flere opsigelser og et bedre beslutningsgrundlag. Vi ser en løsning med intern fortrinsret tilbudt boliger, før kommunen får tilbud.

6. Afdelingerne

a. Afd. 22: Helhedsplan

Jørgen har haft to møder med DAI.

Udsugning: Det laves centralt i kælder med ind/ud fra græsarealer.

Boliger: Arkitekt er ved at tegne boliger på tagetager.

Elevator: Vi ender nok med en model, hvor nuværende trappe bevares og der laves elevator på nordgavle. Tidligere drøftet model med trappe og elevator central foran bygning giver for meget boligskygge.

Der holdes møde med hoved- og afdelingsbestyrelse og DAI i januar, hvor disse ting drøftes nærmere.

b. Afd. 25: Diverse opgaver - status

Vi er nu nået et godt stykke vej med opstarten af kollegiet.

Tinglysning er på plads og økonomi med revisor på plads.

Driftsmæssige ting vi har fået på plads:

- Fortov og sti er færdig, og der er plantet træer ved indkørsel til Hovvej.
- Fællesvaskeri er igangsat.
- Lokale i blok As kælder er indrettet med en hylde pr. beboer til egne ting. Dette har ejendomsfunktionærerne lavet.
- Kælder i blok C benyttes af ejendomsfunktionærer til lagerting.
- Molok er taget i brug. Cykelskur er udvidet og ekstra lys laves.
- Bom ved sti monteret (giver øget trafikikkerhed og robot skal køre på tværs)

Til foråret males cykelskur, der monteres nyt hegn, grillareal udvides med fliser, og der kommer robotplæneklipper.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt budget 2019.

c. Gæsteværelser – status

Ansøgninger ændres ift. vores oprindelige plan for indretning, da det er svært at få godkendelse til fælles indgang med kælder/vaskeri o.lign.

Det betyder følgende, som blev præsenteret og godkendt af bestyrelsen:

Afd. 22: Nøddudgang til haver, og indgang som oprindeligt planlagt (som til vaskeri).

Afd. 23: Gæsteværelse får egen indgang, og der laves direkte indgang til vaskeri.

Afd. 24-Møllebo: Indgang direkte udefra, så man ikke skal igennem kælder

Afd. 24-Toftebo: Indgang ved siden af dør til vaskeri.

d. Lampeudskiftning – status

I afd. 23 mangler de sidste på stier ud mod Skovvangsvej. Alle øvrige er monteret i alle afdelinger. Der er stor tilfredshed med projektet, som giver bedre lys og tryghed i boligområderne.

e. Søndergade-projektet

Kommunen forventer lokalplan behandles politisk i januar med godkendelse i maj.

Skitser vedrørende facadetegning og virkning af sol/skygge-forhold under nuværende og nye forhold blev fremvist.

f. Diverse

Intet til dette punkt.

7. Eventuelt

Der blev spurgt til juletræer – vi skal se på om der skal flere op fremover.