



Søndergade 35 . 8370 Hadsten

Telefon: 8761 3600

mail@bohadsten.dk

www.bohadsten.dk

Bestyrelsesmøde den 05.11.2025

Mødested kontoret kl. 17.30 (spisning 17.30-18.00)

Deltagere:

Hovedbestyrelse: Karsten Byskov (KB), Jan Røjen (JR), Anja Bak Skovfoged (ABS), Jane Vejergang(JV), Helle Hoppe (HH)

Administration:

Per Fabricius Jensen(PFJ) og Susanne Hedegaard (SHE)

Mødeleder: KB

Referent: SHE

Dagsorden:

1. Formalia

Godkendelse af dagsorden (*ændringer ift. udsendte*) *

Godkendelse af referater fra den 03.09.2025 og den 04.10.2025 med underskrifter.

2. Orientering / emner fra formand og direktør

PFJ orienterede om boligforeningen samt status på Helhedsplan.

2.1. Helhedsplan:

- *Der bliver fortsat afholdt byggemøder. Arbejdet kører planmæssigt og tidsplanen holder.
Vi får god rådgivning fra DAI og Erik Arkitekterne og der er et godt og trygt samarbejde med både rådgivere og Brødrene Thybo.*
- *Hegn ved rækkehusene: Der undersøges om hegnet kan gradueres, så hegnet er højest inde ved boligen, og bliver lavere ned gennem haverne. Dette både for at holde prisen nede og for at undgå at det ser for voldsomt ud med høje hegn ned gennem alle haverne.*
- *Asbest på Hovvej 90: Der er rør i boligerne, der er pakket ind i asbest. Entreprenørerne tager hånd om dette, og der saneres inden indflytning.*
- *Hovvej 92: Lejerne bør, på bygningsmødet, opfordres til at tømme deres skure. De er svært at komme til – specielt i nedbrydningsperioden.*
- *Det går generelt godt i boligforeningen. Vi er landet et godt sted.*

2.2. Status på NTI:

- *Kontorpersonalet og ejendomsfunktionærerne er nu klar til at benytte NTI program til beboerservice. Fremover vil kontorpersonalet lave aftalen med beboeren om, hvornår ejendomsfunktionærerne kommer og laver service i boligen. Vi sparer dermed tid i forhold til tidligere, hvor kontoret sendte en mail med kontaktoplysninger til serviceteamet, som herefter selv kontaktede lejeren og lavede aftale. Systemet gemmer opgaverne, så vi kan se statisk på hvilke opgaver vi laver. Om der er ex. er mange gentagelser på f.eks. stoppede afløb hos en lejer. Vi kan så undersøge om det er lejers adfærd eller noget i bygningen der gør at afløbet stopper.*
- *Bestyrelsen udtrykte tilfredshed med responstiden på kontoret og fra ejendomsfunktionærerne.*

2.3. Status på samarbejdet med AI2bolig:

Der arbejdes på at lande en rammeaftale på tømrerarbejde med AI2boligs driftscenter Favrskov. Der tales med forskellige tømrerfirmaet og det er håbet at der kan spares penge med en fælles aftale.

2.4. Samarbejde med JS Danmark om brochure og film om boligforeningen:

Der er udarbejdet en brochure og en film om boligforeningen. Begge er gratis for boligforeningen, da det er reklamer fra vores leverandører, der betaler for det, mod at have små reklamer i brochuren og til sidst i filmen. Aftalen kører i 2 år af gangen.

Bestyrelsen bemærkede, at der mangler billeder af udlejningshuse og gæsteværelser samt nogle beboere i filmen – lidt liv. Speakeren lyder for formel.

3. Ekstraordinære afdelingsmøder

Alle møderne blev afholdt samme dag. Dette fungerede godt. Der kom flere beboere end forventet og der er enighed om at alle møder forløb godt.

Alle de reviderede budgetforslag blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen godkendte de genberegnete budgetter.

4. Nyt fra BL

4.1. AI i almene boligforeninger:

PFJ blev på direktørmøde introduceret til anvendelse af AI i hverdagen. Der er lavet mange AI hjælpeprogrammer og hjælpesider, der bl.a. kan hjælpe med at skrive et referat, breve m.v. Det kommer vi til at benytte i fremtiden.

4.2. 3D printere boliger i beton:

En boligforening i Holstebro er gået i gang med at 3D printe ungdomsboliger i beton. Det er en spændende proces, hvor der med tiden kan printes en bolig på 138m² på 2 dage. Vi følger processen og ønsker at se det færdige resultat.

5. Beredskabsplan

5.1. Beredskabsplan for beboere:

Beredskabsudvalget har revideret boligforeningens beredskabsplan. Der er afholdt 2 møder og deltagerne har arbejdet målrettet og effektivt. Planen bliver lagt på forsiden hjemmesiden, så den er nem at tilgå.

5.2. Beredskabsplanen som pixi-bog:

Beredskabsplanen laves som en lille pixibog der omdeles til alle husstande. Det er meningen af pixibogen skal fungere som et hurtigt opslagsværk som lejere kan have lige ved hånden. På pixibogen kommer der en QR kode der linker direkte til den fulde beredskabsplan på vores hjemmeside.

Ønske fra bestyrelsen om, at QR koden kan komme i alle opslagstavler i boligforeningen.

6. Styringsdialog med Favrskov Kommune

Vi skal til styringsdialog møde med Favrskov Kommune den 8. december 2025. Udover kommunens ønsker til punkter på dialogmødet: Nyt fra boligorganisationen, status på helhedsplanen, status på Søndergadeprojektet, styringsrapport og regnskab, ønskes disse punkter med på dagsordenen:

- Ændring af nogle af boligerne på Hovvej 88 fra ungdomsboliger til billige familieboliger
- Mulighed for nybyg i Hadsten by
- Mulighed for at bygge på det store græsareal i Falkevænget
- Mulighed for at bygge rækkehuse ved det nye plejehjem på Hadbjergvej
- Orientering om samarbejdet med AL2bolig

7. Søndergadeprojektet

Arbejdstilsynets krav til velfærdsfaciliteter er ikke opfyldt på de nuværende tegninger for projektet. Bestyrelsen skal tage stilling til, om arkitekterne skal lave nye tegninger hvor kontoret bliver bygget ud mod parkeringspladsen og der bliver plads til velfærdsfaciliteterne, eller om kontoret skal flyttes ud af boligforeningen, og der i stedet for kontor, skal bygges yderligere 2 familieboliger.

Bestyrelsen besluttede, at PFJ kontakter arkitekterne for at undersøge muligheden for nye tegninger med større kontorareal.

8. Ny brochure og film om Hadsten Boligforening

Se punkt 2.2.4.

9. Samarbejde med Favrskov Kommune om Demens

Personalet og bestyrelsen deltager i infomøde med demenskoordinator fra Favrskov Kommune 16. december i Aktivitetshuset. På mødet får vi information om, hvordan vi kan blive bedre til at spotte lejere med demens, og hvordan vi håndterer eventuelle udfordringer med lejere med demens.

10. Personale (uden for referat)

11. Beboersager (uden for referat)

Afdelingerne – status og emner til drøftelse /beslutning

☐ - afdeling 21

Ordre på dørtelefoner er sat i gang.

Ordre på låge mod kirkevej er sat i gang.

Vi har modtaget katalog over legeredskaber til mindre børn.

Vi har fået prisoverslag på udskiftning af tag på Vesselbjergvej på kr. 630.000. Det kan ikke længere betale sig at lappe på taget, da det er i dårlig stand og trænger til udskiftning.

Direktør, inspektør og formand for afdelingsbestyrelsen skal afholde møde om nyt køkken og bad på Dr. Larsens Vej 40-42.

Der indhentes tilbud om køb af altaner til Højbo. Den enkelte lejer skal selv betale. I tilbuddet undersøges muligheden for, at der også tilbydes altaner i Møllebo samtidig.

☐ - afdeling 22

☐ Status på Helhedsplan

Tagvinduerne på Hovvej 90 er utætte. JV mener, at der aftalt at de skal skiftes med midler fra henlæggelserne.

Der er ca. 6 måneders genhusningsperiode for lejerne fra Hovvej 90.

Elevator i blok 18. Bestyrelsen har besluttet, at der skal elevator på blok 18. Der er ikke besluttet, hvordan denne skal finansieres.

Ovenlysvinduerne i pensionistboligerne på Hovvej 96 og 98 skal skiftes, da de er utætte og rådne. Disse finansieres af henlæggelserne.

☐ - afdeling 23

Der er byggeteknisk gennemgang den 18-19. november af afdelingen - herunder i 10 lejemål. Vi modtager efter gennemgangen en rapport over afdelingens tilstand.

☐ - afdeling 24

Der udføres i øjeblikket opretning af belægning rundt omkring i afdelingen. SLN entreprise og ejendomsfunktionærerne udfører arbejdet. Der vil også blive lappet huller i asfalt.

På Østervangsvej skal der skiftes vindskeder, da disse er rådne. KB nævnte at disse skal laves samtidig med Søndergadeprojektet. PFJ finder referat fra da LBF var på besøg, og dette blev besluttet.

Parkeringskiltene ved Ågade flyttes.

Der er sat nyt skilt op ved vaskepladsen. Der må ikke parkeres på vaskepladsen fra kl. 8.00-18.00.

- - **afdeling 25**
Intet nyt

11. Eventuelt

Der afholdes juleafslutning for personale og bestyrelsen den 19-12-2025 kl.11.00 i Møllestuen , hvor vi spiser frokost sammen og ønsker hinanden en god jul.

Der afholdes julehygge for bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen i Beboerhuset i Toftevænget torsdag den 11-12-2025 fra kl. 16.30-18.00.

Mødet sluttede kl. 20.50.