

Referat af hovedbestyrelsens møde den 5. december 2016

Deltagere:

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

Dagsorden:

1. Formalia

a. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

b. Godkendelse af referat fra seneste møde

Referat fra arbejdsdag den 30. oktober og bestyrelsesmøde den 2. november blev godkendt og underskrevet.

Spørgsmål om leasingudgift blev besvaret - ekstraudgift skyldes opstartsudgifter.

2. Orientering fra formand og direktør

a. Styringsdialog med Favrskov Kommune

Møde afholdt fredag den 2. december, hvor Søren, Karsten, Anja og Jørgen deltog. Mødet blev evalueret:

- Det var et godt møde, hvor kommunen selv havde fulgt op på nogle af emnerne fra sidste års møde. Bl.a. tilbagemeldinger på ideer til boligprojekter. Spørgsmål til styringsrapport og regnskab var få og uproblematisk.
- Kommunen er meget interesseret i Helhedsplanen i afdeling 22. Vi inviterer dem med til møde om rapporten i 2017.
- Der arbejdes videre med konkrete boligprojekter. Vi laver skitseplan og plan for det videre arbejde.

b. Status på målsætninger

Bilag udsendt med opdateret skema - vi er nu nået op på 50 initiativer, der vedrører de forskellige målsætninger.

De fleste nye emner vedrører omstrukturering af ejendomsfunktionærområdet. Endvidere en række tiltag ift. digitalisering på kontoret (økonomi, scanning af dokumenter, registrering af råderet).

c. Personaledag

To bilag var udsendt på forhånd. Der har været personaledag den 23. november, hvor alle medarbejdere deltog.

APV: Det store problem omkring affaldshåndtering i Møllebo og Åbo er løst, og der er kommet mere struktur på kontrol af el-værktøj. Generelt de samme problemer der går igen, og som ikke kan løses helt, men kræver omtanke i dagligdagen (tunge løft, træk o.lign.).

Omstrukturering af ejendomsfunktionærområdet:

Tidshorisont ift. ny organisering blev drøftet. Konklusionen på debatten blev at direktøren skal effektuere omstruktureringen snarest efter nytår.

Det blev aftalt, at der skal være faste arrangementer fælles for ansatte og hovedbestyrelsen, for at styrke sammenholdet i boligforeningen. Der arbejdes videre med ideer til indhold.

d. Klagesager

1. En beboer i Falkevænget har klaget til Tilsynet over utilfredsstillende rottebekæmpelse. Vi har orienteret Tilsynet om den måde hvorpå vi generelt tager os af disse sager, og hvordan vi konkret har håndteret Falkevænget 4-16. Tilsynets afgørelse er sendt til hovedbestyrelsen: Tilsynet giver ingen kritik af boligforeningens håndtering af sagen, idet man mener vi har taget de initiativer vi kan ud fra en økonomisk hensyntagen. Lejerens ønske om huslejenedsættelse – der har lejer (af Tilsynet) fået oplyst, at det må lejer selv tage med til Boligretten.
2. Klage til Beboerklagenævnet ifm. flytteopgørelse. Utilfredshed med at der skal betales for 50% af udgiften af maling af træværk. Vi afventer Beboerklagenævnets afgørelse.

e. Orientering fra direktør

Jørgen orienterede om en række emner:

Afdelinger:

- Afd. 21: Kloakskade og rottehuller ved vaskeri på Nørrevang. Ingen beboerklager, men løses inden det griber om sig.
- Beskæring: En årligt tilbagevendende opgave, der er pænt omfangsrig i dette efterår / vinter. Der er især lavet en del i Toftevænget og i afdeling 22.

Andre emner:

- Praktikanter: Flygtning fra Eritrea er startet - ejendomsfunktionærer har ham på skift. På kontoret starter praktikant i næste uge - hun skal primært arbejde med at scanne dokumenter vedr. lejere. Formålet er på sigt at alle dokumenter er digitale.
- Digitalisering: Aftale om BS+ er på plads inkl. oprettelse af alle kreditorer i systemet. Opstarten er tidskrævende, men det vil give tidsbesparelse ift. bogføring og gøre det lettere at finde bilag.
- Personaletur den 17. januar, hvor vi besøger Eniig i Silkeborg og får orientering om Waoo.
- Waos pris for 2017 bliver 129 kr. Der kommer ny internethastighed, der passer med denne pris.
- Tilmeldinger til PBS: Vi har haft konkurrence, med opfordring til de beboere, der ikke havde tilmeldt husleje til PBS, om at tilmelde sig. Af 38 mulige gav det 6 nye tilmeldte. Vinderne får tilsendt gavekort fra Favrskov Kortet.
- En beboer har ofte stoppet køkken afløb. Han får igen vejledning i hvordan det undgås, og får oplyst at det fremover vil være hans udgift, da det er fejlagtig brug af det lejede. Ideer til vedligeholdelse nævnes på hjemmeside, ligesom de lejere der har disse problemer får vejledning udleveret.
- Favrskov Forsyning har ikke kunnet forhandle bedre pris ift. tømning af molokker. Jørgen har aftalt møde med deres direktør om emnet, da prisen for tømning er for høj ift. anlægs- og driftudgiften.
- Favrskov Kommune skal til at drøfte Indsatsplan Hadsten ift. beskyttelse af grundvandet. Falkevænget og Toftevænget ligger på grænsen til nogle af de mest sårbare områder. Vi afventer formel beslutning, og ser på om det kommer til at berøre os.
- Nyhedsbrev udsendes til alle beboere før jul.

3. Dispensationsansøgninger

Bilag udsendt. I forbindelse med kontrol af haver har et antal lejere søgt om dispensation. I afdeling 21, 22 og 23 skal hovedbestyrelsen give dispensationer, i afdeling 24 kan direktøren give dispensationer. Der skal være mere fokus på at behandle beboerne ens og at tingene følges løbende. De konkrete sager var alle fra afdeling 24, og bliver færdigbehandlet af direktøren.

4. Afdelingerne - status og emner til drøftelse/beslutning

a. Afdeling 22: Renovering af skure på Hovvej 90-92

Arbejdet er afsluttet. I nr. 92 var vi forsinket få dage. Lejere med garage får refunderet én måneds leje, da de skulle bruge garage til opbevaring.

Mindre budgetoverskridelse da vi lavede nye borde/hylder i nogle af skurene (de var taget ned ifm. at gamle skralderum var afmonteret).

b. Afdeling 22: Renovering af Aktivitetshuset

Arbejdet er afsluttet. Tidsplanen holdt. Der er brugt penge på indkøb af ekstra ting til køkkenet, så der er service og andet til 80 personer.

Åbent hus for beboerne gik rigtig godt – der var 40-50 beboere, der kom forbi til arrangementet. Beboerforeningen stod for det praktiske ifm. arrangementet.

Huset er blevet rigtig flot. Næste år afhøves gulve i begge sale, og vi kigger på andre, mindre forbedringer.

c. Afdeling 22: Udendørs belysning

Vi er i gang med at udskifte en del udendørsbelysning.

Hadbjergvej 14-16 og Hovvej 90-92: Får nye lamper ved entredør.

Hovvej: Nye gadelamper, og bedre lamper ved campingvognsparkeringen.

Aktivitetshus: Dør ved indgang tænder i mørke timer, så stien bliver mere oplyst.

d. Afdeling 23: Gæsteparkeringspladser

Afdelingsbestyrelsen har givet udtryk for ønske om, at få etableret flere gæsteparkeringspladser ved de lige numre. Mulighed herfor og økonomi i projektet er undersøgt, og oplæg fremsendt til afdelingsbestyrelsen. Der er i 2015 kommet ekstraordinær indtægt fra returneret ejendomsskat, ligesom der er brugt færre midler på konto 115 end budgetteret – så der ville være mulighed for at finansiere projektet i år. Afdelingsbestyrelsen har ikke svaret tilbage, og derfor gør vi ikke mere ved sagen.

e. Afdeling 24: Døre i Toftevænget - status

Alle altan-/terrassedøre er gennemgået i uge 47. Status er, at det er en konstruktionsfejl, så aluminiumsliste under døren trækker fugt med ind. Der er stor forskel på, hvor slemt det ser ud på nuværende tidspunkt - det er kun få steder der er store skader på gulvet. Det kræves dog at beboerne dagligt tørrer af. Ifølge PPV-planen skal vinduer og døre først skiftes i 2020 – så det skal afklares om altan-/terrassedøre skal skiftes tidligere. Bestyrelsen drøftede emnet - og konkluderede, at vi får rådgiver til at finde den rigtige løsning, og derefter igangsættes løsning af problemet med dørene.

Beboerne i Toftevænget skal orienteres, når vi har mere konkret at fortælle om forløbet.

5. Eventuelt

- Falkevænget: Mulighed for at skifte varmtvandsbeholdere skal undersøges (blev nævnt på afdelingsmødet)
- Træfældning: Er der opfølgning ift. hvad beboerne i Toftevænget mener? Vi har ikke spurgt dem, men det kan vi overveje at gøre.
- Ågade: Markering (blomsterkasser) på hver side af indkørsel til området - er tidligere besluttet af afdelingsbestyrelsen, men ikke afsluttet. Det sættes i gang.
- Garanti på lamper i afdeling 24 skal undersøges.