

Referat af hovedbestyrelsens møde den 3. september 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. 13.08.2019

Referat blev godkendt og underskrevet.

2. Orientering / Emner fra formand og direktør

a. Opsamling på beslutning fra seneste møde

En række punkter fra Eventuelt:

Grønne områder: Sprøjtning, brug af trimmer og eftersåning af græs er drøftet.

Idé vedr. lamper ved Beboerhuset i Toftebo er sendt til afdelingsbestyrelsen.

Ladestationer til elbiler: Vi er i gang med at undersøge regler, økonomi osv. Kommer på arbejdsdag.

b. Klager / Husordenssager / Sager i afdelingerne

Afd. 22: Boligretssag om flytteopgørelse. Intet nyt.

Afd. 23: Opfølgning på tjek af boliger: Den ene lejer er ikke kommet i gang med oprydning, vi skriver brev med frist for opstart. Hos anden beboer er opgaver igangsat.

Afd. 24: Uro i bolig i weekenden, med høj musik, larm og skænderier.

Afd. 24: Beboere har stillet spørgsmål om varmekonsum. Jørgen holder møde med varmekonsumet den 10. september. Derefter får beboerne svar.

Hovedforening: Tilsynet har fået henvendelse fra beboer angående projekt i Søndergade. Beboeren mente ikke beslutning på generalforsamling om nyt projekt var lovligt besluttet. Tilsynet har svaret beboer, at det er det.

Tilsynet har derudover viderebragt beboerens spørgsmål/synspunkter om:

- Om hovedbestyrelsen ved at Søndergade 35 er en del af afdeling 24
- Der ønskes et bedre beslutningsgrundlag på den slags beslutninger
- Referater bør være tydeligere

Bestyrelsen drøftede henvendelsen, og konkluderede at:

- Man er fuldt ud klar over, at Søndergade 35 i dag er en del af afdeling 24
- Hvilket materiale der laves til forskellige beslutninger, skal altid vurderes. Der skal ikke laves så lidt, så et forslag ikke er tydeligt beskrevet. Omvendt skal der heller ikke være så meget, så det reelt forvirrer mere end det oplyser
- Omfanget af indhold i referater er delvist en holdningssag. Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vores referater skal være beslutningsreferater, eventuelt tilføjet stillede spørgsmål og bemærkninger i debatten.

c. Evaluering af Infomøde for afdelingsbestyrelser

Møde blev afholdt i Beboerhuset i Toftebo, med deltagere fra 3 afdelinger og hovedbestyrelsen. Idé med QR-koder er ved at blive undersøgt, og vil blive drøftet på et senere bestyrelsesmøde. Bestyrelsen evaluerede kort mødet, der gik godt, som det plejer. Et par af emnerne fra mødet blev drøftet.

d. Status på målsætninger

Bilag med status for arbejdet med målsætning var udsendt, og blev kort kommenteret. Vi er nu oppe på 84 små og store initiativer de sidste fire år.

e. Hjemmeside – udvikling

Bilag med oplæg til udvikling af hjemmesiden var udsendt.

Bestyrelsen drøftede oplægget, og der blev nævnt følgende:

Der ønskes billeder fra boliger (som inspiration). Små videoer om hvordan man skal gøre forskellige ting (selvhjælp). Nye billeder fra afdelinger, så man kan se hvordan det ser ud i dag. Tekstindholdet i dag er generelt fint. Vi har plantegninger af de fleste boliger, der mangler få steder. Vi skal ikke bruge mange penge til at lave større ændringer, da vi finder at hjemmesiden generelt fungerer fint. Dronevideoer af området. Om 1-2 år skal vi se på, om der skal laves nyt design.

Kontoret arbejder videre med disse ting, og retter løbende hjemmesiden med ideer fra debatten.

f. Forsikringer

Som en del af vores arbejde med Egenkontrol, skal vi vurdere forsikringsmægler. Jørgen har møde med vores nuværende mægler den 6. september.

Oplæg var udsendt, og bestyrelsen besluttede:

Vores forsikringsmægler deltager i bestyrelsesmødet i oktober.

Der får vi afklaret vores holdning til en række ting, som de laver oplæg omkring.

Det bliver emner som:

- Nuværende forsikringsaftale – hvad skal vi gøre. Fordele og ulemper
- Skal vi justere vores forsikringer, f.eks. glas/kumme og selvrisiko. Andre forhold der kan være relevante?
- Ting man skal tage med i betragtning ved valg af mægler?

På samme møde træffer bestyrelsen endvidere beslutning om forsikringsmægler: Skal vi beholde nuværende, eller skal vi holde møde med andet firma også.

g. Affaldsplan

Favrskov Kommune er ved at udarbejde ny affaldsplan, som er sendt i offentlig høring. Der var udsendt bilag, med oplæg til høringssvar. Bestyrelsen var enige i høringssvar, som indsendes af formand og direktør.

h. Orientering fra direktør

Kredskonferencen: Der var udsendt program til årets kredsweekend i BL. Bestyrelsen giver besked, hvis de ønsker at deltage – Jørgen tilmelder.

Minirapport Effektivitetsstyrelsen.

Vi har fået minirapport for 2018, der blev gennemgået. Jørgen har aftalt, at vi får lavet en ny/revideret med ændrede tal ift de særlige tal vi har haft i 2018 – så man kan se hvad dette betyder ift. effektivitetstal. Minirapport blev gennemgået og kommenteret.

Ansøgning om videoovervågning: Svar fra politiet blev gennemgået og drøftet. Der laves svar med vores bemærkninger, idet vi mener det er forebyggende og med til at hindre problemer, samt skaber tryghed i området.

Praktikant: Vi har i september en praktikant, der skal arbejde med kommunikation. Hun skal se på information om ungdomsboliger, folder om beboerhuse, materiale til nye beboere osv.

Åbningstider: Vores nye åbningstider startede den 1. september.

Tilmelding af el:

Vi har undersøgt mulighed for at få effektiviseret arbejdet med tilmelding af nye lejere til el. Der blev orienteret om hvordan vi gør i dag, hvordan reglerne er ift. frit valg af leverandør og hvordan vi kan gøre fremover.

Bestyrelsen drøftede emnet, og besluttede at det skal tages op igen på bestyrelsesmøde, så fordele/ulempes ved forskellige modeller kan drøftes nærmere.

BL-jubilæum: Der var udsendt invitation til at deltage i arrangement. Ingen vil med.

3. Afdelingerne - status og emner til drøftelse/beslutning

a. Afdelingsmøder

Bilag var udsendt om afdelingsmøder.

Jørgen har den 5. september møde med afdelingsbestyrelsen i afdeling 25, med forberedelse af mødet, herunder indkomne forslag om rengøring og nye køkkener.

Indkomne forslag

Udover de i bilag nævnte er også indkommet forslag i afdeling 22 om katte.

Bestyrelsen gennemgik bilag med de forslag, hvor hovedbestyrelsen er forslagsstiller. Forslagene blev endeligt godkendt.

Øvrige forslag i afdelingerne blev kort gennemgået.

Afd. 25: Jørgen orienterede om rettelse i budget, idet vi flytter 20.000 kr. fra Henlæggelser på tab v. fraflytter til Henlæggelser til PPV. Årsag at afdelingen har henlægt nok ift. måltal. Dette godkendte bestyrelsen.

Afd. 21: Bilag udsendt med indkommet forslag til afdeling om belægning i carport på Nørrevang.

Da bestyrelsen er fungerende afdelingsbestyrelse for afdelingen, blev drøftet om man skulle igangsætte arbejdet, da der er henlæggelser til belægning.

Bestyrelsen besluttede at igangsætte arbejdet, og tage udgiften fra henlæggelser.

Bestyrelsens deltagelse afdelingsmøder blev aftalt.:

Søren, Karsten og Anja:	Alle afdelinger.
Yvonne	Afd. 21, 23, 25
Jan	Afd. 22, 24, 25

b. Afd. 21: PPV-plan

Bilag udsendt med oplæg til forslag til afdelingsmødet om ændring i PPV-plan vedrørende hårde hvidevarer. Bestyrelsen besluttede at foreslå:

Køleskabe: Det foreslås at der skal være køleskab i alle afdelingens boliger – det mangler idag i 30 boliger. For de 30 lejermål indsættes køleskab, når der kommer ny lejere. Nuværende lejere beholder deres køleskabe. Såfremt køleskab ikke virker, vurderer boligforeningens personale, om det skal repareres eller udskiftes. Vurderes

udskiftning nødvendig, skiftes det af afdelingen. Skal det repareres kan det aftales at lejer giver køleskab til afdelingen, hvorefter afdelingen ejer køleskab - og sørger for reparation.

Vaskemaskiner: I dag har afdelingen en række fællesvaskerier, så alle beboere har kort afstand til et fællesvaskeri. I de 8 boliger på Nørrevangs ulige numre udlejes boligerne i dag med vaskemaskine. Vaskeri på Nørrevang opgraderes, så det fremover kan betjenes af alle 12 boliger på Nørrevang. Ved fraflytning genudlejes boligerne uden vaskemaskiner. For nuværende beboere vil der være en vaskemaskine.

c. Afd. 22: Helhedsplan

Der er indkaldt til møde for afdelingsbestyrelse og hovedbestyrelsen den 10. september. På dagsordenen er status på de sidste undersøgelser, udenomsarealer og nye boliger.

d. Afd. 25: Diverse opgaver

Opgaver igangsættes de kommende uger.

e. Gæsteværelser

Revideret ansøgning forventes indsendt næste uge.

f. Udbud af lampeudskiftning

Frist for udbud er på fredag den 6. september.

g. Søndergade-projektet

Vi har fået besked fra kommunen om, at de forventer ny lokalplan godkendt til foråret (før sommerferien). Der afholdes snart møde med DAI, for at få lavet ansøgning om nye boliger indsendt.

To lejere i Søndergade 35 er opsagt, og evt. tidsbegrænset genudlejning sker til tidlig sommer 2020.

h. Diverse

Vinterbelysning: Der sendes info til afdelingsbestyrelser med vores forslag til etablering af vinterbelysning. Jørgen gennemgik steder vi foreslår opsætning af vinterbelysning.

Vinterbeskæring/nyplantning: Vi har lavet plan for vinterbeskæring, som afdelingsbestyrelserne orienteres om til godkendelse. Jørgen gennemgik planen.

Afd. 22: På gavlen af Hadbjergvej 16 hænger stort skilt, hvor der står "Hadsten Andelsboligforening". Vi drøfter det med afdelingsbestyrelsen på møde næste uge, hvad vi skal gøre med skiltet.

Vedr. Afd. 24/Toftebo tages der kontakt til Favrskov Kommune ift. løsning med hæk mod Nygårdsvænget, som vi gerne vil have fjernet.

4. Eventuelt

- Vi skal se på rammeaftale om hårde hvidevarer.
- Boligforeningens service blev drøftet, herunder hvordan vi sikrer vores mål holdes.