

Arbejdernes Andelsboligforening, Skive

Referat fra hovedbestyrelsesmøde 2. september 2024 kl. 17.00 hos AAB, Albert Diges Vej 20

Deltagere: Jan Sørensen, Leon Norup, Torben Manthai, Anni Friis Christensen, Gitte Fromholt og Gert Holm

Dagsordenpunkt		Bilag	Indstilling	Beslutning
	Protokol			
1	Godkendelse af referat fra hovedbestyrelsesmødet	JA	Referater fra hovedbestyrelsesmødet den 3. juni 2024 er tidligere udsendt.	Hovedbestyrelsen godkendte referatet fra den 3. juni 2024.
	Revisionsprotokol			
2	Ingen tilføjelser		Der er ingen tilføjelser til revisionsprotokollen.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.
	Orientering fra formanden			
3	Diverse aktuel information		På selve hovedbestyrelsesmødet vil Jan Sørensen orientere om aktuelle emner. Lukket dagsorden	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.
	Orientering fra administrationen			
4	BL og LBF orienterer		På selve hovedbestyrelsesmødet vil der være en kort orientering om udsendte orienteringer fra BL og LBF.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.
5	Kort orientering om udlejningssituationen		På selve hovedbestyrelsesmødet vil der være en kort status for udlejningssituationen.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.
6	Håndtering af regnvand på egen grund (LAR-løsninger)		Administrationen har haft en dialog med Skive Vand vedrørende om det kunne være i både boligforeningens og Skive Vands interesse at vi i nogle af vore boligområder kan håndtere regnvand på vores egen grund – med render, regnbede m.v., altså uden at vi skal aflede regnvandet til det offentlig system.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.

Arbejdernes Andelsboligforening, Skive

Referat fra hovedbestyrelsesmøde 2. september 2024 kl. 17.00 hos AAB, Albert Diges Vej 20

Deltagere: Jan Sørensen, Leon Norup, Torben Manthai, Anni Friis Christensen, Gitte Fromholt og Gert Holm

Dagsordenpunkt		Bilag	Indstilling	Beslutning
			Skive Vand udtalte, at det altid var i Skive Vand's interesse at grundejere selv kan håndtere regnvand på egen grund. Forespurgt om Skive Vand eventuelt kan yde tilskud til dette var svaret, at lovgivningen som sådan giver mulighed for at tilbagebetale den betalte tilslutningsafgift, såfremt en grundejer vælger at afkoble regnvandsledningen. P.t. har bestyrelsen i Skive Vand ikke besluttet at dette er muligt i deres forsyningsområde, men det kommer formentlig til debat på et tidspunkt. Og specielt hvad angår Dalgas Allé kunne Skive Vand se en meget stor fordel at vi her beholder regnvandet på egen grund, idet regnvandet her ledes ned til en ledning ved åen – altså via vængerne.	
7	Legionella		Der er kommet en ny bekendtgørelse vedrørende Legionella der med virkning fra 1. januar 2025 pålægger boligforeningen at få taget prøver fra flere tapsteder på de plejehjem, som vi ejer. Dette skal udføres hvert 3. år og skal indberettes til myndighederne. Administrationen har derfor indgået aftale med Eurofins (laboratorium mm) om at de automatisk udføres dette. Samtidig har administrationen indkøbt 10 éngangsprøvesæt til påvisning om der er Legionella. Det er således tanken at såfremt der er mistanke om bakterier mm så kan viceværten på 20 minutter få svar med det samme (20 minutter). Administrationen har, i fællesskab med Ole Pedersen fra Bent Nielsen VVS, fundet en løsning der bør minimere risikoen for bakterier mm i bruseslange og brusehoved.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.

Arbejdernes Andelsboligforening, Skive

Referat fra hovedbestyrelsesmøde 2. september 2024 kl. 17.00 hos AAB, Albert Diges Vej 20

Deltagere: Jan Sørensen, Leon Norup, Torben Manthai, Anni Friis Christensen, Gitte Fromholt og Gert Holm

Dagsordenpunkt		Bilag	Indstilling	Beslutning
			Dette er tiltænkt plejehjem og nogle ældreboliger, hvor vi ved at der typisk kun tages bad 1 gang ugentlig. Denne hyppighed vil give rigtig god grobund for bakterier mm i bruseslange og brusehoved, idet disse jo står med forholdsvis varmt vand. Løsningen tømmer automatisk bruseslange og brusehoved for vand.	
8	Vask af affaldstoppe til underjordiske affaldsbeholdere m.v.		Administrationen har aftalt med vinduesvaskeren at vedkommende med mellemrum vasker affaldstoppene til de underjordiske affaldsbeholdere. Nomi4S vasker dem godt nok 1 gang årligt, men der er nogle steder hvor de hurtigt bliver beskidte. Og som et supplement til dette overvejer vi også fremover 1 gang årligt at få vasket vore flagstænger, lampehoveder, skilte mm.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.
9	Ny vinduesvasker		Som bekendt indgik administrationen aftale med HN Rengøring om at vi køber timer fra HN Rengøring og at den af HN Rengøring ansatte vinduesvasker anvender vores bil og udstyr. Der er netop sket udskiftning af den af HN Rengøring ansatte medarbejder og det tyder meget på at vi endelig har ramt det rigtig match.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.
10	Forsøg med forbedring af adgang til stuelejligheder		I afdeling 7 (Egeris) er vi p.t. ved at forsøge at se om vi kan lave en pæn og brugbar løsning på at undgå trin til stuelejligheden. Det første er at belægningsstenene uden for trappen bliver hævet så der er niveaufri adgang til trappeopgangen. I trappeopgangen er der i dag 2 trin op til repos'en til stuelejlighederne. Der er fra indgangsdør og hen til repos cirka 2 meter, og her er tanken at der laves en rampe. I første omgang laver vi en selv for at se om det er brugbar – viser det sig at det er dette, så bliver det i stedet en løsning hvor det vil ske støbning – efter samråd med en murer.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.

Arbejdernes Andelsboligforening, Skive

Referat fra hovedbestyrelsesmøde 2. september 2024 kl. 17.00 hos AAB, Albert Diges Vej 20

Deltagere: Jan Sørensen, Leon Norup, Torben Manthai, Anni Friis Christensen, Gitte Fromholt og Gert Holm

Dagsordenpunkt		Bilag	Indstilling	Beslutning
			Ligeledes skal indgangsdøren til trappeopgangen være nedadgående. Den er i dag indadgående men vi forsøger selv at vende denne for at se om den kan genanvendes – ellers skal der købes en ny trappeindgangsdør. Hvis forsøger falder godt ud så er vi 1/3 i mål med at forbedre adgang for gangbesværede til vores etageboliger uden elevator. Og dette til en forholdsvis besked udgift contra etablering af elevator.	
11	Huslejedifferentieringsstrategi		Blandt andet foranlediget af vores nuværende udfordringer med genudlejning af opsagte boliger så foreslår administrationen at der fastlægges en overordnet strategi for huslejedifferentiering i vore boligområder. Det bør blandt andet være at der skal være en forskel i huslejen såfremt der er nogle lejligheder/boliger, der har beliggenhed der er bedre end de øvrige lejligheder/boliger – det kan eksempelvis være udsigt/natur men ikke mindst at der indarbejdes en forskel i huslejen i vores etagebyggerier uden elevator afhængig af jo længere op i etagen lejligheden er beliggende. Administrationen ønsker hovedbestyrelsens holdning til emnet, herunder hvilke forhold der bør indgå i bedømmelsen, og såfremt bestyrelsesmedlemmerne er positiv for huslejedifferentiering, så vil administrationen udarbejde oplæg til hvorledes huslejedifferentieringen kan se ud.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning. Der var enighed om at administrationen skal udarbejde oplæg til huslejedifferentiering til videre debat i hovedbestyrelsen, således at der kan laves en anbefaling til de afdelinger, hvor der er en afdelingsbestyrelse.
12	Underskrift af ny formand og næstformand på boligforeningens vedtægter		Da der er kommet ny formand og næstformand skal begge underskrive vore gældende vedtægter. Ligeledes skal vi have taget et foto af de nye hovedbestyrelsesmedlemmer.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.

Arbejdernes Andelsboligforening, Skive

Referat fra hovedbestyrelsesmøde 2. september 2024 kl. 17.00 hos AAB, Albert Diges Vej 20

Deltagere: Jan Sørensen, Leon Norup, Torben Manthai, Anni Friis Christensen, Gitte Fromholt og Gert Holm

Dagsordenpunkt		Bilag	Indstilling	Beslutning
13	Nybyggeri og renovering		Aktuel information kommer på selve hovedbestyrelsesmødet. <u>Afdeling 6 – renovering af Islandsvej og Finlandsvej</u> De sidste 3 genhusede beboere på Finlandsvej er netop flyttet tilbage. Det er besluttet at tilbyde fællesindkøb mm af udestuer til Islandsvej for de beboere, der måtte ønske dette. Første informationsmøde er netop afholdt, og der er nedsat et lille byggeudvalg. <u>Afdeling 15 – Bjarkesvej</u> Udskiftning af vinduer og døre kører rimelig efter planen – det færdige resultat er utrolig flot og giver ligeledes beboeren væsentlig mere sollys i boligen. <u>Afdeling 16 – Salling og Fur</u> Alle de fysiske arbejder vedrørende helhedsplanen er færdige – der resterer lidt fejl og mangler. <u>Afdeling 25 – Møllestien</u> Skitser af lejligheder er færdig og der arbejdes p.t. på hvorledes det hele kan finansieres. <u>Afdeling 41 – Arvikavej</u> Skive Kommunes byråd har 25. juni 2024 tilsluttet sig planerne for en nedrivning af de eksisterende bygninger. Der arbejdes derfor p.t. på en ansøgning til Bygge- og Boligstyrelsen, der er den sidste instans som skal godkende en nedrivning.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.
	Til stillingtagen fra administrationen			

Arbejdernes Andelsboligforening, Skive

Referat fra hovedbestyrelsesmøde 2. september 2024 kl. 17.00 hos AAB, Albert Diges Vej 20

Deltagere: Jan Sørensen, Leon Norup, Torben Manthai, Anni Friis Christensen, Gitte Fromholt og Gert Holm

Dagsordenpunkt		Bilag	Indstilling	Beslutning
14	Bevilling af tilskud fra egen trækningsret til afdeling 20 – Brandsikring facade Vestergade 9-11		Da bofællesskabet i Vestergade 9-11 blev ombygget/renoveret har boligforeningens arkitekter/ingeniører åbenbart overset at der var et brandmæssigt problem ved indgangen til boliger i gården, idet boligerne op ad det lukkede trappetårn skulle have haft branddøre samt brandklassificerede vinduespartier. Udgiften til dette udfør kr. 462.000 og administrationen anbefaler, at hovedbestyrelsen bevilliger 50 % af dette, svarende til kr. 231.000, således at vi som bygherre står ved vores ansvar. Der skal samtidig etableres ABA.anlæg (automatisk brandalarmering) idet ikke alle beboere er selvhjulpne. Denne anlægsudgift udfør kr. 438.000. Administrationen kan oplyse, at den månedlige husleje vil stige med kr. 345 under forudsætning af delvis finansiering af brandsikringen med tilskud fra egen trækningsret og at der optages et 30 årigt realkreditlån.	Hovedbestyrelsen bevilligede afdeling 20, Vestergade 9-11, et tilskud fra egen trækningsret på kr. 231.000.
	Næste hovedbestyrelsesmøde			
15	Fastlæggelse af dato for det kommende hovedbestyrelsesmøde		Næste hovedbestyrelsesmøde er fastlagt til 7. oktober 2024.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.
	Eventuelt			
16			Under eventuelt blev tilmelding til kredsweekenden den 8.-9. november 2024 aftalt. Ligeledes blev dato m.v. for julefrokost fastlagt.	Hovedbestyrelsen tog punktet til efterretning.