

Første afdelingsmøde – Afdeling Hyvildhus

Torsdag den 31. januar 2019

Klokken 18.00

Mødested: Hotel Dalgas, Storegade 2, 7330 Brande

12 husstande er repræsenteret på afdelingsmødet.

Fra organisationsbestyrelsen: Steen Jonassen, formand
Agnete Petersen, næstformand
Vivian Bøjgaard, bestyrelsesmedlem
Bodil Sønderkjær, bestyrelsesmedlem

Fra Boligselskabet Fruehøjgaard: Birgitte Juhl, direktør
Kjeld Kristensen, driftschef
Hanne Skov, souschef
Carina Kjærsgaard Pedersen, kommunikationsmedarbejder
Lene Merrild, sekretær

1. Velkommen til Boligselskabet Fruehøjgaard

Boligselskabets formand, Steen Jonassen, byder beboerne fra Afd. Hyvildhus velkommen til dette første afdelingsmøde.

Boligselskabet Fruehøjgaard blev stiftet den 6/10 1950, og den første afdeling blev Afd. Fruehøj, opført i årene 1953-1957.

I dag består Boligselskabet Fruehøjgaard af 15 afdelinger med 1591 boliger.

Derudover administrerer Boligselskabet Fruehøjgaard

- kommunale boliger i Herning Kommune, i alt 984 boliger fordelt på 19 afdelinger
- 40 kollegieboliger i Egelunden
- Studenterstrøget i Birk
- Elia (skulptur i Birk)

Boligselskabets kerneopgave er at bygge og vedligeholde gode og attraktive boliger – aktuelt lige nu:

- Renovering af Afd. Fruehøj – et projekt til kr. 350 millioner kroner.
- Projektet Samskabelse Bo, Lev og Lær – et forprojekt i samarbejde med bl.a. SIND, hvor målet er et projekt, der er med til at skabe et miljø, hvor mennesker med psykisk sårbarhed kan bo, uddanne sig og arbejde i et trygt lokalområde, som samtidig er inkluderet i det omgivende samfund.
- 'Strikkeriet' i Ikast – en bebyggelse, der var klar til indflytning i december 2018.
- Der arbejdes med nye projekter, specielt i Ikast.

Ud over boligselskabets kerneopgave lægger organisationsbestyrelsen vægt på en **stærk kultur** - "at tænke nyt og træffe beslutninger på et oplyst grundlag".

Organisationsbestyrelsen har fokus på

- Fremtidens boligformer
- Almen social ansvarlighed, blandt andet ved
 - at have ansat en udviklingskonsulent i boligselskabet til at udvikle gode sociale bomiljøer og støtte det frivillige arbejde i afdelingerne
 - at støtte et korps af frivillige sociale viceværter
 - løbende at holde temamøder med beboerdemokrater og frivillige.

2. Orientering om bebyggelsen Afd. Hyvildhus og beboerdemokratiet

Boligselskabets direktør, Birgitte Juhl:

Afd. Hyvildhus, der består af 28 almene familieboliger – 3- og 4-værelses boliger. Afdelingen er boligselskabets 2. afdeling udenfor Herning Kommune – den første var Afd. Rådhusstrædet i Ikast. Der er pt. 3 ledige boliger, heraf har de 2 været udlejet.

I Ikast-Brande Kommune er der en beslutning om, at der skal bygges private og almene boliger sammen. Det betyder, at boligselskabet har opført bebyggelsen i samarbejde med en privat bygherre = 8 private boliger og 28 almene boliger, i 'en delegeret bygherremodel'.

Ejerforeningen Hyvildhus

På grund af fællesskabet mellem de private og de almene boliger, er der dannet en ejerforening på generalforsamling den 2/10 2018.

Der er udarbejdet vedtægter for Ejerforeningen Hyvildhus, hvor der er anført, at ejerforeningen består af 9 ejerlejligheder, hvoraf den ene ejerlejlighed er de 28 almene boliger.

Som udgangspunkt tages alle beslutninger efter fordelingstal i forhold til antal kvm (svarer cirka til 28/36). Det betyder, at boligselskabet har det absolutte flertal. Det er kun ved beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele, eller om salg af væsentlige bestanddele, at fordelingstallene er anderledes. Her kræver en vedtagelse 4/5 af stemmerne.

Ejerforeningens opgaver:

At foretage forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse, herunder eksempelvis fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer, samt fornyelse og vedligeholdelse af altaner, elevatorer, trappeopgange, svalegange, udearealer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer, herunder fælles varmeanlæg.

Bestyrelsen:

Birgitte Juhl, formand
Hanne Skov, bestyrelsesmedlem
Jan Egebæk, bestyrelsesmedlem
Kjeld Kristensen, suppleant

Bestyrelsens opgaver:

- God varetagelse af ejendommens fælles anliggender, f.eks. betaling af fælles udgifter, tegning af forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, det er nødvendigt.
- Udarbejde budget og føre forsvarligt regnskab på fællesskabets vegne.

Der skal hver måned indbetales et fast beløb til drift, vedligeholdelse og forbedringer. Beløbets størrelse fastsættes på generalforsamlingen, ud fra den vedtagne vedligeholdelsesplan og driftsbudget. Opsparingen tilhører ejerforeningen og den enkelte ejer kan ikke disponere derover. Beslutning om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling – og generalforsamlingen kan altid ved simpelt flertal beslutte yderligere opsparing til konkrete, større vedligeholdelsesarbejder.

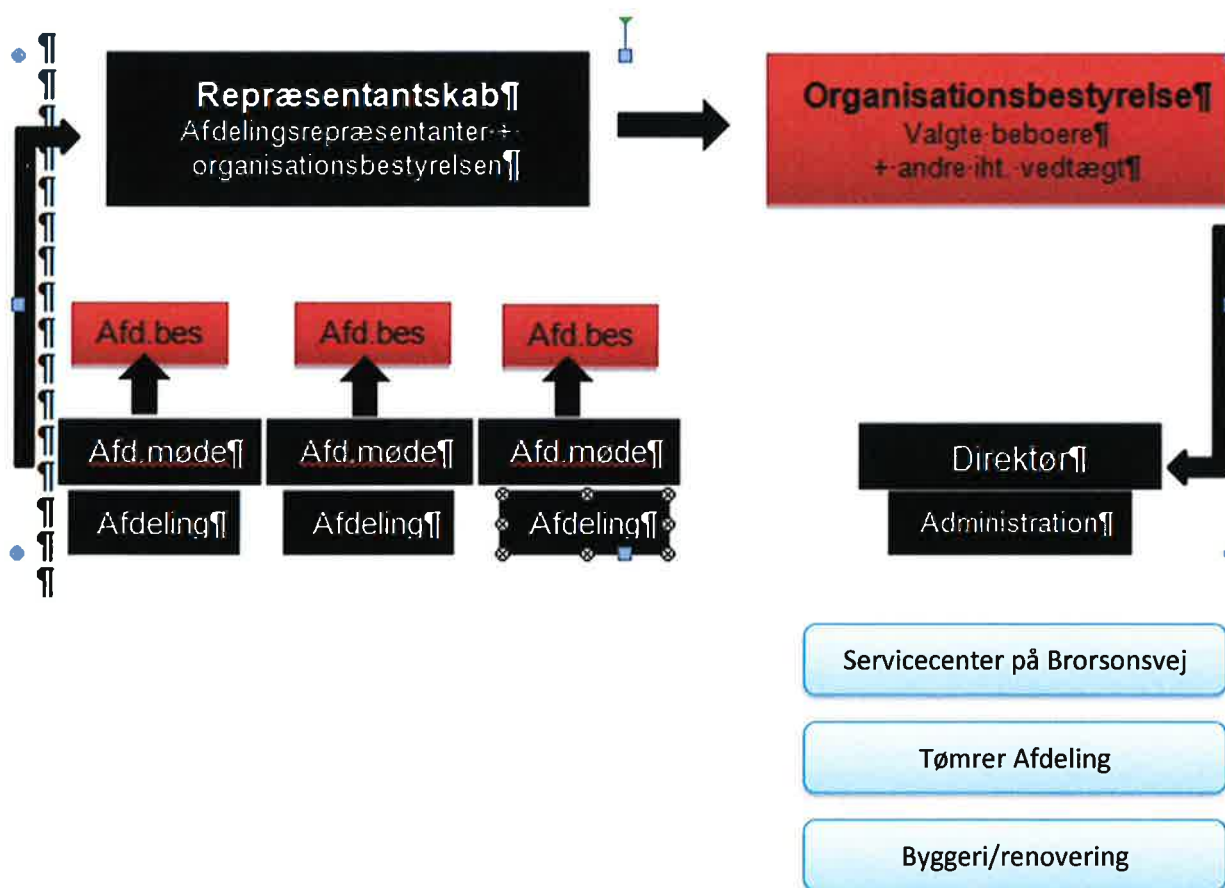
Udover ejerforeninger stiller Ikast-Brande Kommune også krav om, at der skal være en grundejerforening. Grundejerforeningen består dels af bebyggelsen med Afd. Hyvildhus, og dels af bebyggelsen beliggende ved siden af på Hyvildvej.

Der har også været afholdt stiftende generalforsamling i Grundejerforeningen den 2/10 2018, hvor der blev valgt en bestyrelse. For boligselskabets vedkommende sidder Hanne Skov og Birgitte Juhl i bestyrelsen, og Kjeld Kristensen er suppleant.

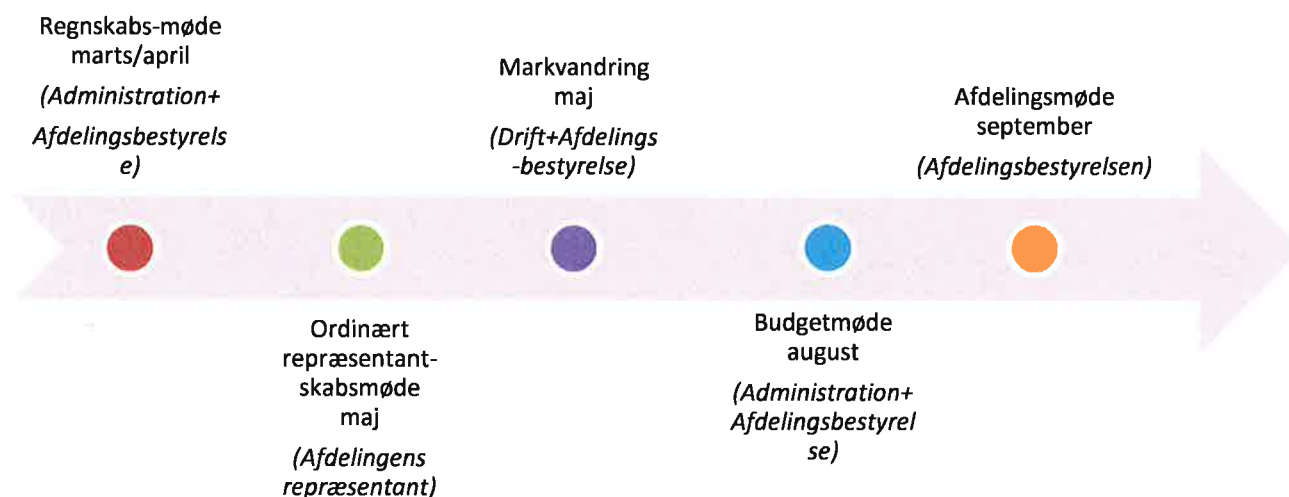
På bestyrelsesmødet den 11/1 2019 blev det besluttet, at hver lejlighed skal betale kr. 500,- årligt til grundejerforeningen – til dækning af snerydning, saltning, forsikring, samt årlige eftersyn af legeplads (ligger på naboejendommen).

Beløbene til både ejerforeningen og grundejerforeningen er indeholdt i den husleje, som beboerne i Afd. Hyvildhus betaler. Det betyder, at der ikke kommer en særskilt regning herpå.

Boligselskabets organisation:



Årets gang:



Afdelingsmødet:

- Beslutter om afdelingens årsregnskab skal godkendes af beboerne
- Træffer beslutninger om afdelingsbestyrelsens størrelse, evt. formandsvalg, samt evt. valg af medlem til repræsentantskabet
- Vælger medlemmer til afdelingsbestyrelsen
- Godkender driftsbudgettet for det efterfølgende år
- Vedtager arbejder og aktiviteter, husorden, udvidet råderet, og evt. uddelegering af opgaver til beboergrupper

Afdelingsbestyrelsen:

- Afdelingsbestyrelsen er valgte repræsentanter for afdelingen, og skal arbejde for de mål og opgaver, der er i afdelingen.
- Bindeled mellem beboere, organisationsbestyrelse og administration.
- Tillidsmand for alle – også selv om man ikke deler alles synspunkter og holdninger (mangfoldighed – det skal man også tage alvorlig).
- Fremlægger budget for afdelingsmødet.
- Forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen.
- Afvikler afdelingsmødet.
- Tovholder på de vedtagne forslag.
- Påser, at der er god orden i afdelingen.

Repræsentantskabet – Boligselskabets øverste myndighed træffer beslutning om:

- Nyt byggeri, grundkøb, salg (uddelegeret til organisationsbestyrelsen)
- Vedtægter og vedtægtsændringer
- Administration

Godkender boligselskabets årsregnskab, og vælger

- Medlemmer til organisationsbestyrelsen
- Boligselskabets revisor

Organisationsbestyrelsen:

- Har den overordnede ledelse af selskabet og afdelingerne
- Forestår udlejningen af ledige boliger
- Godkender afdelingens årsregnskab og driftsbudget
- Vedtager selskabets driftsbudget
- Er ansvarlig for overholdelse af love og regler
- Træffer bestemmelse om den daglige administration
- Ansætter direktør
- Forpligter selskabet og afdelingerne
- Disponerer over dispositionsfond og trækningsret
- Fastlægger sin egen forretningsorden

Spørgsmål og svar

- *Vi mangler et sted til nogle redskaber. Der er ingen steder, der kan låses af.*

Kjeld Kristensen: Det er ikke med i byggeriet, men det kan stilles som forslag. Der kommer et lille skur til servicefolkernes ting.

Birgitte Juhl: Stil forslag til afdelingsmødet i september, så det kommer til afstemning på afdelingsmødet. Hvis beboerne stemmer ja, kommer det videre til ejerforeningen.

- *Der er en rende hele vejen rundt om huset og ved terrassen. Kan der komme en rist på? Det er farligt, hvis man ved et uheld kommer til at træde ved siden af.*

- *Hvordan med vinduespudsning?*

Birgitte Juhl: Der er to muligheder: I kan stille et forslag til afdelingsmødet, eller I kan selv snakke sammen og lave en aftale med en vinduespudder.

- *Der er vinduer, der kan vendes. Man skal lige slå børnesikringen fra.*

- *Hvor lang tid går der, hvis man skal have lavet en reparation?*

Kjeld Kristensen: Normalt er det samme dag eller dagen efter. Der kan være noget her i starten med opsamling, der hører under byggeriet.

- *Min terrassedør er skæv i hele partiet, og døren er svær at åbne. Der er gået noget galt i kommunikationen.*

Birgitte Juhl: Det er ikke i orden, at en dør sidder skæv. Det bliver selvfølgelig ordnet. Der bliver fulgt op på fejl og mangler af flere omgange, både med 1-års og 5-års gennemgange sammen med Byggeskadefonden.

- *Beslag til badeforhæng er vendt forkert – i alle lejligheder, så badeforhænget hænger for højt oppe. Standardforhæng passer ikke.*

- *Jeg har købt badeforhæng på 2,3 meter og så taget 10 cm af.*

- *Jeg er utilfreds med brusehovedet. Den er for tung, så den falder ned.*

- *Min lås har været gået i baglås, og der skulle komme en tømrer og tjekke låsene. Det venter vi stadig på.*

- *Det er altid vådt på svalegangen ved indgangen og mod muren. Der er ikke noget udhæng. Kan man ikke lukke sprækken ved muren, så der ikke løber regnvand ned?*

- *Svalegangen er meget glat – også selv om der bliver saltet.*

-
- *Vi har fået en affaldsspand til organisk affald, og det er super fint, men den skal stå på gulvet, fordi den kan ikke være i skabet. Træls at de ikke er tænkt det ind i projektet. Det er ellers fint at vi kan sortere affaldet.*
 - *Jeg bor i stueetagen, og jeg kunne tænke mig fliser ud for min lejlighed. Jeg har ikke nogen plæneklipper, og der ingen steder den kan være. Må vi lægge fliser?*

Birgitte Juhl. I må ikke bare lægge fliser eller forandre noget, uden at der er truffet beslutning om det. I kan altid stille det som et forslag til afdelingsmødet.

Kjeld Kristensen: Der kunne måske laves noget fælles plæneklipper, kost mv. som kunne stå i det skur, der er ved at blive bygget til Serviceteamet.

3. Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsens formand foreslår Birgitte Juhl som dirigent.

Birgitte Juhl bliver valgt som dirigent for afdelingsmødet - uden afstemning.

4. Principbeslutning: Afdelingsbestyrelsens størrelse

Afdelingsmødet skal træffe beslutning om, hvor mange medlemmer afdelingsbestyrelsen skal bestå af. Afdelingsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal - og mindst 3 - medlemmer.

Afdelingsmødet beslutter uden afstemning, at afdelingsbestyrelsen består af 3 medlemmer + 2 suppleanter.

5. Principbeslutning: Afdelingsbestyrelsens formand

Afdelingsmødet skal træffe beslutning om

- a) beboerne vælger formanden for afdelingsbestyrelsen på afdelingsmødet, eller
- b) formanden bliver valgt af – og blandt – afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsmødet beslutter uden afstemning, at formanden bliver valgt af – og blandt afdelingsbestyrelsen.

6. Principbeslutning: Skal afdelingens årsregnskab forelægges afdelingsmødet til godkendelse?

Hvis ja, afholdes der yderligere et ordinært afdelingsmøde inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning (regnskabsmøde/forår).

Afdelingsmødet beslutter uden afstemning, at afdelingsmødet ikke skal have forelagt årsregnskabet til godkendelse.

7. Principbeslutning: På hvilket af de to ordinære afdelingsmøder vælges der medlemmer til afdelingsbestyrelse (og eventuelt repræsentant til repræsentantskabet)?

Punktet udgår, fordi punkt 6 ikke blev vedtaget.

8. Principbeslutning: Én repræsentant til boligselskabets repræsentantskab

Afdelingsmødet skal træffe beslutning om

- a) repræsentanten til boligselskabets repræsentantskab skal vælges på afdelingsmødet, eller
- b) om afdelingsbestyrelsen skal udpege afdelingens repræsentant.

Afdelingsmødet beslutter uden afstemning, at afdelingens repræsentant bliver udpeget af afdelingsbestyrelsen.

9. Indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag til behandling på afdelingsmødet.

10. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kandidater: Klaus Orla Thierry Andersen, Hyvildparken 9,01 3
Rikke Dam Søndergaard, Hyvildparken 11, 01 4
Heidi Gru, Hyvildparken 11, 02 3

Klaus, Rikke og Heidi bliver valgt til afdelingsbestyrelsen – uden afstemning.

Klaus er valgt for perioden frem til september 2019.

Rikke og Heidi er valgt for perioden frem til september 2020.

Valg af suppleanter

Viola Elfrida Lund, Hyvildparken 9, 02 2 bliver valgt som suppleant for perioden frem til september 2019.

11. Valg af repræsentant til boligselskabets repræsentantskab

Punktet udgår på grund af afdelingsmødets beslutning i punkt 8.

12. Eventuelt

- *Vi fik ikke besøg i vores lejlighed ved 1-års eftersynet den anden dag.*
Birgitte Juhl: Rådgiveren, der foretog eftersynet, skulle ikke ind i alle lejligheder. Byggeskadefonden er boligselskabets forsikring for, at byggeriet er som det skal være. Når rapporten fra eftersynet foreligger, kommer vores egen rådgiver og skal ind i alle lejligheder – i løbet af foråret.
-

Steen Jonassen afslutter mødet. Tillykke til afdelingen med en afdelingsbestyrelse, og tillykke med valget til de nye bestyrelsesmedlemmer.

Referat: Lene Merrild

Dirigenten bekræfter referatet:

5/2-2019

Dato

Birgitte Juhl

Birgitte Juhl