

**Bestyrelsesmøde i  
HVALSØ BOLIGSELSKAB****Tid:** Fredag den 14. december 2012 kl. 16.00.**Sted:** Granhaven 1, Kirke Såby.**Deltagere:** Gitte Geertsen, Troels Andersen, Maria Larsen, Bettina Hinrichsen, Knud Petersen, Lena Monrad, Thomas Stokholm, Martin Molen.  
Administration: Poul Reynolds. Thomas Høtoft fra Byg og Anlæg vil deltage til punkt 1.**Afbud:** Bjarne Jensen.**Dagsorden:****1. Renovering af altangange i Peders Gård.****Beslutning**

Indstillingen godkendes.

Byg og Anlæg arbejder videre med sagen og sender ansøgning til Landsbyggefonden.

Når der foreligger tilsagn fra LBF indkaldes til beboermøde i Peders Gård.

**Indstilling**

Det indstilles at bestyrelsen godkender ansøgning til Landsbyggefonden om kr. 731.000 i støtte fra egen trækningsret, til de foreslåede forbedrings- og opretningsarbejder i afdelingen jf. regulativ om tilskud fra Landsbyggefonden til forbedrings- og opretningsarbejder.

**Sagsfremstilling**

På bestyrelsesmødet den 30. oktober 2012 besluttede bestyrelsen at anmode Byg &amp; Anlæg om at komme med forslag til en varig og holdbar løsning på de problemer, der er beskrevet i bygningsgennemgangen fra Byg &amp; Anlæg den 16. august 2012. (Som blev gennemgået på bestyrelsesmødet den 14. september 2012).

En inddækning af altangangene bør indgå i overvejelserne.

Byg og Anlæg har udarbejdet et forslag, og der er indhentet et tilbud på projektet, som dog endnu ikke foreligger.

På mødet blev følgende forslag fremlagt:

Det foreslås, at den eksisterende svalegang og adgangstrappe, samt elevatoradgang, overdækkes med glastag og åbne glasfacader på stålskelet. (Som vist på tegning i fremlagt bilag).

**Økonomi:**

Håndværkerudgifter	kr. 907.500
Administration, omkostninger og gebyrer	kr. 188.990
<b>I alt</b>	<b>kr. 1.096.490</b>

**Finansiering:**En foreløbig huslejekonsekvensberegning ved finansiering med lånoptagning af kr. 1.096.490 over 20 år, viser en huslejestigning på 7,86 %. Svarende til en stigning fra 1.157 kr. til 1.248 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. (91 kr. m<sup>2</sup>).En foreløbig huslejekonsekvensberegning ved finansiering af kr. 366.490 med lånoptagning på 20 år, samt anvendelse af trækningsret (2/3) (kr. 731.000), viser en huslejestigning på 2,63 %. Svarende til en stigning fra 1.157 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år til 1.187 kr. (30 kr. m<sup>2</sup>).

### **Afdelingens økonomi i øvrigt:**

Restgæld byggesag: 83.612,- kr. er færdigbetalt om 30 år.

Redskabskure: 87.863,- kr. er færdig om 4½ år.

Yderligere har afdelingen et underskud på kr. 145.841,-.

Ansøgning om tilsagn om tilskud til Forbedrings- og opretningsarbejder m.v. blev fremlagt og gennemgået på mødet.

Oversigt over de to finansieringsmodeller blev fremlagt og gennemgået på mødet.

Oversigt over selskabets dispositionsfond blev udleveret og gennemgået på mødet.

Hvis bestyrelsen godkender indstillingen, skal forslaget til behandling på beboermøde i afdelingen.

## **2. Ansøgning om midlertidigt lån fra dispositionsfonden til Hvalsø 1.**

### **Beslutning**

Bestyrelsen godkender administrationens indstilling om, at afdelingen selv afvikler underskuddet.

Bestyrelsen godkender afdelingsbestyrelsens og administrationens indstilling om, at bevilge et midlertidigt lån til Hvalsø 1 på kr. 400.000 til at finansiere projekteringen af renoveringsplanen.

Det skal præciseres, at lånet bevilges under forudsætning af, at afdelingen fremover øger sine henlæggelser så de kommer op på et niveau, der kan dække den nødvendige fremtidige planlagte vedligeholdelse.

### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at Hvalsø 1 selv afvikler underskuddet på kr. 402.000 over 10 år.

Administrationen indstiller, at bestyrelsen bevilger et midlertidigt lån til Hvalsø 1 på kr. 400.000 til at finansiere projekteringen af renoveringsplanen.

### **Sagsfremstilling**

Skimmelsagen i Hvalsø 1 blev behandlet på bestyrelsesmødet den 30. oktober 2012. Her indstillede administrationen, at afdelingen fik et midlertidigt lån fra dispositionsfonden. Den indstilling er nu ændret. Skimmelsagen har kostet kr. 402.000 at udbedre. Det har medført et underskud i afdelingen på dette beløb. Administrationen vurderer, at afdelingen selv kan betale dette underskud over 10 år med en huslejestigning på 4,1 %.

Som omtalt i Bygningsgennemgangen af 14. september 2012 er der behov for en omfattende renovering af afdelingen i form af en Helhedsplan for afdelingen. Den omfatter:

- Renovering af nedslidte tage.
- Flytning af baderum fra kælder til 1. sal.
- Renovering af alle vand og afløbsrør i husene.
- Varmeanlæg, fyr og brænder gennemgås og udskiftes.
- Vandstikledninger skal skiftes fra stophane til vandmåler.
- Opsætning af fugtstyrede ventilatorer i kælder og badeværelser.
- Efterisolering af husene.

Det anslås at en gennemførelse af Helhedsplanen vil koste kr. 13.246.000.

Et ustøttet kreditforeningslån vil medføre en årlig ydelse på kr. 853.100. Det vil betyde en stigning i huslejen fra de nuværende (budget 2013) kr. 574,00 kr. m2/år til 1.060,93. En stigning på kr. 84,83 %.

En forudsætning for at igangsætte en Helhedsplan og søge om støtte til finansieringen fra Landsbyggefonden, er, at der udføres et forprojekt.

Det anslås at dette forprojekt vil koste kr. 400.000 kr.

Da afdelingen har underskud og ikke kan finansiere forprojektet med egne midler, ansøger afdelingen om et midlertidigt lån fra selskabets dispositionsfond.

- X Notat af 27. februar 2012 vedr. ombygning og renovering af Elmevej og Torstrupvej fra Wessberg. Der henvises ligeledes til Tilstandsoversigt for Hvalsø 1 som blev udleveret og gennemgået på bestyrelsesmødet den 14. september 2012.

### **3. Temadag for afdelingsbestyrelsen og bestyrelsen lørdag den 26. januar 2013 i Vangkildegård.**

#### **Beslutning**

Temadagen afvikles fra kl. 9 - 13 med morgenmad og afsluttende frokost.

Gitte og Poul planlægger mødet i næste uge.

Emne til mødet: Gennemgang af beboerdemokratiets rettigheder og kompetencer.

Forslag om at en proceskonsulent leder mødet. Det undersøger Poul.

#### **Sagsfremstilling**

Temaet er ikke helt defineret, men skal handle om den daglige drift i afdelingerne.

Alle bedes komme med deres forslag til emner til Gitte eller Poul, der vil formulere en endelig dagsorden for mødet.

Forslagene skal være afleveret inden jul.

Chef for Afdelings- og Beboerservice i Boligselskabet Sjælland, Torben Simonsen deltager i temadagen.

### **4. Revisionsprotokol.**

Revisionsprotokollatet blev godkendt og underskrevet på bestyrelsesmødet den 18. april 2012. Der foreligger intet nyt.

### **5. Opsigelsesstatistik.**

#### **Sagsfremstilling**

Opsigelsesstatistik pr. 1. december 2012 og 2011 blev gennemgået på mødet.

### **6. Meddelelser fra afdelingerne.**

Vangkildegård: Beboermøde i januar 2013, hvor der skal bevilges 200.000 til istandsættelse af ventilatorer. Har lige fået tilbud på flyttekøkkener.

Der er konstateret svindel i afdelingen med regnskab for beboerhuset. I den forbindelse er man uforstående overfor, at regnskabet er godkendt af administrationen, selvom det ikke er underskrevet af afdelingsbestyrelsen. Det skal undersøges.

- *Det regnskab administrationen har godkendt er fra 2011.*
- *Bedrageriet er foregået i 2012.*
- *Administrationen er ikke involveret i afdragsordningen, som udelukkende håndteres af afdelingen.*

Laurbærhaven: Bettina Hinrichsen har via et arrangement på sit arbejde fået information om, at Byggeskadefonden mener, der er så graverede byggefejl i Laurbærhaven, at deres sag godt kan tages op igen.

Traneparken: De mener økonomiafdelingen har dikteret dem, hvornår de skal holde deres regnskabsmøde. Det vil de ikke acceptere. Det må aftales.

- *Administrationen er enig i at datoerne ikke skal dikteres. Det skal planlægges i samarbejde. Der arbejdes på at afdelingerne fremover kan udmelde ønskede datoer via hjemmesiden.*

Næsten færdige med renoveringen.

Ventilationssystemet er ikke helt indreguleret. Vil overveje at få Beboerservice til at foretage gennemgang for kontrol af skimmelsvamp.

- *Boligservice er indarbejdet i alle afdelingers budget 2013, med undtagelse af Laurbærhaven. Det er en del af administrationsbidraget.*

Opgangene skal males.

## **7. Meddelelser fra administrationen.**

- Status på salg af Horseager.

Bestyrelsen fik bemyndigelse til salget på repræsentantskabsmødet den 21. maj 2012.

Administrationen har skrevet til Lejre Kommune og anmodet om tilladelse til at sælge afdelingen, men der foreligger endnu ikke svar.

- Udskiftning af vinduer i Horseager

På bestyrelsesmødet den 30. oktober 2012 blev det besluttet, at der skulle indhentes et tilbud mere på udskiftning af vinduer i Horseager, så der var to tilbud at tage stilling til. Også på plastvinduer.

Bestyrelsen ønskede arbejdet udført hurtigst muligt, og var derfor indstillet på at træffe en beslutning inden dette møde, hvis det var muligt. Da de 2 tilbud forelå, blev de den 22. november 2012 fremsendt til bestyrelsen via mail med en indstilling fra administrationen.

Thomas Fredskov indstillede, at bestyrelsen valgte tilbuddet fra HRH, Albertslund Tømrer og Snedker A/S, udført i træ til kr. 185.317,50.

Bestyrelsen tilkendegav via mail, at man godkendte indstillingen fra administrationen. Tilbuddet er accepteret overfor leverandøren, og arbejdet forventes udført i uge 3, 2013.

- Besigtigelse af affaldsordning i Rønnebærparken i Roskilde.

Afdelingsbestyrelsen for Rønnebærparken vil meget gerne forestå en rundvisning lørdag den 12. april 2013 fra kl. 16 og give en kop kaffe bagefter. Mødested er Grønt Hus.

En boligafdeling i Kolding er nået langt med at få ændret folks adfærd i forbindelse med affaldssortering. Troels kontakter dem.

### Besvarelse af spørgsmål fra sidste møde

Granhaven:

- Det er meget svært at komme igennem på telefonen til ejendomskontoret i Hvalsø.

- *Ja, det kan være svært at komme igennem. Ønskes der en udvidet åbningstid eller andet, så må det tages op med Områdelederen.*

- Udskiftning af køkken i Granhaven 4 har været under al kritik.

- *Det har været svært at lave aftaler med beboeren, men arbejdet er nu færdigt.*

- Er stærkt utilfreds med behandling af en rørskadesag i Granhaven 12. Afdelingen mener det må være en forsikringssag.

- *Status er, at sagen er meldt til leverandøren, som stod for omlægning af varmeanlægget, som har meldt sagen til sin ansvarsforsikring. Det er usikkert hvad resultatet bliver, men vi mener, at der bør udbetales erstatning.*

- Vil gerne have oplyst helt konkret, hvilke ydelser man betaler Byg og Anlæg for at udføre i forbindelse med vandledningen gennem afdelingen. Man har betalt for Byg og Anlægs arbejde, men har ikke fået den lovede kompensation endnu.

- *For det honorar Byg og Anlæg har fået, har man undersøgt, hvordan øvrige ledninger i jorden er placeret, man har sagsbehandlet med Orbicon, som er ansat af Lejre kommune, og man har ført korrespondance med formanden for afdelingsbestyrelsen. Afdelingen er orienteret om, at man vil få betaling for at ledningen er nedlagt i området. Der kan imidlertid ikke udbetales noget, før dokumenterne fra landinspektøren er tinglyst. Hvornår det sker, er vi ikke vidende om.*

- Afdelingen er meget utilfreds med den udvendige vedligeholdelse i afdelingen, eller manglen på samme.

- *Der er givet tilsagn om at gøre det bedre, og der vil være fokus på dette område på næste markvandring.*

Peders Gård:

Flere lejere i afdelingen har sendt to klager til kommunen. Kommunen har anmodet Hvalsø Boligselskab, ved administrationen, om boligselskabets vurdering af sagerne.

- *Besvarelsen af klagerne er vedlagt dagsorden.*
- *Det blev på mødet præciseret, at en del af utilfredsheden går på, at der blev slukket for Viasat den 1. april. Mens man betalte frem til den 30. september.*

## **8. Meddelelser fra Lejre Kommune.**

Kommunen har inviteret bestyrelsen til styringsdialog tirsdag den 22. januar 2013 kl. 15.30. Den foreløbige dagsorden er: Styringsrapport for Hvalsø Boligselskab, diskussion af revisors kommentarer til regnskab 2011, renoveringer i Hvalsø 1 og Horseager, orientering om salg af Horseager.

Fra boligselskabet deltager Gitte Geertsen. Fra administrationen deltager sekretariatschef Troels Riis Poulsen, økonomichef Christian Milert Hansen og forretningsfører Poul Reynolds.

## **9. Meddelelser fra formanden.**

Intet.

## **10. Emner til kommende møder.**

- Temamøde for bestyrelsen tirsdag den 15. januar 2013 kl. 19 i Brune Banke.

Hvordan skal mødet organiseres og afvikles?

Temaet er flyttelejligheder, indkøbsordningen og forsikringsager.

Hvordan er kvaliteten i det udførte arbejde?

Betaler afdelingen udgifter til flyttelejligheder, som man ikke burde betale

Har afdelingerne opnået de besparelser de blev stillet i udsigt?

Vil man fortsat være med i ordningen?

- Dialog med afdelingsbestyrelsen i Såbyhus.

- Ny hjemmeside. Afventer status fra Peter Tholander.

- Orientering om Boligselskabs Sjællands handlingsplan for beboerdemokrati.

- Retningslinjer for benyttelse af rådighedsbeløb.

## **11. Næste møde.**

Bestyrelsesmøde onsdag den 6. februar 2013 i Traneparken.

**12. Eventuelt.**

Intet.

**Hvalsø Boligselskab**

Gitte Gertsen  
Formand

/

Poul Reynolds  
Forretningsfører