



## HVALSØ BOLIGSELSKAB

14. december 2017

**Referat af Bestyrelsesmøde fredag den 8. december 2017 kl. 15.00 i Beboerhuset i Laurbærhaven.**

**Deltagere:** Bettina Hinrichsen, Jesper Stauning, Lena Monrad, Maria Larsen, Morten Struwe Harritsø, Ole Larsen, Poul Christensen, Mette Andersen, Poul Reynolds og Bodil Mielke.

**Fraværende:** Troels Andersen.

### **1. Opfølgning på bestyrelsesmødet den 20. juni 2017**

Referatet er udsendt og uploadet på hjemmesiden.

Ingen bemærkninger.

### **2. Opfølgning på ekstraordinært bestyrelsesmøde den 13. november 2017**

Referatet er udsendt med nærværende indkaldelse og uploadet i forenklet udgave på hjemmesiden.

Ingen bemærkninger.

### **3a: Opfølgning af konferencen den 15./16. september 2017 - Maskinfællesskab**

#### **Beslutning**

Det blev besluttet, at vi tager en dybere drøftelse af et kommende maskinfællesskab til foråret, hvor Mette forventer, at hun kan fremlægge forskellige løsningsforslag.

#### **Sagsfremstilling**

Maskinfællesskab blev drøftet under konferencen. Bestyrelsen var positivt stemt for at etablere maskinfællesskab. Det blev aftalt, at emnet skulle drøftes på nærværende møde.

Mette og Jesper refererede til et fælles orienteringsmøde, der var afholdt i efteråret i Brune Banke og Vangkildegård, hvor Orbicon var inviteret med for at fortælle om de forskellige muligheder, der er for LAR/kloak. Jesper oplyste bl.a., at boldbanen i Vangkildegård ikke kan anvendes, da der er moræneler her. Udgiften ligger i størrelsesordenen 3,5-6,5 mio. alt afhængigt af, hvor omfattende projektet vil blive. Mette har aftalt med Orbicon, at de taler sammen i det nye år, hvor Mette vil få yderligere priser og oplysninger. Herefter skal priserne naturligvis sammenlignes med andre udbydere.

### **3b: Opfølgning af konferencen den 15./16. september 2017 – Administrationsaftalen**

#### **Beslutning**

Allongen var udsendt som bilag til dagsordenen, så den blev ikke gennemgået.

Allongen blev godkendt og underskrevet på betingelse af, at der bliver udfærdiget en allonge 2, hvoraf forretningsførerens opgaver tydeligt fremgår, idet det i allonge 1 kun fremgår, at forretningsføreren har opgaven omkring forberedelse og afholdelse af bestyrelsesmøder og repræsentantskab.

Allonge 2 vil blive fremlagt på førstkomende bestyrelsesmøde i 2018.

#### **Sagsfremstilling**

Aftalens indhold blev diskuteret på konferencen. Det blev besluttet, at formandskabet og administrationen skulle mødes og præcisere aftalens indhold.

Der har været afholdt 2 møder heromkring i efteråret med administrationen og allonge 1 er resultatet heraf.

Allongen er udfærdiget for at tydeliggøre, hvad administrationsaftalen omfatter og hvad afdelingerne skal betale for ud over administrationsbidraget. Allongen er ikke udtømmende, idet begge parter er klar over, at det kan være svært at få alle små mindre opgaver med.

Som et nyt tiltag er det aftalt, at hver afdeling frit kan benytte områdelederen 6 timer om året uden beregning (klippekort). Såfremt en afdeling ikke benytter de 6 timer i et regnskabsår, kan timerne ikke overføres til næste år, men bortfalder.

### **4. Evaluering af forsøg med udlicitering i Traneparken**

#### **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt.

Der var en generel drøftelse af vigtigheden i at lytte til afdelingernes egne ønsker. Afdelingsmødet har ved flertal stemt for at gå tilbage til at have egen ejendomsfunktionær ansat på gennemsnitlig 20 timer om ugen. Denne beslutning har den økonomiske konsekvens, at beboerne stiger 2,2% i husleje. Bestyrelsen lagde også vægt på, at ordningen havde været en prøveordning.

Mette bemærkede, at der ikke til områdekontoret var modtaget nogen klager over den eksterne leverandør, men at beboerne savnede den nære kontakt til en direkte ansat person i afdelingen.

#### **Sagsfremstilling**

På bestyrelsesmødet den 9. december 2016 blev den nuværende driftsordning i Hvalsø godkendt af bestyrelsen. På samme møde godkendte bestyrelsen en ansøgning fra afdelingsbestyrelsen i Traneparken om at udlicitere det grønne arbejde og vinterbekæmpelsen i afdelingen. Ordningen blev indført som et forsøg, som skulle evalueres af bestyrelsen på mødet her i december 2017.

På den baggrund foreligger en indstilling fra afdelingsbestyrelsen i Traneparken med ønske om at gå tilbage til en ansat ejendomsfunktionær i Hvalsø Boligselskab, således at ejendomsfunktionæren tager sig af grønne/grå/blå opgaver og vinterbekæmpelsen stadig bliver udført af et eksternt firma. Tidligere havde afdelingen en fuldtidsansat på 37 timer om ugen, men det skønnes ikke længere nødvendigt. Beboerne stemte om henholdsvis 20 eller 30 timer om ugen. Flertallet ønskede 20 timer.

## **5. Indstilling vedr. Hvalsø 1 – ekstraordinært tilskud på 70.000 kr. af dispositionsfonden**

### **Beslutning**

Indstillingen blev afvist. Bestyrelsen vil ikke godkende et tilskud fra dispositionsfonden.

Bestyrelsen besluttede derimod at tilbyde afdelingen Hvalsø 1, at de kan låne pengene af dispositionsfonden over en 5-årig periode.

Begrundelsen er, at Hvalsø 1 ikke har henlagt tilstrækkeligt igennem årene, og at de ved godkendelsen af budget den 31. maj 2017 alene havde påtaget sig en stigning på 1,6%. Da bestyrelsen godkendte budgettet på bestyrelsesmødet den 20. juni 2017 havde de også en anmærkning om, at de ikke fandt henlæggelserne høje nok i forhold til, at afdelingsmødet er bekendt med, at en stor helhedsplan er på vej.

Endelig påpegede bestyrelsen, at den årlige kvadratmeterleje stadig var væsentlig lavere end de fleste andre afdelingers årlige kvadratmeterleje – selv under hensyntagen til boligernes alder.

### **Sagsfremstilling:**

På Tolstrupvej 22 har der boet samme lejer i 26 år. Da lejeren flyttede viste det sig nødvendigt med en omfattende istandsættelse. Istandsættelsen blev ekstraordinær dyr, kr. 140.000, idet badeværelset i kælderen fortsat havde badekar, og at der var flere ulovlige installationer. Afdelingen har ikke henlagt til tilstrækkeligt, og kr. 194.000 (istandsættelse ved fraflytning) kunne ikke dækkes af henlæggelser. Afdelingen har pr. 30.09.2017 et samlet underskud på kr. 187.000.

For at styrke afdelingens henlæggelser med det samme, samt som incitament til at hæve huslejen allerede i dette budgetår, ansøger afdelingen om tilskud fra dispositionsfonden til nedlæggelse af badekar og ulovlige installationer, halvdelen af omkostningerne vedrørende istandsættelse ved fraflytningen af lejemålet Tolstrupvej 22, i alt kr. 70.000.

Der er behov for at styrke afdelingens henlæggelser og tilskud på kr. 70.000 vil blive tillagt henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning.

Som betingelse for tilskud anbefales, at afdelingen godkender en ekstraordinær huslejestigning pr. 01.05.2017 på 7,4%, udelukkende til øgning af henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning. Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning øges dermed til kr. 125.000 årligt. Den gennemsnitlige husleje i afdelingen udgør dermed kr. 838 pr. m<sup>2</sup>.

Afdelingens henlæggelser til fraflytninger, er for budget 2018/2019, i samarbejde med afdelingsbestyrelsen hævet med kr. 125.000, i alt til kr. 150.000.

## **6. Indstilling vedr. overtagelse af hårde hvidevarer**

### **Beslutning**

Indstillingen blev afvist.

De fleste lejere placerer hårde hvidevarer i udhuset indtil synet er foretaget og nedtager gardiner/persienner m.v. inden synet. Bestyrelsen ser ikke et behov for at ændre på praksis p.t. og ønsker ikke at gå imod BL's anbefalinger på området.

## Sagsfremstilling

Indstilling modtaget fra administrationen vedr. ny lejers mulighed for at overtage fraflytters hårde hvidevarer m.v. En forretningsgang der er indført i Boligselskabet Sjælland. I praksis går aftalen ud på, at der underskrives en ejerskabserklæring mellem ny lejer og fraflytter i forbindelse med brug af installationsretten.

## 7. Indstilling vedr. kollektiv råderet

### Beslutning:

Indstillingen blev godkendt, idet bestyrelsen allerede tilbage til den 10. september 2015 havde vedtaget en lignende ordning.

Dog blev det anført, at aftalen om, at der skal samles mindst 15-20 beboere i en afdeling førend nye kollektive køkkener kan sættes i gang, var et højt antal i Hvalsø Boligselskab regi, hvorfor dette antal må afgøres i hver enkelt kommende sag. (se nedenstående punkt \* under sagsfremstilling).

### Sagsfremstilling:

Administrationen har indstillet, at selskabsbestyrelsen godkender, at der for kollektiv råderet gælder

- At udviklingsplanen for afdelingen er udgangspunktet for vurdering og godkendelse af kollektiv råderet. Forudsætning for at kunne optage lånepuljer til kollektive råderetssager er, at der er økonomisk råderum i afdelingen.
- At der i forbindelse med Boligservice screenes for køkkeneres levetid og samtidig screenes for standarden. Denne screening understøtter vurderingen af behov for nye køkkener. Screening giver samtidig viden om værdien af afdelingens køkkener, samt evt. tekniske problemstillinger, der måtte være ved udskiftning af køkken.
- At fællesudgifter i nye køkken-puljer (el, vandrør, fliser) skal afholdes af afdelingen og ikke individuelt. Det er derfor afgørende, at udlejningsmuligheder for afdelingen ikke forringes som følge af forhøjede fællesudgifter. For at sikre afdelingens mulighed for udlejning, skal der altid ske en risikovurdering af udlejningsmuligheder i forbindelse med kollektiv råderet.
- At de enkelte beboere fortsat kan få individuelle løsninger. Ved individuelle løsninger, vil der være behov for at ansøge og opnå godkendelse hos selskabet, inden arbejdet kan iværksættes, ligesom det vil blive vurderet, om der ydes godtgørelse i afskrivningsperioden efter gældende regler. Baggrund for dette er, jf. ovennævnte, risikovurderingen af udlejningsmuligheder for afdelingen.
- At det gøres afdelingsvis. Det betyder, at der skal samles mindst 15-20 beboere, gerne flere, i hver afdeling der skal have nye køkkener, for at det kan betale omkostningerne til projektledelse.\*

Fremgangsmåde ved kollektivråderetspulje for køkkenprojekt:

Antal typer lejligheder, der kan/skal have nye køkkener registreres og et køkkenfirma udarbejder forslag til indretning, ved at der afholdes et udbud.

Der laves et samlet udbud for afdelingen, der indeholder alle arbejder inkl. El/vand/ fliser, så arbejdet er samlet under en leverandør. Udgifterne for El/vand/ fliser konteres afdelingen.

I udbuddet defineres antal mulige typer og farver.

Hvis en beboer ønsker andre tilvalg, end dem der er indregnet i udbuddet, aftaler de det individuelt med køkkenfirmaet, når udbuddet er afgjort, og betaler direkte, så det er den samme udgift pr. køkkentype, der bliver indregnet i projektet.

En køkkenudskiftning (kollektivråderetspulje) må maksimalt løbe over et halvt til et helt år, så den er koncentreret og foregår i et forløb – det forsimples projektledelsen ved gennemførelse, godkendelse og aflevering samt mangeludbedring. Kommer der efterfølgende beboere, der er interesserede i nyt køkken, afventer de, at der er samlet et tilstrækkeligt antal beboere. Herefter kan der oprettes ny kollektivråderetspulje, alternativt kan de vælge at gøre brug af individuel råderet. Der er behov for at afklare om de tekniske installationer- el, vand og afløb, kan håndterer belastningen ved nye maskiner (komfur, opvaske-maskine, etc.).

Kollektivråderetspuljer skal altid godkendes af selskabsbestyrelsen, før pulje kan gennemføres.

For afdelingerne vil der være en mindre ekstra udgift til at få køkkenerne screenet i forbindelse med boligservice. Udgiften udmønter sig i et yderligere tidsforbrug for boligservice. Øvrige omkostninger til projektledelse vil blive en del af en eventuel køkkenudskiftning.

## **8. Indstilling vedr. postkort om forsikring**

### **Beslutning**

Indstillingen blev godkendt.

Bestyrelsen påtalte dog, at de ikke brød sig om den indirekte reklame til Gjensidige Forsikring, men at de bakkede op om ideen, idet det er vigtigt, at budskabet når ud til alle lejere om, at de skal tegne en privatforsikring.

Bestyrelsen så gerne, at postkortet blev omdelt til samtlige beboere og ikke kun nyindflyttere.

### **Sagsfremstilling**

Mange beboere har ikke en privatforsikring, hvorfor administrationen indstiller, at bestyrelsen godkender uddeling af et postkort vedr. vigtigheden af at have en privatforsikring. Postkortet uddeles i forbindelse med indflytning. Postkortet er udarbejdet i samarbejde med Gjensidige Forsikring.

## **9. Indstilling vedr. Selvforsikring af glasforsikring**

### **Beslutning**

Indstillingen blev i første omgang ikke godkendt. Bestyrelsen ønsker en uddybning af de enkelte afdelingers forsikringer i forhold til nuværende tegning og til nyt tilbud omkring selvforsikring. Det ønskes oplyst, hvilken betydning det har for de enkelte afdelinger, idet afdelingerne p.t. har forskellige dækninger på deres forsikringer. Endelig ønskes det oplyst, om der er en økonomisk konsekvens for Hvalsø Boligselskab, såfremt de ikke fremadrettet er en del af den samlede forsikring med Boligselskabet Sjælland.

Det blev besluttet, at bestyrelsen beder administrationen udarbejde ovenstående oversigt, der forelægges på førstkommande bestyrelsesmøde den 15. januar 2018.

## Sagsfremstilling

Boligselskabet Sjælland og Hvalsø Boligselskab har en glasforsikring gennem Dansk Glasforsikring. Da den samlede skadesstatistik var lavere end forventet, fik vi pr. 1/12-2016 nedsat præmien med 15%. Vi har stadig en meget lav skadesprocent, hvorfor der er penge at spare ved at være selvforsikrede.

En glasforsikring dækker glas, sanitet og keramik. Afdelingerne har ønsket forskellig dækning. Derfor har nogle afdelinger kun dækning for eksempelvis sanitet, mens andre afdelinger er fuldt dækket. Ved at lave en fælles løsning, sikrer vi ens dækning på tværs af boligselskaberne.

Det indstilles, at Selskabsbestyrelsen godkender, at glasforsikringen opsiges samt at vi opretter en forsikringskonto for glasskader (inkl. keramik og sanitet), som alle afdelinger indbetaler til. Når der sker en skade, vil regningen for udbedring blive betalt fra denne konto.

Det forventes ikke, at der er en økonomisk forpligtelse. Der kan komme et år, som overstiger indbetalingen, men vi forventer, at det over en årrække er en samlet besparelse. Pt. fordeles præmien efter fordelingsnøgle fra Dansk Glasforsikring. Ved selvforsikring vil fordelingen blive efter antal m<sup>2</sup> - samme fordeling som ved vores andre forsikringer. Når vi forudsætter at skadesniveauet fortsætter som de seneste år, vil Hvalsø Boligselskabs afdelinger samlet spare ca. 25.000 årligt:

|      | Netto præmie | Skadesprocent | Skadeudbetaling | Årlig besparelse |
|------|--------------|---------------|-----------------|------------------|
| 2015 | 30914        | 27%           | 7750            | 23164            |
| 2016 | 31243        | 16%           | 5097            | 26146            |
| 2017 | 27073        | 0%            | 0               | 27073            |

## 10. Status vedr. Elverbakken

Formanden orienterede om, at skema A er indsendt den 15. november 2017 og at denne behandles på Økonomivalgsmødet den 12. december 2017 og efterfølgende den 18. december 2017 på kommunalbestyrelsesmødet.

Lokalplanen blev godkendt på Teknik og Miljømødet den 5. december 2017. Lokalplanen skal efterfølgende godkendes på økonomivalgsmødet den 12. december 2017 og endeligt på kommunalbestyrelsesmødet den 18. december 2017.

## 11. Mødeplan for 2018

Forslag til mødeplanen for 2018 blev gennemgået og der skete enkelte rettelser i forhold til oplægget.

Mødeplanen for 2018 ser foreløbig således ud:

- Mandag den 15. januar kl. 18.00 - Bestyrelsesmøde. Godkendelse af afdelingernes regnskaber
- Onsdag den 28. februar kl. 19.00 - Repræsentantskabsmøde.
- Tirsdag den 17. april kl. 18.00 - Bestyrelsesmøde. Godkendelse af selskabets budget.

- Onsdag den 20. juni kl. 18.00 - Bestyrelsesmøde. Godkendelse af afdelingernes budgetter.
- Tirsdag den 30. oktober kl. 18.00 – Indstillinger m.v.
- Fredag den 14. december kl. 15.00 - Bestyrelsesmøde med efterfølgende julefrokost kl. 17.00.

På grund af tidmangel blev punktet vedrørende fastlæggelse af konference for selskabsbestyrelsen samt evt. arrangement for afdelingsbestyrelsen udskudt til næste bestyrelsesmøde.

## **12. Opsigelsesstatistik i Hvalsø Boligselskab**

Opsigelsesstatistik pr. 1. december 2017 blev gennemgået på mødet.

## **13. Meddelelser fra afdelingerne**

Vangkildegård: Maria og Jesper oplyste, at der generelt var mange projekter i gang i afdelingen, men at der manglede penge til at gennemføre dem. Der havde været god opbakning til banko med 48 beboere.

Laurbærhaven: Ingen kommentarer, men Bettina oplyste, at der er tilmeldt 24 til deres julefrokost.

Granhaven: Ingen kommentarer. Lena og Ole oplyste, at der var 26 beboere tilmeldt til deres julefrokost.

## **14. Meddelelser fra formanden**

Formanden oplyste, at hun og Poul Reynolds havde skrevet et brev til borgmester Carsten Rasmussen vedr. udpegning af nyt medlem fra kommunalbestyrelsen til selskabsbestyrelsen. I brevet fremgik det, at bestyrelsen gerne så, at den kommende repræsentant i bestyrelsen havde plads i Kommunalbestyrelsen, idet bestyrelsen savnede at være tættere på beslutningstagerne. Formanden oplyste, at kommunalbestyrelsen havde konstitueret sig den 1. december 2017, og at vi som repræsentant har fået Martin Stokholm fra Socialdemokratiet og at Ivan Mott fra enhedslisten er valgt som suppleant. Bestyrelsesskiftet sker pr. 1. januar 2017.

## **15. Meddelelser fra Lejre Kommune**

Orientering om styringsdialogen med Lejre Kommune den 30. august 2017.

Punktet blev udskudt til næste møde.

## **16. Meddelelser fra administrationen**

Da Poul Reynolds har opsagt sin stilling i Boligselskabet Sjælland pr. 31. oktober 2017, har Boligselskabet Sjælland udpeget Bodil Mielke som ny forretningsfører.

Ole Hansen har opsagt sin stilling i Hvalsø Boligselskab pr. 31. oktober 2017.

Salget af Horseager er en langstrakt affære. Det forventes, at 2. tilbudsrunde til lejerne er afsluttet i uge 5 2018, hvorefter handlen kan blive endelig og endeligt skøde kan udfærdiges.

Åbningstider/telefon m.v. på Sjællandsvænget 1 er ændret, så de stemmer overens med områdekontorets åbningstider.

Ændring af gebyr i råderetssager – der findes fremadrettet 2 takster – små og store sager.

Valg til FORS kundebestyrelse for Hvalsø, Holbæk og Lejre Kommune. Bo Jørgensen fra Boligselskabet Sjælland stillede op til bestyrelsen, men blev ikke valgt.

### **17. Næste møde**

Mandag den 15. januar 2018 Bestyrelsesmøde - godkendelse af afdelingernes regnskaber.

Mødet afholdes hos Bodil på Byager 5 A i Nr. Hvalsø. Vi starter med spisning kl. 18.00.

### **18. Eventuelt.**

Formanden delte julegaver ud til bestyrelsen.

Formanden takkede Poul Reynolds for sin indsats som forretningsfører og overrakte afskedsgave.

Formanden takkede Poul Christensen for sin indsats som repræsentant for Lejre Kommune og overrakte afskedsgave.

Poul Christensen overrakte et flot fuglebur til Poul Reynolds i afskedsgave.

### **Hvalsø Boligselskab**

Bettina Hinrichsen

Formand

Bodil Mielke

Forretningsfører (referent)