



Referat af bestyrelsesmøde tirsdag den 17. april 2018 i Vangkildegårds beboerlokale kl. 18.00.

Mødet blev afbrudt i en stund på grund af ekstraordinært repræsentantskabsmøde kl. 19.00.

Deltagere: Bettina Hinrichsen, Jesper Stauning, Lena Monrad, Maria Larsen, Morten Struwe Harritsø, Rikke Frank Larsen, Ole Larsen, Monika Busch, Martin Stokholm og Bodil Mielke.

Yderligere deltagere: Teamkoordinator Mette Munk Sennov og områdeleder Mette Andersen.

Dagsorden:

Ad 1: Opfølgning på bestyrelsesmødet den 15. januar 2018 og ekstraordinært bestyrelsesmøde den 21. marts 2018.

Referaterne er udsendt og oploadet på hjemmesiden. Der var ingen kommentarer hertil.

Ad 2: Opfølgning på repræsentantskabsmødet den 28. februar 2018.

Referat og bestyrelsens beretning er oploadet på hjemmesiden. Der var ingen kommentarer hertil.

Ad 3: Indstilling vedr. ekstraordinær indbetaling af afholdte prioriteter i Vangkildegård 2013-2016.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at give Vangkildegård fritagelse for meropkrævning af afviklede prioriteter (2013-2016) på kr. 90.635 til dispositionsfonden. Fra 2017 og fremadrettet opkræves årligt 313.000 kr. til dispositionsfonden – en forøgelse på 96.000 kr. i forhold til før genberegning. (Det bemærkes, at Monika, Maria og Jesper, der er beboere i Vangkildegård ikke udtalte sig under dette punkt.)

Sagsfremstilling:

Landsbyggefonden har foretaget genberegninger af støtte til nuværende og afviklede prioriteter i Vangkildegård. Dette har medført en meropkrævning fra Landsbyggefonden på i alt 771.000 kr. vedrørende afviklede prioriteter.

Den samlede genberegnete ydelse til LBF og dispositionsfond udgør 1.156.635 kr. mere end oprindeligt opkrævet, hvilket er 90.635 kr. mere end afsat i regnskabet.

Forskelsbeløbet på 90.635 kr. kan opkræves i afdelingen i 2017/18 som en korrektion vedr. tidligere år. Opkrævningen kan medføre underskud i afdelingen, som i forbindelse med budgetlægningen for 2019/2020 kan medføre huslejestigning. Afdelingens gennemsnitlige husleje for 2017/18 udgør 1.007 kr. pr. m².



Ad 4: Godkendelse af budget for Hvalsø Boligselskab 2018/2019, v/Mette Sennov

Mette Sennov gennemgik budgetoplægget. Efter enkelte spørgsmål blev budgettet godkendt.

Ad 5: Revisionsprotokol til årsregnskab 2016/2017, siderne 82-88 blev godkendt og underskrevet på bestyrelsesmødet den 15. januar 2018. Der foreligger intet nyt.

Orienteringspunkt – blev derfor ikke behandlet.

Ad 6: Status på mandskab/kørsel mellem afdelinger v/Mette Andersen.

Særskilt referat følger for dette punkt. Dog kan nedenstående refereres:

Flere bestyrelsesmedlemmer havde stadig en oplevelse af, at der ret ofte blev sendt bud efter håndværkere, hvor Steen kunne have udført arbejdet selv, hvilket belastede økonomien i de enkelte afdelinger.

Mette fortalte, at det kan være svært for områdekontoret at vurdere omfanget af en fejl, når der ringes ind fra beboerne af. Beboerne kan være meget vedholdende i, at der skal rekvireres en håndværker, og at de ved, at Steen ikke vil kunne afhjælpe fejlen.

I forsøg på at sænke håndværkerudgifterne blev det besluttet, at vi i en forsøgsperiode, først lader Steen vurdere en opgave, og hvis han ikke kan udføre den, så rekvireres der en håndværker. Der vil naturligvis være situationer, hvor der altid skal rekvireres en håndværker, men det er i de situationer, hvor der tidligere har været en tvivl, at den nye ordning skal afprøves.

Det aftales, at administrationen udfærdiger et orienteringsbrev om den aftalte forsøgsordning, der omdeles til beboerne. Forsøgsordningen skal efterfølgende evalueres.

Ad 7: Status på nyt affaldssystem, der er trådt i kraft i uge 13/14.

Der var en generel "rundt om bordet briefing" for at høre, om der nu var omdelt små grønne affaldsbeholdere, grønne poser, vejledning og opsætning af ekstra større affaldsbeholdere. Ordningen startede 1. april 2018, men der var en generel enighed om, at de almene boliger ikke var kommet heldig fra start. Mette har haft kontakt til kommunens folk herom mange gange, ligesom mange af afdelingsbestyrelserne har rykket kommunen direkte. Der arbejdes naturligvis videre med at få ordningen til at fungere optimalt.

Ad 8: Drøftelse vedr. Hvalsø Boligselskabs holdning til regler om flisebelægning og isolering af skure.

Beslutning:

Det blev besluttet, at bestyrelsen fremadrettet vil bakke op om denne anvisning ved fremtidige råderetskataloger.

Sagsfremstilling:



Isolering af egne skure: Boligselskabet Sjælland har taget beslutning om, at det ikke er muligt fremover at isolere egne skure. Denne beslutning er sket på baggrund af nogle konkrete sager, idet der er en øget risiko

for, at der opstår skjulte fugt- og svampeskader i skuret, som kan koste afdelingerne mange penge at reovere.

Flisebelægning: Nedenfor fremgår eksisterende beskrivelse for minimumskrav på flisebelægninger ved boligerne. Den tekst, der er markeret med rød, får vi ofte stillet spørgsmål omkring af anlægsgartnerne:

”Brønddæksler må ikke tildækkes.

- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt.
- Belægningen skal lægges med fald væk fra huset på 1 cm. pr. løbende meter.
- Fliserne skal lægges med en afstand på mindst 20 cm. fra sokkel. Afstanden på 20 cm. fungerer som dræn, og skal derfor fyldes op med et 20 cm. lag groft grus og med granitskærver ovenpå.
- Fliserne skal lægges med en afstand af min. 50 cm. fra midten af hækken, så hækken kan vokse frit”.

Det fremgår ikke af lovgivningen, at man ikke må lægge fliser helt op til bygningens sokkel. Men Boligselskabet Sjælland har valgt at følge vejledning fra byggeskadefonden og en SBI-anvisning 224 ”Fugt i bygninger”, for at sikre bygningerne.

Området på en sokkel ved overgangen til terræn er et udsat areal på bygningen. Sokler er nemlig generelt udsat for en række forskellige påvirkninger i form af slag, stød, tilsmudsning og fugt.

Forkert udførelse af en sokkelløsning kan i værste fald medføre fugtindtrængning og frostskaader på sigt. Derimod vil dræning, med en bredde på ca. 20 cm. rundt om bygningen medføre en god og holdbar løsning.

Når man lægger en belægning op mod bygningens sokkel, kan der opstå fordybninger i belægningen, hvor vandet kan samle sig, hvis den sætter sig, selv om den er lagt med fald væk fra bygningen.

Ad 9: Godkendelse af råderetskatalog for Granhaven.

Beslutning:

Den fremlagte version blev godkendt under forudsætning af, at diverse stavfejl blev rettet og at matrikel rettes til egen have/grund, hvor det giver mening, idet det er misvisende at anvende ordet ”matrikel” i et råderetskatalog, da beboerne ikke har selvstændige matrikelnumre.

Endelig blev det besluttet, at punkt 8 –retningsanvisninger for egne skure og flisebelægning - tillige arbejdes ind i kataloget, således at dette kommer til at gælde fra den 17. april 2018.

Sagsfremstilling:

Afdelingsmødet har godkendt ændringer til råderetskataloget i maj 2016. Ændringerne er ved en fejl aldrig blevet fremlagt for selskabsbestyrelsen til godkendelse, hvilket skal ske ifølge reglerne i driftsbekendtgørelsens § 82, stk. 3. Dette er årsagen til, at kataloget først nu behandles af bestyrelsen.



Ad 10: Drøftelse vedr. ventelister

Emnet var på dagsordenen, da der har været en konkret sag i Granhaven, hvor en samlever havde fået en bolig i tilbud og sagt ja hertil, hvorefter administrationen havde kaldt tilbuddet og den fremsendte lejekontrakt tilbage, idet beboeren ifølge reglerne ikke var berettiget til at modtage tilbuddet.

Den konkrete sag gav anledning til en livlig debat om ventetider, reglerne omkring intern venteliste, fortsættelse af lejemaal m.v. Ligesom det blev fremhævet, at det er svært at komme i betragtning til en bolig efter at der er kommet fælles opskrivningsventeliste med Boligselskabet Sjælland og BoliGrøn.

Det blev aftalt, at Bodil forespørger hos BL om den konkrete sag, hvorledes den skal tackles af henholdsvis administrationen og bestyrelsen.

Endvidere blev det aftalt, at vi på det kommende bestyrelsesseminar vil fordybe os i emnet og, og at det evt. kan munde ud i et forslag til fleksible udlejningsregler. Regler der skal udfærdiges af boligselskabet, men som efterfølgende skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Både beboere i Hvalsø Boligselskab, borgere i Lejre Kommune og kommunalbestyrelsen har et ønske om, at det skal blive lettere at få en bolig i Hvalsø Boligselskab. Det vil regler om fleksibel udlejning/boligpolitiske kriterier åbne op for.

Ad 11: Opsigelsesstatistik i Hvalsø Boligselskab.

Opsigelsesstatistik pr. 17. april 2018 blev gennemgået.

Ad 12: Meddelelser fra formanden.

Ingen.

Ad 13: Meddelelser fra afdelingerne.

Ingen.

Ad 14: Meddelelser fra administrationen.

Persondataforordningens skærpede regler træder i kraft i maj 2018. Der skal udfærdiges databehandleraftale mellem Hvalsø Boligselskab og Boligselskabet Sjælland. Der arbejdes også på udfærdigelse af små pixi-opslag til beboerne, som vil blive synlige på hjemmesiden.

Salget af Horseager er gennemført pr. 1. april 2018 og tilbage står de praktiske og tinglysningsmæssige ekspeditioner. Når hele handlens praktiske opgaver er udført, skal LBF tage stilling til, hvor meget de beholder af provenuet og hvor meget Hvalsø Boligselskab kan beholde.

Alle afdelinger er blevet energiscreenet. Administrationen sørger for, at alle afdelinger modtager deres egne energimærker og Martin modtager energimærkerne for alle afdelingerne. Hvis de fremsendte energimærker giver anledning til bemærkninger, skal Bodil/Mette orienteres.



Administrationen oplyste, at der var udsendt en høring omkring det grønne areal bag Brune Banke. Denne høring kommer på baggrund af en dispensation fra administrationen, der er udfærdiget i samarbejde med Brune Bankes bestyrelse. Der er søgt om dispensation til at ændre afskærmende beplantning til lave buske og enggræs, der vil blive klippet ned 1-2 gange om året, idet det vil give mere lys ind i haverne i Brune Banke, ligesom det vil forhindre, at der igen kastes komfur, mikrobølgeovn, metalstænger, haveaffald og kompost i skellet. Det forskønner ikke området og det tiltrækker rotter. Kommentarer til dispensationen fra øvrige naboer skulle fremsendes senest den 13. april 2018. Afgørelsen fra Lejre Kommune på ansøgningen om dispensation foreligger endnu ikke.

Ad 15: Næste møde afholdes onsdag, den 20. juni kl. 18.00. Hvor skal mødet afholdes?

Næste møde holdes i Granhavens beboerhus, hvor Lena og Ole er værter.

Ad 16: Eventuelt.

Intet.

Hvalsø Boligselskab

Bettina Hinrichsen

Formand

Bodil Mielke

Forretningsfører (referent)