



Referat af bestyrelsesmøde den 12. september 2019 kl. 18.00 i beboerlokalet i Laurbærhaven.

Deltagere: Bettina Hinrichsen, Lena Monrad, Maria Nørbjerg, Morten Struwe Harritsø, Ole Larsen, Monika Busch, Rikke Frank Larsen, Martin Stokholm og Jakob Murning.

Afbud: Find Petersen

Dirigent: Formand Bettina Hinrichsen blev valgt som dirigent.

Referent: Jakob Murning, Forretningsfører, Boligselskabet Sjælland.

1. Opfølgning på bestyrelsesmødet

Referatet er udsendt og uploadet på hjemmesiden for så vidt angår bestyrelsesmødet den 3. juni 2019.

Der var ingen kommentarer til referatet fra sidste bestyrelsesmøde den 3. juni.

Bestyrelsen tog hermed orienteringen til efterretning.

2. Godkendelse af afdelingsbudgetter for 2020 (bilag 3-11)

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte budgetterne for de afdelinger, som havde haft afholdt afdelingsmøde og forhåndsgodkendte samtidig budgetterne for afdeling 16-7 Brune Banke samt 16-8 Granhaven under forudsætning af, at der ikke indkom væsentlig større stigninger end de udsendte budgetforslag angav.

Afdeling 16-7 Brune Banke skulle stige med 2,9 % og afdeling 16-8 Granhaven med 2,0 %.

Efterskrift: Afdelingsmøderne i såvel afd. 16-7 Brune Banke og 16-8 Granhaven stemte i hver deres afdeling ja til de fremlagte budgetter.

Sagsfremstilling:

Efter vedtægternes § 13, stk. 2 foretager bestyrelsen den endelige godkendelse af afdelingernes budgetter efter forudgående godkendelse på de ordinære afdelingsmøder

Varsling af lejeforhøjelse sker via e-boks, hvis lejerne er tilmeldt dette. De få beboere, der ikke modtager post via e-boks vil modtage varslingerne pr. almindelig post eller ved omdeling.

Afd. 16-1, Hvalsø 1:

Godkendt på afdelingsmødet den 14. august 2019 – 3,1 % stigning.

Afd. 16-2, Traneparken:

Godkendt på afdelingsmødet den 22. august 2019 – 2,0 % stigning

Afd. 16-3, Vangkildegård:

Godkendt på afdelingsmødet den 28. august 2019 – 3,6 % stigning.

Afd. 16-4, Laurbærhaven:

Godkendt på afdelingsmødet den 15. august 2019 – Ingen huslejeændring.

Afd. 16-7, Brune Banke:

Til godkendelse på afdelingsmødet den 12. september 2019

Afd. 16-8, Granhaven:

Til godkendelse på afdelingsmødet den 18. september 2019

Afd. 16-9, Såbyhus:

Godkendt på afdelingsmødet den 26. august 2019 – 1,9 % stigning.

Afd. 16-10, Peders Gård:

Godkendt på afdelingsmødet den august/september 2019 – 2 % stigning.

Afd. 16-11 Elmevej:

Ej godkendt på afdelingsmødet den 14. august 2019 – 4,7 % stigning.

Det indstilles til bestyrelsen endeligt at godkende afdelingernes budgetter. Herunder at forhåndsgodkende de fremlagte budgetter for de afdelinger, som først holder afdelingsmøde efter afholdelsen af nærværende bestyrelsesmøde. Dette forudsat at de foreslåede huslejeændringer ikke falder i forhold til udsendte budgetforslag.

3. Godkendelse af budget 2020 for Hvalsø Boligselskab

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte budgettet for år 2019.

Bestyrelsen lagde dog mærke til, at beløbet vedrørende mødeudgifter var faldet fra kr. 68.000 i budget 2019 til kr. 50.000 for budget 2020.

Jakob Murning oplyste, at udgiften til møder i år 2019 allerede er på ca. kr. 60.000, hvor posterne bestyrelsesmøder og konferencen står for den største andel heraf.

Bettina Hinrichsen fortalte at konferencen i år havde været en anelse dyrere end året før.

Bestyrelsen besluttede, at beløbet for budgettet år 2021 bør sættes op til de kr. 68.000 igen.

Jakob Murning forklarede, at skulle udgifterne til mødeudgifter være mere end de budgetterede kr. 50.000 i år 2020 vil et eventuelt underskud skulle dækkes fra arbejdskapitalen som alle afdelinger betaler indtil.

På baggrund af ovenstående godkendte bestyrelsen budgettet for organisationen, herunder at et muligt underskud på konto 502 Mødeudgifter dækkes af arbejdskapitalen, hvis det samlede regnskab for år 2020 ender i et underskud.

Sagsfremstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte godkendelse af budget for Hvalsø Boligselskab år 2020.

Budgettet for Hvalsø Boligselskabet år 2020 er vedlagt som bilag 1.

4. Status på igangsætning af fleksibel udlejning

Beslutning:

Jakob Murning forklarede, at det ikke har været muligt at registrere de store ændringer siden den 1. juli 2019, da det er en meget kort periode at måle på.

Maria Nørbjerg fortalte, at hun allerede kan se, at de nye ventelistekriterier virker. De nye som er

kommet ind i afdeling Vangkildegård er indtil videre kun Lejre-borgere. Morten Struwe Harritsø, som bor i Laurbærhaven fortalte også, at han har oplevet, at nogle af de nye beboere, som er kommet ind i afdelingen, er kommet hurtige til deres bolig, end de ellers ville have gjort.

Bestyrelsen tog i øvrigt punktet til efterretning.

Sagsfremstilling:

Al udlejning i Hvalsø siden 1/7 er sket efter de nye regler, hvor ca. 90 % udlejes efter de fleksible kriterier.

Brugerne har siden slutningen af juni kunnet sætte kriterierne på via selvbetjeningen, og alle der søger i Hvalsø gøres opmærksom på det ved login.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

5. Granhaven Ansøgning om midlertidigt lån

Beslutning:

Medlem af organisationsbestyrelsen Lena Monrad fra Granhaven, forklarede, at afdelingen vil betale lånet tilbage så snart midlerne fra for meget betalt ejendomsskat tilkommer afdelingen. Dette forventes snart at ske og som minimum inden for de nærmeste år.

Bestyrelsen godkendte at give Granhaven et midlertidigt lån på kr. 900.000 til udskiftning af hoveddøre og havedøre. Lånet blev givet med en afdragsfrihed i 3 år. Hvis lånet efter de 3 år ikke er betalt tilbage, genoptages på et bestyrelsesmøde i Hvalsø Boligselskabet, hvordan lånet i så fald skal tilbagebetales.

Sagsfremstilling:

Granhaven anmoder bestyrelsen om et midlertidigt lån på kr. 900.000.

Beløbet skal dække udskiftning af hoveddøre og havedøre. Dørene er i dårlig stand, og der bruges for mange penge på reparationer.

Lånet vil blive betalt når sagen vedrørende ejendomsskatter er afgjort. Sagen er opstartet i år 2008 og afdelingsbestyrelsen forventer at sagen afgøres i nærmeste fremtid.

Bestyrelsen bedes drøfte en mulig bevilling af et midlertidigt lån til afdeling Granhaven.

6. Opdatering på byggeprocessen, Elverbakken

Beslutning/Opdatering:

Bettina Hinrichsen fortalte at byggetilladelsen er givet fra Lejre Kommune.

Bettina Hinrichsen fortalte herudover, at Hvalsø Boligselskab har indgået en aftale med ejerne af Hyllegården om at lastbiler m.m. under byggefasen kan køre Syd om Hyllegården. Herudover fortalte Bettina Hinrichsen, at hun og projektleder Lars Hay Schmidt har været til møde med resten af Hyllegårdsudstykningsgruppen om fremtidige forhold i området.

Angående en alternativ tilkørselsmulighed under byggefasen har Hvalsø Boligselskab sendt en anmodning afsted til Lejre Kommune om i byggefasen at få lov til at køre ind fra Åsen. Flere af udstykningsgrupperne har sammen med Hyllegården skrevet til Lejre Kommune, om at de ser en idé i, at vi under byggefasen i stedet kører via Åsen og ikke Syd om Hyllegården.

Bettina Hinrichsen fortalte at Byggeudvalget havde møde den 7. august 2019. Projekteringen af de endelige huse begynder nu her.

Den 18. september kl. 12 er der 1. spadestik, hvor alle er velkomne til at deltage.

På byggeudvalgsmødet den 7. august 2019 blev der talt om, hvad som var need-to-have og hvad som var nice-to-have i og omkring de kommende boliger. Der var ikke plads til det hele inden for økonomien, hvorfor byggeudvalget skulle forholde sig til fravalg i stedet for tilvalg.

Lena Monrad udtrykte, at hun synes, at det ville have været bedre, hvis det havde været omvendt, et råhus, som vi derefter løbende havde kunne vælge til på.

Bettina Hinrichsen forklarede her, at det ikke er muligt at gøre det omvendt, da der skal være en baggrund for at entreprenøren/tilbudsgiver kan beregne en pris og fremsætte et tilbud.

Bettina Hinrichsen fortalte i øvrigt, at der stadig arbejdes på, at byggeriet kan koble sig på Hyllegård Udviklings kommende løsning for Lokal Afledning af Regnvand (LAR).

Sagsfremstilling:

- Byggetilladelse er givet.
- Opdatering på Hyllegård Udvikling – etablering af vej.
- Generel opfølgning fra byggemødet den 7. august 2019.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

7. Opsigelsesstatistik i Hvalsø Boligselskab

Beslutning:

Jakob Murning uddelte en opsigelsesstatistik på hver afdeling samt en samlet oversigt.

Fremadrettet blev det aftalt, at der blot skal være en samlet oversigt over afdelingerne.

Jakob Murning fik en kopi af en tidligere oversigt fra et af bestyrelsesmedlemmerne.

Bestyrelsen tog i øvrigt orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling:

Opsigelsesstatistik pr. medio september vil blive gennemgået på mødet.

8. Administrationsaftale m. Hvalsø Boligselskab (vedlagt som bilag 2)

Beslutning:

Bettina Hinrichsen fortalte kort, at administrationsaftalen mellem Hvalsø Boligselskab og Boligselskabet Sjælland nu har været gældende i 3 år, som er samme periode, som aftalen har været uopsigelig.

Martin Stokholm havde nogle spørgsmål til indholdet i aftalen. Dette på allonge I. I Allonge I står der under afsnittet "Administrationsbidraget dækker" at generel kontakt til myndigheder, politikere og politi dækkes af administrationsbidraget. Modsat under områdelederopgaver står der, at kontakt til

kommune afregnes til timesats.

Martin Stokholm bad om en præcisering heraf. Samtidig står der også, at administrationshonoraret dækker nyheder til beboere og beboervalgte. Her blev der også ønsket en større præcisering af, hvornår noget er nyheder og, hvornår noget er generelle informationer.

Bettina Hinrichsen foreslog, at hun og næstformand Lena Monrad satte sig ned med forretningsfører Jakob Murning, for at se på en nærmere præcisering af allongerne til administrationsaftalen.

Jakob Murning indkalder Bettina Hinrichsen og Lena Monrad til et møde herom inden næste bestyrelsesmøde. På næste bestyrelsesmøde vil ændringsforslagene kunne blive behandlet.

Sagsfremstilling:

På bestyrelsesmødet den 3. juni 2019 oplyste Formand Bettina Hinrichsen, at den nuværende aftales uopsigelighed udløber i oktober måned år 2019.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte den nuværende aftales indhold og eventuelle forslag til ændringer.

9. Meddelelser fra afdelingerne

Traneparken:

Rikke Frank Larsen havde lovet at tage et punkt med fra Traneparkens afdelingsbestyrelse, vedrørende om det er muligt for en afdeling ikke at betale for og modtage Boligservice.

Bestyrelsen var enige om at Hvalsø Boligselskabs bestyrelse har besluttet, at der skal være Boligservice, og at det dermed ikke kan komme på tale, at nogle eller alle afdelinger kan vælge dette fra. Det er organisationsbestyrelsen i Hvalsø Boligselskab, som er ansvarlig for at sikre en fornuftig drift af afdelingerne, hvorfor det også er organisationsbestyrelsen, som har kompetencen til at beslutte, at der skal være boligservice i afdelingerne.

Herudover var der en debat omkring, at det fra bestyrelsens side ønskes at Boligselskabet Sjælland som administrator bliver bedre til at udnyttet en § i loven som skal give udlejer mulighed for at få adgang til boligerne de steder, hvor beboerne modsætter sig dette, f.eks. ved boligservice.

Rikke Frank Larsen fortalte i øvrigt, at områdekantoret skal have ros for at sende en lokal håndværker sidst, hvor noget skulle laves i afdelingen.

Herudover var Rikke Frank Larsen af sin afdelingsbestyrelse blevet bedt om at tage den oplistning til beboerne over, hvad de selv skal vedligeholde i deres bolig op. En oplistning som er uddelt til alle beboere og som fremgår på de enkelte afdelingers hjemmesider under Regler og Info under punktet for Vedligeholdelse. En oplistning som bestyrelsen har besluttet på bestyrelseskonferencen d. 26. april og 27. april 2019. En oplistning som en beboer i Traneparken ikke mener at organisationsbestyrelsen selv kunne have besluttet, da den ifølge gældende lovgivning på området burde have været blevet besluttet på et afdelingsmøde.

Efterskrift:

Angående muligheden for om en afdeling kan undgå at betale for og få udført boligservice har forretningsfører Jakob Murning spurgt juridisk afdeling i Boligselskabet Sjælland. Som udtrykt på bestyrelsesmødet er organisationsbestyrelsen ansvarlig for, at afdelingerne i Hvalsø Boligselskab driftes på bedst mulig måde. Derfor kan organisationsbestyrelsen beslutte eksempelvis at indføre Boligservice i alle selskabets afdelinger.

Organisationsbestyrelsens medlemmer har efter afholdelse af nærværende møde modtaget en henvendelse fra en suppleant i til Traneparkens bestyrelse som skriver på vegne af bestyrelsen. I henvendelsen påpeges at en opstilling over, hvad en beboer selv skal gøre i forhold til udskiftning af forskellige effekter i ens lejemål, ikke kan besluttes af organisationsbestyrelsen. Dette da beslutningskompetencen om dette efter gældende lovgivning per 1. januar 2010 er overgået fra øverste myndighed (repræsentantskabet) til afdelingsmødet.

Forretningsfører for Hvalsø Boligselskabet Jakob Murning har undersøgt lovgivningen og været gennem Boligselskabet Sjællands juridiske afdeling.

Beboeren og suppleanten til afdelingsbestyrelsen i Traneparken har ret i, at det er afdelingsmødet og ikke organisationsbestyrelsen som per 1. januar 2010 kan beslutte en sådan opstilling af effekter i lejemålet som beboeren selv skal stå for at udskifte. Samtidig vil det i en forbindelse med en sådan beslutning anbefales, at det samtidig indføres i de enkelte afdelingers vedligeholdelsesreglementer inden for de enkelte relevante områder, hvad beboeren/lejeren selv skal udskifte og for egen regning. Dette f.eks. under afsnittene for komfur, emhætte, toilet (toiletbræt), brusekabine, håndvask osv.

Vangkildegård:

Maria Nørbjerg oplyste, at hun ikke længere er valgt til afdelingsbestyrelsen, men at hun stadig tager sig af udlejningen af beboerhuset.

Herudover oplyste hun, at der havde været en større renovering af en lejlighed.

Derudover tales der i afdelingen om at lave en gruppe til Nabohjælp.

Bettina Hinrichsen oplyste i relation til Vangkildegård, at der er gang i opstart af en foreløbig helhedsplan for Vangkildegård. En helhedsplan kan tage et sted mellem 6 til 8 år før den er færdig. Hvis der dog er tale om forhold, som er sundhedsfarlige, så kan det gå meget hurtigere.

Granhaven:

Lena Monrad fortalte, at der er boligservice i afdelingen for tiden.

Herudover oplyste hun at det selskab, som slår græsset, ikke har klippet hækken de rigtige steder. Dette omkring de grønne områder mod Alsvej.

Herudover er der et forslag på afdelingsmødet om at samme areal udlægges som eng.

Monika Busch fortalte her, at det er vigtigt at lægge en græsring rundt om engen, da den ellers vil kunne vokse sammen med haverne som støder op til.

Laurbærhaven:

Bettina Hinrichsen oplyste at en byggeskadesag er ved at blive startet op i Byggeskedefonden i relation til Laurbærhaven. Det er en sag omkring revner i væggene.

Herudover så har Bettina Hinrichsen taget kontakt til Lejre Kommune, da kommunens vejareal ikke kan opsuge/aflede sit eget vand, hvorfor det lægger sig på Laurbærhavens grund.

Rikke Frank Larsen fortalte, at der er et lignende problem i Traneparken, men at områdeleder Mette B. Andersen har lovet at vende tilbage omkring dette.

10. Meddelelser fra formanden

Bettina Hinrichsen havde ingen yderligere meddelelser.

11. Meddelelser fra Lejre Kommune

Martin Stokholm havde ingen bemærkninger.

12. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bodil Mielke har pr. 1. august 2019 fået andet job, hvorfor Boligselskabet Sjælland har udnævnt Jakob Murning til ny forretningsfører for Hvalsø Boligselskab.

Jakob Murning præsenterede sig selv. Jakob Murning har været ansat i Boligselskabet Sjælland siden 1. januar 2016 og er i forvejen forretningsfører for et mindre boligselskab som Boligselskabet Sjælland også er administrator for. Jakob Murning har tidligere været bestyrelseskonsulent i DAB (Dansk Almennyttigt Boligselskab) for to større selskaber med 1200 boliger hver.

De enkelte bestyrelsesmedlemmer i Hvalsø Boligselskabet præsenterede ligeledes sig selv.

Jakob Murning opfordrede i øvrigt medlemmerne i Hvalsø Boligselskab til at se på og tilmelde sig de kurser som Boligselskabet Sjælland afholder for beboervalgte. Det er kurser som hvert lejemål i Hvalsø Boligselskab betaler for at beboervalgte kan deltage i. Alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelserne samt andre beboervalgte kan deltage i kurserne.

Bettina Hinrichsen fortalte, at hun har deltaget på flere af kurserne.

Der fulgte hermed en opfordring til bestyrelsesmedlemmerne til at fortælle de beboervalgte i afdelingerne omkring muligheden for at deltage på kurserne.

13. Næste møde

Beslutning:

Maria Nørbjerg meldte sig som vært for såvel bestyrelsesmøde og efterfølgende Julefrokost fredag den 22. november 2019. Bestyrelsesmøde og Julefrokost afholdes i Vangkildegårds beboerhus.

Jakob Murning tilretter mødeindkaldelsen til mødet den 22. november med tid og sted.

Sagsfremstilling:

Bestyrelsesmøde og julefrokost den 22. november 2019. Nyt sted skal aftales nærmere.

14. Eventuelt

Jakob Murning spurgte indtil, hvordan bestyrelsesmedlemmerne plejede at modtage julegaver.

Der modtages én julegave fra Boligselskabet Sjælland og én fra Hvalsø Boligselskab.

Bestyrelsesmedlemmerne oprettes med mail og adgang til gaveshoppen. Herefter meddeles Jakob Murning fra hvert medlem, hvilke to julegaver den enkelte ønsker.

Herefter afsendes en samlet bestilling, sådan at modtageren får begge julegaver samtidig.

Jakob Murning koordinerer bestilling og modtagelse af julegaverne.

Hvalsø Boligselskab

Bettina Hinrichsen
Formand og Dirigent

Jakob Murning
Forretningsfører og
referent