

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag den 26. september 2019 kl. 17.00
Sjællandsvænget 1, 4000 Roskilde

Deltagere fra Organisationsbestyrelsen:

Bent Johannessen (Næstformand), Steffen Sommer, Kate Faxø Kaspersen, Laurits Christiansen, Michelle Welin, Louise Rohini Rasmussen, Aase Jensen

Deltagere fra Boligselskabet Sjælland:

Mette B. Andersen, Teamkoordinator Økonomi – Jakob Murning, Udviklingskonsulent og forretningsfører

Referatet er skrevet med **FED**.

1. Opfølgning på bestyrelsesmødet den 28. maj 2019.

Der er ikke efter udsendelse af referatet kommet kommentarer til referatet.

Referat er lagt op på selskabets hjemmeside.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2. Status på udbedring af fejl og mangler i afdelingerne v/ Boligselskabet Sjælland

Afdelingsbestyrelsen for afdeling Femkløveren har løbende møder med driftsleder Niels Bannergaard fra områdekantoret i Køge.

Niels Bannergaard koordinerer i samarbejde med projektleder Kjeld K. Jørgensen i Boligselskabet Sjælland udbedring af fejl og mangler i afdelingen. Niels har herudover den daglige dialog med håndværkere i afdelingerne og har et stort kendskab til status på og udbedringen af fejl og mangler i hele afdelingen.

Da der er stort sammenfald mellem medlemmerne i organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen og at Niels Bannergaard løbende orienterer afdelingsbestyrelsen om status på udbedring af fejl og mangler i afdelingerne, vil der ikke som førhen på bestyrelsesmødet blive omdelt en kort status på udbedring af fejl og mangler i afdelingen.

Denne dialog foregår mellem Niels Bannergaard og afdelingsbestyrelsen.

Ønsker organisationsbestyrelsen en lignende orientering, genindføres denne fra næste møde i organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen bedes drøfte, hvorvidt bestyrelsen ønsker en bredere status på udbedring af fejl og mangler på møderne i organisationsbestyrelsen eller om den igangværende dialog mellem afdelingsbestyrelsen og Niels Bannergaard er tilstrækkelig.

Laurits Christiansen, som ikke er del af afdelingsbestyrelsen i afdeling Femkløveren spurgte indtil, hvordan han som medlem i organisationsbestyrelsen skulle kunne blive informeret om udvikling i udbedring af fejl og mangler i afdelingerne, hvis der ingen information er om dette på møderne i organisationsbestyrelsen.

Flere afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra organisationens ene afdeling, afdeling Femkløveren var til stede under mødet. Det blev aftalt, at afdelingsbestyrelsen tager referat af møderne med driftsleder Niels Bannergaard. Referaterne sendes som bilag til orientering på møderne i organisationsbestyrelsen.

3. Behandling af budget 2020 for BoliGrøn og afdeling Femkløveren v/ Mette Sennov, Boligselskabet Sjælland (Bilag 1).

Budgettet for organisationsbestyrelsen er allerede godkendt på bestyrelsesmødet den 28. maj 2019.

Derfor skal alene afdelingen Femkløverens budget godkendes.

Afdelingens budget er vedlagt som bilag 1.

Bestyrelsen bedes drøfte godkendelse af budget 2020 for afdeling Femkløveren.

Bestyrelsen godkendte budget 2020 for afdeling Femkløveren.

4. Meddelelser fra afdeling Femkløveren.

Afdelingsformand for Femkløveren Kate Faxø Kaspersen giver på mødet en kort orientering om nyt fra afdelingen samt en generel og kort orientering om afdelingsmødet den 5. september 2019.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning

Afdelingsformand Kate Faxø Kaspersen fortalte, at afdelingsmødet den 5. september 2019 var gået rigtigt godt, og at der var god stemning på mødet. Mødet var dog sluttet lidt sent, da der var mange punkter som skulle gennemgås, herunder mange forslag som skulle debatteres og/eller sættes til afstemning.

Flere af disse forslag kunne ved bedre forberedelse, ved at være i bedre tid, måske kunne være undgået. Det ville fremadrettet være en god idé gennem dialog med forslagsstillere at prøve at begrænse antallet af forslag.

Steffen Sommer foreslog, at der sammen med indkaldelsen til næste års budgetmøde sendes en skabelon til, hvordan et forslag kan sættes op. Her f.eks. hvad foreslås og hvad koster det.

Det blev oplyst, at der blev valgt i alt 7 medlemmer til afdelingsbestyrelsen. Det lykkedes at få valgt beboere fra alle tidligere fem boligafdelinger. Dertil blev valgt 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.

Det blev oplyst, at der var 52 beboere til mødet bestående af 32 boliger til afdelingsmødet, svarende til et fremmøde på 21 %. Der blev serveret gode sandwich, som vurderes at være medvirkende til den gode stemning.

Kate Kaspersen fortalte, at det i Uglevænget går godt på trods udfordringer med, at nogle beboere holder på parkeringspladser med køretøjer som er for store til parkeringspladsen.

Der er særlige p-pladser til varebiler som skal anvendes.

Herudover blev der talt om udfordringer med at nogle beboere i Finkevænget og Uglevænget holder kaniner. Det er tilladt at holde kaniner i dag. Men det burde ikke være tilladt at holde dem udendørs, da det tiltrækker skadedyr.

Kate Kaspersen oplyste, at der er en lukket facebookgruppe i Femkløveren. Her deler beboerne gode råd og hjælper hinanden og tonen er generelt god mellem beboerne.

Louise Rasmussen oplyste, at der en gang om året kunne komme en status ud, f.eks. via facebookgruppen omkring status på udbedring af fejl og mangler. Der er et udpræget ønske fra beboerne om, at der kommer mere information omkring udbedringen af fejl og mangler i boligerne.

Det blev aftalt, at den information som lægges ud til beboerne via facebookgruppen er afstemt med hele organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen samt Boligselskabet Sjælland.

Mette Senov fortalte at Status på udbedring af fejl og mangler burde være et fast punkt på afdelingsmødet.

5. Meddelelser vedr. organisationsbestyrelsen

Formand for organisationsbestyrelsen Søren Kam har valgt at træde ud af bestyrelsen med øjeblikkelig virkning per mail af 6. september 2019. Næstformand Bent Johannessen er indtil der er afholdt et

ekstraordinært repræsentantskabsmøde med valg af formand og næstformand på dagsordenen indsat som fungerende formand for organisationen.

Formanden vælges af repræsentantskabet. Afdelingsbestyrelsen i Femkløveren skal vælge op til i alt 10 repræsentantskabsmedlemmer blandt afdelingens myndige beboere. Ud over de af afdelingsbestyrelsens valgte repræsentantskabsmedlemmer består repræsentantskabet tillige af organisationsbestyrelsen.

1. suppleant Aase Jensen er herefter indlemmet i organisationsbestyrelsen og indkaldt til nærværende møde.

Dette betyder samtidig at 2. suppleant L. Solvejg Jensen bliver 1. suppleant.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning og byde velkommen til Aase Jensen. Herudover bedes bestyrelsen tage stilling til en indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde for at få valgt en ny formand og næstformand for organisationen.

Jakob Murning fortalte, at Formand Søren Kam per mail af 6. september 2019 har meddelt, at han trækker sig fra posten som bestyrelsesformand for BoliGrøn og som afdelingsbestyrelsesmedlem i afdeling Femkløveren.

1. suppleant Aase Jensen er blevet indkaldt.

Den resterende bestyrelse bød Aase Jensen velkommen.

Jakob Murning fortalte at næstformand Bent Johannessen indtil der afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde med valg af formand på dagsordenen er fungerende formand for BoliGrøn.

Bent Johannessen spurgte indtil, om der ved valg af ny formand kunne vælges en fra Køge Kommune.

Jakob Murning forklarede, at dette er muligt i forhold til vedtægterne. Der er blot krav om, at det ikke må være borgmesteren eller en som sidder i den afdeling eller udvalg som fører tilsyn med BoliGrøn. Samtidig skal enten næstformand eller formand være beboer i organisationen.

De deltagende bestyrelsesmedlemmer udtrykte dog, at det går fint alene med beboere fra organisationen.

Jakob Murning fortalte, at afdelingsbestyrelsen skal finde op til i alt 10 repræsentantskabsmedlemmer ud over organisationsbestyrelsen.

Mette Sennov foreslog, at når der indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde for valg af ny formand, så bør det holdes lokalt og ikke f.eks. i Roskilde.

Jakob Murning foreslog i øvrigt, at der til et kommende ekstraordinært repræsentantskabsmøde omg valg af formand kunne fremsættes et forslag om vedtægtsændring. Et forslag som ændrede, at det skal bestræbes, at der bliver valgt to repræsentantskabsmedlemmer fra gammel afdeling til at der vælges 6 medlemmer ud over den siddende organisationsbestyrelse. Samtidig at disse 6 medlemmer kan vælges frit blandt beboerne i afdeling Femkløveren og ikke at de som før skal være repræsenteret per gammel afdeling.

Bestyrelsen var enige i, at det kunne være en fordel med en vedtægtsændring som skitseret, såfremt, det ikke er muligt at finde 10 repræsentantskabsmedlemmer fra de fem gamle afdelinger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede samtidig, at der bør indkaldes til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde inden årets udgang.

6. Meddelelser fra administrationen

Boligselskabet Sjælland afholdte på vegne af BoliGrøn fredag den 5. juli møde med Landsbyggefonden omkring status udbedring af fejl og mangler i afdelingen.

Mødet skulle oprindeligt være med Landsbyggefondens sekretariatschef, men han måtte desværre melde afbud umiddelbart inden mødet. Mødet blev dog stadig afholdt med deltagelse af den sagsbehandler, der varetager opgaven hos fonden.

På mødet redegjorde Boligselskabet Sjælland for status på udbedring af fejl og mangler, herunder det foreløbige forbrug af midler på sagen. Herefter gennemgik vi de udestående opgaver, som der fortsat eksisterer.

På mødet blev det aftalt, at vi kommer med en skriftlig redegørelse for de vendte emner, og at Landsbyggefonden herefter vender tilbage med en løsning på økonomien fremadrettet.

Sidste nyt i sagen er, at Landsbyggefonden i forbindelse med vores løbende opgørelse af forbrugte beløb har bedt om en opgørelse af reguleringskontoen i afdeling Femkløveren.

I afdelinger med støtte fra fonden, skal der regnskabsmæssigt oprettes en reguleringskonto. Her opføres tilskud mv. som kommer til udbetaling, men hvor udgifterne til de støttede foranstaltninger endnu ikke er gennemført faktureret.

Kort sagt er Byggeøkonomi ved at opgøre de modtagne tilskud fra Landsbyggefonden. Denne opgørelse sammenholder Landsbyggefonden med vores løbende opgørelse af kommende og prissatte renoveringsopgaver i afdelingen.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Teamkoordinator i Økonomi i Boligselskabet Sjælland Mette Munk Sennov fortalte, at Jyske Bank har oplyst, at det desværre nok ikke er muligt at beholde afdragsfriheden i Jyske Bank. Jyske Bank vil fremover kræve en negativ rente, og det vil svare til årligt cirka kr. 28.000.

Steffen Sommer spurgte indtil, om det er muligt for organisationsbestyrelsen at se reguleringskontoopgørelsen samt den løbende opgørelse af kommende og prissatte renoveringsopgaver i afdelingen.

Mette Sennov fortalte, at det kan organisationsbestyrelsen godt få lov til.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Efterskrift: Det er efterfølgende lykkedes afdelingsøkonomi fortsat at få 0 rente på driftskontoen. Indtil videre undgås dermed minus rente.

7. Råderetskatalog for Femkløveren

På afdelingsmødet i Femkløveren den 5. september 2019 godkendte afdelingsmødet et nyt Råderetskatalog for afdelingen.

Medlem af organisationsbestyrelsen og af afdelingsbestyrelsen i Femkløveren Steffen Sommer vil på nærværende møde gennemgå råderetskataloget med henblik på organisationsbestyrelsens godkendelse af kataloget.

Bestyrelsen bedes drøfte en godkendelse af råderetskataloget for BoliGrøn.

Steffen Sommer fortalte at råderetskataloget var blevet godkendt på afdelingsmødet.

Kate Kaspersen fortalte, at det er et råderetskatalog, som er blevet til igennem meget dialog, og at det er adskilt på adresser, hvad som er muligt inden for råderetten, hvis der er ændringer som kun er mulig i en enkelt eller bestemte afdelinger. Der er lavet godkendte typer, dvs. billedgjorte og beskrevne anvisninger til, hvordan de forskellige ønskede ændringer uden for boligen kan gøres.

Det blev aftalt, at Jakob Murning skal videresende råderetskataloget til råderetsteamet i Boligselskabet Sjælland i relation til om de kan godkende kataloget.

Laurits Christiansen påpegede, at der var en i Bakkegårds Allé som havde trukket et hvidt kabel ud til sin el-bil.

Dette vil områdekontoret undersøge.

Bestyrelsen tog med de faldne ord orienteringen til efterretning og besluttede at Jakob Murning skulle sende råderetskataloget videre til råderetsteamet i Boligselskabet Sjælland for dettes godkendelse.

Efterskrift: Råderet i Boligselskabet Sjælland har set på forslaget og har en række forslag til ændringer og præciseringer. Det foreslås derfor, at et møde sættes i stand mellem driftsleder Niels Bannergaard, udvalgte medlemmer fra afdelingsbestyrelsen i Femkløveren samt en medarbejder fra råderetsteamet.

8. Status på emnet, afskaffelse af enkelte hvidevaretyper som en del af huslejen i BoliGrøn

Bestyrelsesmedlem Steffen Sommer giver på mødet en kort orientering om resultatet af de to fremsatte forslag på afdelingsmødet den 5. september 2019.

Ét forslag om at tilbyde beboerne at overtage hvidevaretyperne opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler samt den efterfølgende vedligeholdelse heraf til beboerne mod en reduktion i huslejen.

Endnu et forslag om kun at udskifte til hvidevarer med hvid front og dermed gå væk fra udskiftning til hvidevarer med stålfront.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning samt drøfte behovet for videre drøftelse af muligheden for at beboerne selv overtager nævnte hvidevaretyper mod reduktion i huslejen samt at afdelingsmødet beslutter kun at udskifte til hvidevarer med hvide fronter.

Steffen Sommer oplyste, at der er stor modstand mod at fjerne de omtalte hvidevaretyper som en del af huslejen, hvorfor forslagene blev forkastet.

Det var særligt argumenter som, at der ikke er fællesvaskeri i afdelingerne, som var fremme.

Jakob Murning spurgte indtil, om bestyrelsen med denne udmelding fra beboerne ønskede at arbejde videre med, at de omtalte hvidevaretyper fjernes som en del af huslejen og overdrages til beboerne mod en huslejereduktion.

Bestyrelsen ønsker ikke at gøre yderligere.

Angående forslaget om, at der fremover kun indsættes hvidevarer med hvide fronter, når hvidevare i afdelingen udskiftes, faldt ligeledes med et stort flertal for at bevare udskiftning af eksisterende hvidevarer med stålfront til hvidevarer med stålfront.

Hvis en beboer ønsker en hvidevare med hvid front, skal dette dog være muligt.

Jakob Murning foreslog, at det med, at der er så mange hvidevarer med i huslejen og som en del af lejemålet, er noget som der bør slås på i omtale af afdelingen på hjemmeside og i eventuelle udlejningsfremstød.

Bestyrelsen besluttede ikke at gøre yderligere vedrørende udskiftning af og farver på hvidevarer i afdeling Femkløveren.

9. Drøftelse om mulig ansættelse af Niels Bannergaard i regi af BoliGrøn (Lukket punkt)

10. Den administrative styringsdialog med Køge Kommune

Der er aftalt styringsdialogmøde med Køge Kommune torsdag d. 12. december kl. 12.30-14.00.

På mødet deltager regnskabschef Louise B. Thomsen, områdelederen for Køge nu Mette B. Andersen samt forretningsfører Jakob Murning.

Driftsleder Niels Bannergaard kan i tilfælde af emner vedrørende forhold i omkring vedligeholdelse og drift af afdelingen også blive indkaldt. Det samme kan teamkoordinator i Økonomi Mette Sennov.

Organisationsbestyrelsen deltager ikke i den administrative styringsdialog med Køge Kommune, men kan derimod deltage i politiske møder som Køge Kommune i tidligere år har afholdt.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen ønsker at Jakob Murning skal spørge Køge Kommune om muligheden for at driftsleder Niels Bannergaard samt afdelingsformand Kate Kaspersen også kan deltage på styringsdialogmødet.

11. Udlejning af boliger i BoliGrøn – drøftelse af løsningsforslag (Lukket Punkt)

12. Udlejningsaftale med Køge Kommune v/ Jakob Murning (Lukket Punkt) (Bilag 2).

13. Næste møde.

Bestyrelsesmødet i november måned afholdes typisk med efterfølgende middag, gerne med et præg af Jul.

Mødet har i foregående år været afholdt ultimo november måned.

Bestyrelsen bedes beslutte en dato for næste selskabsbestyrelsesmøde.

Det næste møde blev aftalt til at være torsdag den 21. november kl. 17 med efterfølgende spisning.

Mødet måtte gerne afholdes i Køge.

Jakob Murning vender tilbage med mødested gennem en kalenderindkaldelse.

14. Eventuelt.

Laurits Christiansen spurgte indtil udskiftning af filtre i ventilationsanlæggene i afdelingen, om det kun foretages en gang om året og spurgte indtil, hvordan det kan koste så meget, som det kan.

Steffen Sommer oplyste, at det skal skiftes to gange om året. Der er lavet en aftale, som udløber ved udgangen af året. Afdelingsbestyrelsen vil tage denne aftale op på kommende møde med driftsleder Niels Bannergaard.

Steffen Sommer fortalte, at afdelingsbestyrelsen overfor Niels Bannergaard har betinget sig, at de ønsker at deltage i mødet med leverandøren når den eksisterende aftale skal genforhandles.

Mødet sluttede kl. 20.15