

**Referat af bestyrelsesmøde torsdag den 21. november 2019 kl. 17.00, Områdekantoret Køge,
Karlemosevej 73 B, 4600 Køge**

Indbudte deltagere til mødet:

Fra BoliGrøn: Organisationsbestyrelsen

Fra Boligselskabet Sjælland: Teamkoordinator Mette Munk Sennov, Driftsleder Niels Bannergaard og
Udviklingskonsulent og Forretningsfører Jakob Murning.

Dagsorden:

1. Opfølgning på bestyrelsesmødet den 26. september 2019.

Der er ikke efter udsendelse af referatet kommet kommentarer til referatet. Referatet er offentliggjort på selskabets hjemmeside.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2. Orientering om ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 13. november 2019

Der gives en kort orientering om repræsentantskabsmødet.

På repræsentantskabsmødet blev Steffen Sommer valgt som Formand for BoliGrøn og Næstformand Bent Johannessen fortsætter dermed som næstformand.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Steffen Sommer forklarede, at de havde haft et fint repræsentantskabsmøde. Steffen Sommer var blevet valgt som formand for BoliGrøn og Bent Johannesen fortsatte som næstformand.

Steffen Sommer er på valg igen som formand i år 2021 og Bent Johannessen som Næstformand i år 2020.

Der var en kort debat om bestyrelsen fremover skal kaldes for Organisationsbestyrelsen eller Selskabsbestyrelsen som i Boligselskabet Sjælland. For lethedens skyld blev det besluttet, at bestyrelsen fremover benævnes som selskabsbestyrelsen frem for organisationsbestyrelsen, hvis ikke blot benævnt bestyrelsen.

Jakob Murning konstaterede at organisationsbestyrelsen fremover stadig vil fremgå som dette i vedtægterne. Dette var der enighed om. Det kan eventuelt tilrettes og stemmes om til det kommende repræsentantskabsmøde.

Bestyrelsen tog i øvrigt orienteringen til efterretning.

3. Status på udbedring af fejl og mangler v/ Boligselskabet Sjælland

Orientering om sidste nyt fra møde mellem afdelingsbestyrelsen i Femkløveren og driftsleder Niels Bannergaard d. 11. november 2019 udsendes om muligt før mødet.

Nås det ikke inden mødet uddeles orienteringen på mødet.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Referatet af omtalte møde den 11. november blev gennemgået på mødet. Det blev samtidig aftalt at formand Steffen Sommer sender referatet rundt til medlemmerne af Selskabsbestyrelsen per mail.

Steffen Sommer informerede om følgende.

Det blev indskærpet at sådanne referater kun er til information for bestyrelsesmedlemmerne og udvalgte ansatte i Boligselskabet Sjælland.

Steffen Sommer oplyste i øvrigt, at repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen mødes med driftsleder Niels Bannergaard den første onsdag i hver måned. Den første onsdag i kvartalet er det flere repræsentanter, hvor i mod de to andre møder kun er mellem afdelingsbestyrelsesmedlem i Femkløveren og formand for BoliGrøn Steffen Sommer, som mødes med Niels Bannergaard.

Filterskift i ventilationsanlæggene vil fremover ske i marts og september måned, så der skiftes umiddelbart inden pollensæsonen og inden det bliver fugtigt i vejret.

Der blev i øvrigt talt om at enkelte beboere havde svært ved at rette ind og overholde husordenen. Niels Bannergaard oplyste her, at det er vigtigt, at beboerne bruger klagesystemet på bosj.dk og sender klager ind, hvis der er beboere som overtræder husordenen.

Bestyrelsen tog med de faldne bemærkninger orienteringen til efterretning.

4. Styringsdialog med Køge Kommune

Der afholdes styringsdialogmøde med Køge Kommune tirsdag d. 10. december 2019 kl. 12.30 til 13.30.

På mødet deltager Forretningsfører Jakob Murning, Regnskabschef fra Boligselskabet Sjælland Louise B. Thomsen, Teamkoordinator i Økonomi, driftsleder Niels Bannergaard samt Kate Faxø Kaspersen og Steffen Sommer fra organisationsbestyrelsen i BoliGrøn.

Bestyrelsen bedes drøfte, om der er særlige emner, som bestyrelsen ønsker drøftet med Køge Kommune.

Jakob Murning spurgte, hvor mange der ønskede at deltage i Styringsdialogmødet med Køge Kommune.

Steffen Sommer og Kate Faxø Kaspersen deltager sammen med forretningsfører Jakob Murning, Økonomichef Louise B. Thomsen og driftsleder Niels Bannergaard.

Jakob Murning oplyste at Niels Bannergaard på mødet vil give en status på byggesagen.

Mette Munk Sennov oplyste, at der stadig er to igangværende sager omkring fastsættelse af ejendomsskatten. Der har i flere år været afsat til en eventuel efterbetaling af skat i regnskaberne vedrørende den gamle afdeling Svanelunden og Uglevænget.

Efterskrift: Afdelingsøkonomi i Boligselskabet Sjælland har været i kontakt med både kommune og Skat omkring de 2 sager. Sagerne afventer i begge tilfælde færdigbehandling hos Skat. Ifølge Skat forventes at sagerne først afsluttes i forbindelse med det nye vurderingssystem, pt. år 2021-2023. Kommunen har færdiggjort deres indberetninger, hvorfor der ikke er grund til at rykke kommunen til styringsdialogmødet.

5. Afslutning af råderetskatalog og husorden.

Råderetskatalog og husorden blev godkendt på afdelingsmødet d. 5. september 2019. På organisationsbestyrelsesmødet den 26. september 2019 besluttede bestyrelsen at råderetskatalog og husorden skulle vendes med råderetsafdelingen i Boligselskabet Sjælland. Efter dialog mellem Steffen Sommer, afdelingsbestyrelsesmedlem i afdeling Femkløver og råderetsafdelingen kan såvel råderetskatalog som husorden nu godkendes.

Bestyrelsen bedes godkende dokumenterne der om nødvendigt kan fremvises på mødet.

Bestyrelsen bedes samtidig aftale, hvorledes råderetskatalog og husorden skal omdeles udprintet samt, hvorvidt udgiften til print og omdeling heraf skal dækkes.

Steffen Sommer oplyste at råderetsteamet har set på råderetskataloget samt dertil hørende dokument for Godkendt Type. Godkendt Type er anvisninger på, hvordan arbejdet bør udføres. Samtidig har husordenen også været til gennemkik.

Det reviderede og kommenterede fra Råderetsteamet er blevet tilrettet og er efterfølgende sendt ud til afdelingsbestyrelsesmedlemmerne. Der har ingen kommentarer været hertil.

Bestyrelsen godkendte det reviderede råderetskatalog og husorden.

Bestyrelsen besluttede at begge dokumenter skal printes ud i farver og omdeles til samtlige 153 lejemaal. Områdekantoret printer dokumenterne og de deles ud lokalt i områderne af medlemmer i afdelingsbestyrelsen.

6. Ansættelsesforhold (Lukket Punkt)

7. Planlægning af mødedatoer samt dato for repræsentantskab 2020

Bestyrelsen bedes beslutte mødedatoerne for 1. halvår 2020.

Bestyrelsen besluttede at Jakob Murning foreslår en række datoer, som Steffen Sommer vender med bestyrelsesmedlemmerne, hvorefter de besluttet og sendes ud til bestyrelsen.

8. Mulig aftale med TDC Infrastruktur om levering af fibernet til afdelingerne (se bilag 1 og 2)

Der er vedlagt en indstilling som bilag 1 samt folder fra TDC Infrastruktur som bilag 2.

Bestyrelsen bedes drøfte indstillingen og tage beslutning om eventuel tilslutning til projektet.

I Borup på Bakkegårds Allé er der allerede Fiber ude i vejen. Det er Fibia, som er lagt ind her. Derfor er der ikke behov for at få lagt Fiber ind her.

Bestyrelsen besluttede, at den gerne vil sige ja til at få lagt Fibernet gratis ind på de resterende adresser i afdeling Femkløveren. Bestyrelsen besluttede samtidigt at udgiften til omdeling af varslinger tage over afdelingens drift.

9. Ændring til LER-loven (LedningsEjerRegistret).

LER-loven regulerer ejendomssejeres pligter i forbindelse med nedgravede ledninger på egen grund. I foråret 2019 blev en ændring af loven sendt i høring. Ændringen forventes at medføre en lovbestemt pligt for alle grund- og ledningsejere til digitalt at indrapportere alle kendte ledninger på egen grund.

Grundet Folketingsvalget er behandlingen af høringssvar udsat til efteråret, men ændringen forventes at træde i kraft 1. januar 2020. Det forventes at fristen for indberetningerne bliver på 3 ½ år efter lovændringens ikrafttrædelse.

Høringssvaret er endnu ikke gennemført.

I dag vurderes der ikke at være digitale oplysninger om eksisterende ledninger, hvorfor der foreligger en stor opgave med fremskaffelse og digitalisering af oplysningerne, som primært findes i papirform på arkiv. Der er dog ikke overblik over hvor ledninger til spildevand og regnvand er, ej heller mellem bygningerne, hvorfor der er indhentet tilbud på registrering af dette, som en del af det samlede ønskede overblik over kloakker, brønde mm. Dette som en del af byggesagen.

Nærværende er i første omgang en orientering til organisationsbestyrelsen. Når indholdet i bekendtgørelsen kendes, skal der indhentes et specifikt tilbud på løsningen af opgaven.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Fælles aftale om håndtering af henvendelser fra journalister etc. (Lukket punkt).

11. Gennemgang af opsigelsesstatistik.

Opsigelsesstatistikken vil på mødet blive gennemgået og omdelt af Jakob Murning.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Jakob Murning omdelte fraflytningsstatistikken af 12. november 2019. På årets første 10 måneder har der i alt været 44 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 29 %. Særligt de store 5-værelses har der været en stor udskiftning på, svarende til 60 %. Her har der været fraflytning fra 12 ud af de 20 lejemål af denne type. De to andre lejlighedstyper, 3- og 4-værelses har en fraflytningsprocent på mellem 20 og 22 %.

Bestyrelsen tog med de faldne bemærkninger orienteringen til efterretning.

12. Opdatering på opskrivning til afdelinger fordelt på enkelte adresser

Jakob Murning giver en opdatering på, hvor vi er i processen vedrørende denne mulighed.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Jakob Murning forklarede, at der er en løsning på vej.

Det vil tidligst men forhåbentligt fra d. 1. februar 2020 være muligt at skrive sig op særskilt til en af de fire lokationer (byer) hvor afdeling Femkløverens boliger er placeret. De to afdelinger i Ejby kommer til at gå ind under samme opskrivning.

Arbejdet med denne løsning, hvor man via et kort klikker sig ind på de enkelte områder vil som udgangspunkt ikke koste BoliGrøn noget, da denne funktion også vil være brugbar for sammenlagte afdelinger i Boligselskabet Sjælland.

Hvis det skulle vise sig, at der er en udgift forbundet hermed for BoliGrøn vil Jakob Murning bede om størrelsen på denne udgift, og bestyrelsen vil herefter få forelagt om den ønsker at tilkøbe denne mulighed.

Ved denne øgede mulighed for at skrive sig op på by-niveau vurderes det, at der dermed vil være bedre chancer for at de opskrevne også ønsker en bolig, og ikke som i dag siger nej til boliger i Borup og Bjæverskov, hvis de kun vil bo i Herfølge, hvorfor der må sendes ud til de boligsøgende på venteliste flere gange.

Bestyrelsen tog med de faldne bemærkninger orienteringen til efterretning.

13. Meddelelser fra afdelingerne.

Bestyrelsesmedlem i Selskabsbestyrelsen og afdelingsformand i afdeling Femkløveren bedes give en kort status på eventuelle meddelelser fra afdelingen.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Der var ingen særlige bemærkninger. Bestyrelsen tog dermed punktet til efterretning.

14. Næste møde.

Se punkt 5.

15. Eventuelt

Der var intet under eventuelt.

Mødet sluttede kl. 19.00