



Referat af bestyrelsesmøde den 22. november 2019 kl. 16.00 i beboerlokalet i Vangkildegård.

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

Afbud: Lena Monrad

1. Opfølgning på bestyrelsesmødet

Referatet er udsendt og uploadet på hjemmesiden for så vidt angår bestyrelsesmødet den 12. september 2019.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2. Opdatering på byggeprocessen, Elverbakken, Byggeudvalgsmøde 23. oktober 2019

Bestyrelsen tog følgende til efterretning:

Bettina Hinrichsen fortalte at byggeprocessen skrider frem ad. Fra sidste byggeudvalgsmøde kan oplyses, at rådgiver er blevet bedt om at tage nogle andre farver flise/klinkeprøver end hvid og grå med til næste byggeudvalgsmøde. Fliser/klinker i mere varme farver, hen af beige, sandfarvet eller lignende.

Bettina Hinrichsen fortalte herudover, at Mads Vallø kører jorden væk i øjeblikket. Der er også lavet en midlertidig vej. Den kan de tunge køretøjer dog ikke komme op ad, hvorfor de må køre bagom når de skal til byggepladsen. De køretøjer med mindre akseltryk kan godt bruge den midlertidige vej.

Martin Stokholm konstaterede også at byggeudvalgsmøderne for Elverbakken kører fint.

Flere i bestyrelsen spurgte indtil, hvornår det er muligt at skrive sig op til en bolig i Elverbakken.

Bettina Hinrichsen fortalte, at det vil være muligt et halvt år før første indflytningsdato. Byggeriet vil blive færdiggjort og afleveret i to faser. Der er ingen grund til at boligerne i den første fase skal stå tomme indtil den anden fase er klar.

Her drøftede bestyrelsen og besluttede, at det er vigtigt at nye beboere som flytter ind i den første fase ved tilbudsgivning af lejemålene skal informeres om, at der vil være byggestøj i den første tid indtil fase to er færdigbygget.

Det forventes, at der vil være første indflytning i fase 1 ultimo år 2020.

Sagsfremstilling:

Der orienteres på mødet om den igangværende byggeproces, herunder fra byggeudvalgsmødet den 23.

oktober 2019.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

3. Indstilling vedrørende Elverbakken (Lukket punkt)

- 4. Det omdelte dokument; "Hvad har jeg som lejer selv ansvaret for at vedligeholde og udskifte, når det går i stykker i min lejlighed". (Se bilag 1)**

Beslutning:

Det blev besluttet, at der skal sendes et brev til afdelingsbestyrelserne, hvor de opfordres til at tage dokumentet/listen op og sætte den på et afdelingsmøde. På møderne skal forslaget appellere til folks sunde fornuft. Afdelingsbestyrelserne tilretter listen og fjerner eventuelt de punkter, som ikke giver mening i deres afdeling (eksempelvis filtre i emhætterne i Traneparken, da de er en integreret del af ventilationsanlægget).

Bestyrelsen besluttede samtidig, at afdelingsbestyrelserne anbefales at udføre en revision og up-date af deres vedligeholdelsesreglementer. Afdelingsbestyrelserne bestemmer selv, hvornår de vil tage det op på et afdelingsmøde, men gerne inden for nær fremtid, da flere reglementer og husordener er af ældre dato.

Begge punkter, dokumentet/listen og vedligeholdelsesreglement/husorden bør komme på et afdelingsmøde, dog ikke nødvendigvis samtidig.

Rikke Frank Larsen oplyste, at Traneparken også har regnskabsmøde, hvorfor det i Traneparken også kan komme på et regnskabsmøde.

Bestyrelsen besluttede, at afdelingsbestyrelserne selv skal kunne gennemføre afdelingsmøderne om emnet uden hjælp fra Områdekantoret i Ringsted.

Jakob Murning fortalte, at Boligselskabet Sjælland varsler med en større gennemgang af alle vedligeholdelsesreglementer og husordener og at der skulle være afsat midler hertil fra dispositionsfonden til Boligselskabet Sjællands afdelinger. Dog er der ikke endnu en endelig udmelding herom. Samme proces foreslår Boligselskabet Sjælland kører igennem Hvalsø Boligselskab.

Jakob Murning vender tilbage, når han ved mere. Om muligt vil der komme et punkt på næste bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen talte i øvrigt om suppleanternes adgang til regnskab m.m. Her forstår bestyrelsen ikke, at det stadig er muligt for suppleanter at have samme kiggeadgang som afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Jakob Murning fortalte, at Kommunikation har oplyst, at det ikke er muligt at fjerne suppleanternes adgang til at se i systemet, da adgangen til systemet ikke er en særskilt adgang, hvor der kan skelnes mellem afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Betinna Hinrichsen fortalte at suppleanterne i Laurbærhaven ikke har adgang.

Så snart det kan ændres bedes Boligselskabet Sjælland gøre dette for alle suppleanter i Hvalsø Boligselskab.

Jakob Murning undersøger igen, og om muligt bliver suppleanternes adgang slettet.

Sagsfremstilling:

Det på bestyrelsesmødet den 26. april 2019 besluttede dokument kan ifølge lovgivningen ikke besluttes af organisationsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen i Traneparken har gjort opmærksom på, at det er afdelingsmødet og ikke øverste myndighed som ifølge gældende lovgivning har beslutningskompetencen vedrørende vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger i afdelingerne. Jakob Murning har som besluttet på sidste bestyrelsesmøde 12. september 2019 undersøgt denne påstand i juridisk afdeling i Boligselskabet Sjælland.

Juridisk afdeling giver afdelingsbestyrelsen i Traneparken ret i, at beslutningskompetencen ligger hos afdelingsmødet.

Som lovgivningen er i dag, kan end ikke afdelingsmødet pålægge beboerne at skifte perlatorer og pærer i emhætten. Den enkelte beboer er i boperioden kun ansvarlig for at sørge for den indvendige vedligeholdelse, som udelukkende dækker over hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling.

Det på afdelingsmøderne omdelte dokument med dertil hørende orientering er derfor ikke ifølge gældende lovgivning gyldigt.

Et forslag til ikke helt at skrinlægge dokumentet kunne være, at det kunne ændres til at være en hensigtsanmodning til de enkelte lejere om, at lejeren så vidt muligt selv, hvis lejeren har mulighed for det skifter en række effekter i lejerens eget lejemål på egen regning. På denne måde vil det være muligt at kunne holde boligafdelingens udgifter til udskiftninger nede. Dette vil skulle bestemmes på afdelingsniveau, og det foreslås primært at være gældende mindre udgiftstunge effekter som perlatorer, pærer, bruseslanger m.m.

Formålet med en sådan hensigtsanmodning vil være, at afdelingen vil spare udgifter til at en ansat fra områdekontoret kommer ud og skifter effekterne.

Et andet forslag kunne være at referere til den spareguide (se bilag 2) som Boligselskabet Sjælland har udarbejdet og som også nævner en række områder i boligen, hvor det er muligt at skabe besparelser. Her bl.a. installation af perlatorer samt sparebruser og lignende.

Bestyrelsen bedes drøfte, hvordan den vil informere de enkelte afdelinger om, at dokumentet ikke er gældende og hvad bestyrelsen anbefaler de enkelte afdelingsbestyrelser at gøre.

5. Opdatering på processen vedrørende helhedsplan i Vangkildegård (Lukket Punkt).

6. Styringsdialog med Lejre Kommune

Beslutning:

Fleere bestyrelsesmedlemmer fortalte, at de har svært ved at komme af med lyspærer, batterier m.m. på Kara (genbrugsstationen).

Bettina Hinrichsen fortalte, at dette også var blevet oplyst til Lejre Kommune på sidste års styringsdialogmøde.

Maria Nørbjerg mente, at problemet opstår, fordi beboerne ikke går over i skraldeskuret med dem.

Monika Busch fortalte, at de ansatte ikke kan komme af med maling og pærer på Kara. Derfor hober de sig op på genbrugspladserne/skurene.

Bestyrelsen var enige om, at der skal forsøges at finde en løsning, så boligselskabets ansatte kan komme af med omtalte effekter.

Bettina Hinrichsen fortalte også, at Lejre Kommune ved sidste styringsdialog er blevet bedt om at afklare, om det er muligt at få selvstændige skraldespande til beboerne i Laurbærhaven.

Jakob Murning og Bettina Hinrichsen tager de nævnte forhold med til styringsdialogmødet.

Bestyrelsen tog med de faldne bemærkninger orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling:

Der er aftalt styringsdialogmøde med Lejre Kommune d. 16. januar 2020.

Bestyrelsen bedes vende hvilke punkter de synes er vigtige at lægge vægt på forud for styringsdialogmødet.

7. Ændring til LER-loven (LedningsEjerRegistret).

Beslutning:

Bettina Hinrichsen oplyste, at hun mente at der er tegninger/oversigter på alle ledninger i Hvalsø's boligafdelinger, dog muligvis undtaget af boligerne i Hvalsø 1, da de er bygget tilbage fra år 1949.

Dermed burde det være muligt at scanne oversigter/tegninger ind uden de store omkostninger.

Bettina Hinrichsen bad om at Boligselskabet Sjælland ikke sætter for meget i gang i relation til at få undersøgt, hvor ledningerne ligger, men i stedet først kigge på, hvad der allerede er af tegninger/oversigter fra det gamle Roskilde Boligselskab.

Jakob Murning tager sig af at tale med den ansvarlige i Byggeri om emnet.

Bestyrelsen tog med de faldne bemærkninger orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling:

LER-loven regulerer ejendomsejeres 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.

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.

Nærværende er i første omgang en orientering til organisationsbestyrelsen. Når indholdet i bekendtgørelsen kendes, vil vi indhente et specifikt tilbud på løsningen af opgaven og ansøge om tilskud fra dispositionsfonden hertil.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

8. Opsigelsesstatistik i Hvalsø Boligselskab

Sagsfremstilling:

Beslutning:

Jakob Murning uddelte en statistik på opsigelser på de enkelte afdelinger fra 1. januar til og med 12. november 2019.

På oversigten var anført afdelingsnumre, men ikke navne.

Bestyrelsen bad om at næste oversigt har navne på afdelingerne.

Der var nogle enkelte spørgsmål til specifikke lejemaal i de enkelte afdelinger.

Jakob Murning undersøger dette og vender tilbage til bestyrelsen herom per mail.

Bestyrelsen tog med de faldne bemærkninger orienteringen til efterretning.

Opsigelsesstatistik pr. medio november vil blive gennemgået på mødet.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

9. Planlægning af mødedatoer samt dato for repræsentantskab 2020

Beslutning:

Følgende mødeplan blev vedtaget:

2. april 2020 kl. 18.	Bestyrelsesmøde (afholdes i Brune Banke).
13. maj 2020 kl. 19	Repræsentantskabsmøde (Vangkildegård) Bestyrelsen møde kl. 18
3. juni 2020 kl. 18	Bestyrelsesmøde (afholdes i Laurbærhaven).
21. til 22. august 2020	Bestyrelseskonference, kl. 16 fredag til og med frokost lørdag
15. september 2020 kl. 18	Bestyrelsesmøde (Muligvis i Granparken).
20. november 2020 kl. 16	Bestyrelsesmøde med efterfølgende Julefrokost

Sagsfremstilling:

Bestyrelsen bedes beslutte mødedatoerne for 1. halvår 2020.

10. Mulig aftale med TDC Infrastruktur om levering af fibernet til afdelingerne (Se bilag 3 og 4)

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at sige ja til tilbuddet fra TDC og at udgiften til varslinger med mere dækkes fra dispositionsfonden. Cirka op til kr. 3.000 per afdeling.

Baggrunden for beslutningen er at TDC NetCo indlægger fiber gratis ind i afdelingen og i hvert enkelte lejemål. Dermed er boligerne og afdelingerne sikret og kan tilbyde beboerne fremtidens internet- og tv-behov.

Bettina Hinrichsen forklarede, at mange i hendes afdeling Laurbærhaven er frustreret over, at det ikke i dag er muligt at få hurtigere internet end det er tilfældet i dag.

Bestyrelsen besluttede samtidig, at det skal undersøges, om de afdelinger, som er med i et antennelaug har penge i klemme her.

Jakob Murning oplyste, at afdelingerne som udgangspunkt kan opsige deres medlemskab med mellem 3 og 6 måneders varsel og begge antenneforeninger kan nedlægges sig selv, hvis de ønsker dette ved udgangen af år 2020.

Jakob Murning forklarede i øvrigt, at det står hver enkelt beboer frit for, om denne ønsker at tilkoble sig fibernet.

Jakob Murning vender tilbage til bestyrelsen så snart der er klarhed over, hvor lang tidshorizonten er.

Sagsfremstilling:

Der er vedlagt en indstilling som bilag 3 samt folder fra TDC Infrastruktur som bilag 4.

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

11. Kapitalforvaltning (Lukket punkt)

12. Administrationsaftale m. Hvalsø Boligselskab med Allonge 1 og 2 (vedlagt som bilag 5, 6 og 7) (Lukket Punkt)

13. Samarbejde mellem afdelingsbestyrelser og Områdekantor (Lukket Punkt)

14. Meddelelser fra afdelingerne

Traneparken: Legeplads i Traneparken bliver brugt meget også af andre end beboerne i afdelingen. Rikke Frank Larsen spurgte, om det er muligt at søge nogle midler til vedligeholdelsen af legepladsen.

Flere bestyrelsesmedlemmer fortalte, at det måske er muligt at få nogle midler ind til vedligeholdelsen gennem reklamer på nogle af legeredskaberne.

Herudover havde Rikke Frank Larsen et spørgsmål om bygningsgennemgangen, hvor flere medlemmer fra afdelingsbestyrelsen gerne ville have været med.

Bettina Hinrichsen og Jakob Murning forklarede at beboerne ikke er med ved bygningsgennemgang, men derimod alene på markvandringerne.

Laurbærhaven:

Bettina Hinrichsen fortalte, at hun har haft en uoverensstemmelse med FORS omkring ophobning af regnvand fra kommunens vej som ender i Laurbærhaven. Her har en repræsentant fra Lejre Kommune givet Bettina ret i hendes syn på sagen.

Der var ikke flere kommentarer fra afdelingerne.

15. Meddelelser fra formanden

Der var ingen yderligere meddelelser fra formanden.

16. Meddelelser fra Lejre Kommune

Der var ingen yderligere meddelelser fra kommunen.

17. Meddelelser fra administrationen

Ingen meddelelser.

18. Næste møde

Næste møde er organisationsbestyrelsesmødet d. 2. april 2020 kl. 18.00 i Brune Banke.

19. Eventuelt

Der var intet under eventuelt.

Mødet sluttede kl. 18.45

Hvalsø Boligselskab

Bettina Hinrichsen

Jakob Murning

/

Formand

Forretningsfører