



Referat af bestyrelsesmøde den 5. august 2020 kl. 18.00 i beboerlokalet i Laurbærhaven.

Deltagere:

Fra bestyrelsen: Bettina Hinrichsen (Formand), Lena Monrad (næstformand), Martin Stokholm, Maria Nørbjerg, Morten Struwe Harritsø, Rikke Frank Larsen, Ole Larsen og Finn Petersen.

Fra administrationen: Jakob Murning, Forretningsfører

Afbud: Monika Busch (Selskabsbestyrelsen).

Referatteksten er anført med **FED**.

Endelig dagsorden:

1. Opfølgning på bestyrelsesmødet

Referatet er udsendt og uploadet på hjemmesiden for så vidt angår bestyrelsesmødet den 13. maj 2020.

Jakob Murning har ved udsendelse af sidste referat fra Lena Monrad modtaget en kommentar til emnet 'Brug af lokale håndværkere' som blev vendt på bestyrelsesmødet, hvortil der blev skrevet et efterskrift efter information fra områdelederen.

På baggrund af den indkomne kommentar er der på dette møde taget et beslutningspunkt med omkring 'Politik for brug af lokale håndværkere'.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2. Godkendelse af budget 2021 for Hvalsø Boligselskab (Bilag 1)

Budgettet for Hvalsø Boligselskabet år 2021 er vedlagt som bilag 1.

Grundet overenskomstmæssige lønstigninger har det været nødvendigt at hæve udgiften til forretningsførelse med 3 %. Dette fra kr. 3910 per lejemålsenhed til kr. 4.027 per lejemålsenhed.

I øvrigt sættes budget for mødeudgifter op fra årligt kr. 50.000 til kr. 59.000 årligt. Kontorholdsudgifter stiger med kr. 4.000 fra kr. 47.000 årligt til kr. 51.000.

Bortset fra ovenstående ændringer i budgettet er der ikke ændringer i budgettet siden budget 2020.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte godkendelse af budget for Hvalsø Boligselskab år 2021.

Martin Stokholm bemærkede, at der er en stigning årligt i udgifter til møder.

Jakob Murning fortalte, at budgettet var sat efter mødeudgifter i regnskabet for 2018 og 2019 som var på knap kr. 70.000. Regnskabet for 2018 og 2019 var et 15 måneders regnskab grundet ændringen af regnskabsperioden fra tidligere 1. oktober til 30 september for i stedet nu at regnskabsåret er fra 1. januar til 31. december (kalenderåret). Et års anslåede forbrug vil i forhold til regnskabstallet for 15 måneder været cirka kr. 55.000. Budgettet er dermed sat en lille smule højere til i alt kr. 59.000.

Budgettet blev med de faldne bemærkninger godkendt.

3. Planlægning af repræsentantskabsmøde den 19. august 2020. (Bilag 2)

Bestyrelsen bedes drøfte opgavefordeling og punkter til repræsentantskabsmødet ud fra vedlagte bilag.

Bestyrelsen drøftede og besluttede opgavefordeling og drøftede punkterne til repræsentantskabsmødet.

Rikke Frank Larsen fortalte, at hun har ombestemt sig og nu ønsker at fortsætte som del af selskabsbestyrelsen. Rikke Frank Larsen modtager derfor genvalg til posten som bestyrelsesmedlem.

Opgavefordelingen sendes inden mødet separat i en særskilt mail til bestyrelsens medlemmer.

4. Forhøjelse af selvrisiko ved bygningsforsikringer for at opnå bedre pris på forsikringer

Boligselskabet Sjællands bestyrelse har for Boligselskabet Sjællands afdelinger godkendt en forhøjelse af selvrisikoen fra kr. 5.000 til kr. 10.000 på forsikringsager under afdelingernes bygningsforsikringer.

Dette mod en besparelse på 15 % på forsikringspræmierne.

Jakob Murning og Mette Sennov har været igennem forsikringsager i år 2019 for Hvalsø Boligselskabs afdelinger.

For op mod halvdelen af afdelingerne har der været en til flere skader. Dette vil betyde en merudgift på minimum kr. 5.000 og typisk fra kr. 10.000 og op i selvrisikodækning. En reduktion i prisen på forsikringen på 15 % vil for små afdelinger, op til 23 lejemål være på mellem kr. 600 og kr. 3000. For de mellemstore afdelinger omkring kr. 7.000 og for de største afdelinger omkring kr. 12.000.

I de store afdelinger har der været mellem 4 og 6 forsikringsager.

I de store afdelinger på mellem 4 og 6 forsikringsager vil det være en merudgift på kr. 20.000 til kr. 30.000, hvis selvrisikoen hæves fra kr. 5.000 til kr. 10.000.

Umiddelbart virker det ud fra antallet af forsikringsager i Hvalsø Boligselskab i år 2019 ikke til at være en god forretning at spare på forsikringspræmien mod en fordobling af selvrisikoen.

Bestyrelsens bedes beslutte, hvorvidt man ønsker at hæve selvrisikoen fra kr. 5.000 til kr. 10.000 per skade mod en forventet besparelse på forsikringspræmien på op til 15 %.

Jakob Murning forklarede, at han havde bedt indkøbschefen i Boligselskabet Sjælland om at få et mere specificeret grundlag at træffe beslutning ud fra. Det skal bl.a. afklares, hvad det vil koste at forblive på en forsikring med en selvrisiko på kr. 5.000 per skade. Hvis dette er væsentligt dyrere, hvad vil en forsikring hos nuværende forsikringselskab Tryg så koste i relation til en til to andre forsikringselskaber. Jakob Murning anbefalede derfor, at bestyrelsen venter med at træffe en

beslutning til næste bestyrelsesmøde den 15. september 2020.

Bestyrelsen besluttede med de faldne bemærkninger at udskyde punktet til næste bestyrelsesmøde, hvor bestyrelsen forventer at kunne tage en beslutning på et mere oplyst grundlag.

5. Fuldmagt til afdelingsmøder, særregel grundet Corona

Boligministeriet har tidligere opfordret boligorganisationer til at aflyse og ikke indkalde til møder i forbindelse med beboerdemokratiske aktiviteter såsom afdelingsmøder, da der var et forsamlingsforbud på flere end 10 personer.

Det er dog per 8. juli blevet muligt at gennemføre arrangementer på op til 500 personer, såfremt at deltagerne i det væsentligste sidder ned og at krav om maksimalt antal mennesker i lokalet fra brandmyndighederne overholdes.

For at sikre beboere i risikogruppen for coronasmitte også skal kunne få indflydelse på et afdelingsmøde er det indtil 1. oktober 2020 muligt for beboerne at give en fuldmagt videre til en anden beboer i afdelingen, som så stemmer på dennes vegne på det pågældende afdelingsmøde. Fuldmagten kan kun bruges på dette ene afdelingsmøde.

Administrationen vil på indkaldelsen til afdelingsmøderne i Hvalsø Boligselskab oplyse, at det til afdelingsmøderne er muligt for beboere i risikogruppen at videregive en fuldmagt til en anden beboer i afdelingen som kan stemme på dennes vegne gennem en fuldmagt. Der vil også være en anvisning til, hvor der kan findes en fuldmagt som kan printes ud og underskrives.

På fuldmagten vil fremgå hvem som afgiver fuldmagten til hvem fuldmagten gives til og til hvilket afdelingsmøde.

Driftsleder, stemmeudvalg og dirigent skal således være ekstra opmærksomme ved optællinger på eventuelle dubletter af fuldmagter eller forkert udfyldte fuldmagter som dermed må erklæres ugyldige/blanke.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Jakob Murning forklarede, at Boligselskabernes Landsforening (BL) mandag den 3. august 2020 var kommet med en udmelding om muligheden for at sætte en begrænsning på antallet af fuldmagter en husstand kan tage med til et afdelingsmøde. BL kommer dog ikke med en anbefaling til, hvad antallet af fuldmagter skal være, men siger, at det er op til bestyrelsen i den enkelte boligorganisation eventuelt at sætte en grænse.

Bestyrelsen besluttede, at den ikke ønsker at sætte en begrænsning på.

6. Planlægning af konference 2020

Bestyrelsen bedes drøfte mulige emner til konferencen den 2.-3. oktober 2020 på Kragerup Gods.

Mulige emner/punkter på konferencen kunne være?

- Hvordan starter man en ny boligafdeling op, hvad er vigtigt? (Elverbakken)
- Hvordan kan man få sammensat en god beboergruppe? (Elverbakken)
- Hvad har vi lært af Elverbakken? Proces indtil nu.
- Hvordan fungerer Landsbyggefonden og hvad laver de?

- Præsentation fra Team Tryghed om hvordan processen er omkring klager, behandling og aktion på klager i relation til husordensklager, klager over fraflytningssyn/regning, mv.
- Oversigt over dispositionsfond, strategi/handleplan for brug heraf og eventuel politik for ansøgning om lån/tilskud fra dispositionsfond.
- Valg af opdateret logo for Hvalsø Boligselskab, med "Hvalsø Boligselskab" tekst under logoet.
- hvad kan skrive eller hvad skal man være opmærksom på i en husorden/råderets katalog

Bestyrelsen aftalte, at der også skal lægges et bestyrelsesmøde ind denne dato. Et møde med få punkter.

Som konferencens indhold aftalte bestyrelsen følgende emner;

- **Hvorfor er vi her? Hvad er vores rolle som selskabsbestyrelse og hvilke opgaver har vi?**
- **Få besøg af Team Trivsel for at få en gennemgang af områder i relation til husordenssager, beboerklager, udsættelser m.m.**
- **Logo for Hvalsø Boligselskab. Så det udover logoet også med tekst fremgår, at der er tale om Hvalsø Boligselskab (Dette punkt skal være om lørdagen).**
- **Der skal indlægges Walk & Talk også.**

Jakob Murning inviterer Team Trivsel i Boligselskabet Sjælland til at komme og holde et oplæg.

Efterskrift: Team Trivsel vil gerne komme og holde oplæg den 2. oktober 2020.

7. Brug af lokale håndværkere, specificering af lokalområde

På et bestyrelsesmøde den 20. juni 2018 besluttede bestyrelsen, at der til arbejde i afdelingerne skal anvendes lokale håndværkere, da Hvalsø Boligselskab ønsker at støtte op om det lokale erhvervsliv. En politik for brug af lokale håndværkere.

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

Enkelte gange er ikke lokale håndværkere blevet brugt.

Når ikke lokale håndværkere er blevet valgt, kan det hænge sammen med det faktum at en lille lokal håndværker (1-2 medarbejdere), kan have svært ved at løse akutte beboeropgaver og alm. beboeropgaver indenfor vores forventning om udbedringstid.

Ved skades anmeldelser på aftener og i Weekender skal virksomhederne have en 24 timers vagttelefon ved akut opståede sager, ellers vælges en anden virksomhed som har.

Enkelte lokale håndværkere har ikke udført et tilfredsstillende arbejde. Der har for eksempel ikke været tilfredshed over den lokale VVS'ers arbejde i afdelingerne.

I dag anvendes en lokal maler, tømrer (Vi bruger 2 lokale tømrerfirmaer), elektriker og entreprenør og andre lokale firmaer. Vi bruger også en maler fra Roskilde.

Bestyrelsen bedes drøfte hvorvidt der skal sættes en geografisk radius i antal kilometer fra hhv. Kirke Såby og Hvalsø by at håndværkerne skal høre til. Om nødvendigt bedes bestyrelsen også vælge lokale håndværkere, som de ønsker skal bruges og/eller beslutte at bestyrelsen skal spørges i tilfælde af udbudsrunder.

Bestyrelsen besluttede at udvalgte medlemmer fra bestyrelsen vil komme med forslag til en positivliste over relevante lokale håndværkere. Håndværkerne kan komme fra hele Lejre Kommune

og det skal undersøges om de kan tilbyde en 24-timers vagtordning.

Til næste bestyrelsesmøde den 15. september 2020 skal der til dagsordenen til mødet være medsendt et forslag til en positivliste over håndværkere, så bestyrelsens beslutning om fortrinsvist at bruge lokale håndværkere for at støtte op om det lokale erhvervsliv, bedst muligt kan efterleves.

Lena Monrad starter på en liste og Rikke Frank Larsen og Maria Nørbjerg supplerer herefter.

Bestyrelsen lagde vægt på, at de ved akutte situationer har forståelse for brug af håndværkere, der kommer fra virksomheder uden for Lejre Kommune, hvis det ikke var muligt at få en lokal håndværker til at komme.

Jakob Murning noterede samtidigt, at den virksomhed som kører skadesservice for Hvalsø Boligselskab skal oplyses om den kommende liste i relation til alarm/vagtopkald i ydertimer og Weekender.

8. Opdatering på byggeprocessen, Elverbakken

- Der er afholdt byggeudvalgsmøde den 11. juni 2020.
- Ny byggepladsleder/projektleder fra Danhaus side da tidligere projektleder har opsagt sit job.
- De enkelte huse er ved at blive monteret.
- Indflytning i første fase primo 2021 og i anden fase medio 2021.
- Fliser/Klinker til badeværelser valgt i mere varm farve end hvid. Valgt som beige/sandfarve.
- Projektleder Lars Hay har betinget sig at være med til byggepladsmøder.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bettina Hinrichsen fortalte at byggeudvalget i forbindelse med mødet den 11. juni 2020 havde besigtiget nogle boliger i de første to opførte blokke.

Her anførte Bettina Hinrichsen, Morten Struwe Harritsø og projektleder Lars Hay overfor den nye projektleder fra Danhaus en række forhold i relation til afslutningen af boligerne i forhold til isoleringen og den generelle aflukning af bygningernes vægge. Byggeudvalget vil gerne være med når særligt ende-lejlighederne skal trykprøves. En række forhold omkring revner i dækket de steder, hvor husene endnu ikke er kommet op endnu samt forkerte placeringer af stivere blev også anført som et punkt som projektleder Lars Hay skulle tage med på næste bygherrerådsgivermøde.

Bettina Hinrichsen fortalte, at der vil være mangelgennemgang i december.

Jakob Murning fortalte, at der den 26. august 2020 er et møde mellem relevante ansatte i Boligselskabet Sjælland i relation til planlægning af processen omkring udlejning af boligerne i de kommende faser 1 og fase 2.

Bestyrelsen tog med de faldne bemærkninger orienteringen til efterretning.

Efterskrift: Mødet den 26. august 2020 mellem relevante ansatte i Boligselskabet Sjælland i relation til planlægning af processen omkring udlejning af boligerne i de kommende faser 1 og 2 er rykket til den 23. september 2020. Grundet hertil er at der er et møde med entreprenøren omkring tidsplan m.m. den 27. august 2020.

9. Opdatering på helhedsplanen, Hvalsø 1

Efter overdragelse og gennemgang af foreløbig helhedsplan for Hvalsø 1, er der indgået aftale med

KHS/Norconsult om totalrådgivning i form af udarbejdelse af et tillæg til eksisterende foreløbige helhedsplan.

I tillæg til helhedsplanen gennemgås mulige tekniske løsninger, og der indbygges en "grøn Screening" og endelig opdateres budget for helhedsplanen.

Der er aftalt et møde med afdelingsbestyrelsen den 10. august 2020, hvor den samlede foreløbige helhedsplan med tillæg gennemgås, og efterfølgende uploades samme på Landsbyggefondens driftsstøtte portal for Landbyggefondens endelige vurdering og udarbejdelse af en egentlig finansieringsskitse.

Landsbyggefonden har besigtiget afdelingen, så det forventes, at der inden for en rimelig tidshorisont kan modtages en finansieringsskitse med henblik på udarbejdelse af en skema A ansøgning til Lejre Kommune.

Forinden indsendelse af skema A afholdes ekstraordinært afdelingsmøde jf. Lov om Almene Boligers regulativ omkring beboerdemokrati, hvor den endelige helhedsplan endeligt godkendes eller afvises af afdelingens beboere.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Opdatering på foreløbig helhedsplan Vangkildegård (Lukket Punkt)

11. Ekstra lån til Granhaven fra dispositionsfonden (Lukket punkt)

12. Salg af Horseager, afslutning af sag.

Landsbyggefonden har henvendt sig og bedt administrationen om at indbetale kr. 3.003.315 ud af det samlede nettoprovenu på kr. 3.507.479.

Af de resterende godt en halv million kroner er Mette Munk Sennov og Jakob Murning i dialog med Landsbyggefonden om en endelig opgørelse heraf.

Administrationen venter på den endelig afgørelse om, hvor stort en del af den halve million som kan tilgå selskabets dispositionsfond.

Det synes nu meget sandsynligt, at en endelig afklaring er snart forestående.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Meddelelser fra afdelingerne

Traneparken:

Rikke Frank Larsen fortalte, at en beboer i Traneparken var flyttet internt, og der var nogle problemer i relation til udlejningen af hendes tidligere bolig. Beboeren har ifølge beboeren selv fra udlejningen i Boligselskabet Sjælland fået oplyst at boligen skal bruges til genhusning og per 1. oktober 2020.

Bestyrelsen var generelt ikke meget for at boligerne i Hvalsø bliver brugt som genhusning, hvis det kan betyde at egne lejere skal til at betale for 1 måneds husleje mere end der ellers er nødvendigt.

Jakob Murning oplyste at bestyrelsen i 2016 har besluttet, at det gerne vil stille ledige boliger til rådighed til genhusning for Boligselskabet Sjælland. Dette såfremt aftalen er gensidig. Samtidig bemærkes det, at det kun kan være tale om et begrænset antal boliger.

Bestyrelsen ønskede at punktet om muligheden for genhusning skal tages op igen på kommende bestyrelsesmøde.

Jakob Murning lovede at undersøge den omtalte sag og vende tilbage til bestyrelsen.

Rikke Frank Larsen fortalte at indsamlede cykler fra i vinters i Traneparken nu er blevet fjernet. Hun roste ejendomsmester Jørgen Olsen for hans arbejde hermed.

Granhaven:

Lena Monrad og Jakob Murning fortalte om at Granhaven på et ekstraordinært afdelingsmøde den 1. juli 2020 har godkendt nogle ændringer til afdelingens råderetskatalog. Før de nye anvisninger kan følges så kræver det bestyrelsens godkendelse. I en særskilt mail til dagsordenen til bestyrelsens medlemmer er både råderetskatalog og referat fra afdelingsmødet vedlagt.

Bestyrelsen godkendte det opdaterede råderetskatalog for afdeling Granhaven.

Lena Monrad fortalte, at der var en anden sag vedrørende en beboer i Såbyhus som har en meget larmende adfærd.

Jakob Murning lovede at vende tilbage til bestyrelsen i relation til denne sag.

Jakob Murning fortalte om igangværende sager og fortalte, at det er vigtigt i husordenssager, at der i afdelingerne ikke blot tales internt mellem beboerne om at klage, men at alle indgiver en klage. Hvis nogle regner med, at andre har klaget og derfor ikke ender med at klage selv, så kan det være svært at køre sagen videre på grund af manglende begrundelser og hjemmel til at rette henvendelse til beboeren om henstilling til ændret adfærd eller til egentlig ophævelse af lejemålet.

Der var intet fra de andre afdelinger.

Der blev yderligere gennemgået en række punkter som indeholder tavshedspligt, hvorfor punkterne alene drøftes intern i bestyrelsen. Tilbage melding på punkterne sendes til bestyrelsen på mail.

14. Meddelelser fra formanden

Bettina Hinrichsen fortalte at direktør Bo Jørgensen for Boligselskabet Sjælland er fyldt 60 år og at der er reception i Boligselskabet Sjælland den 27. august 2020 kl. 15-17.

15. Meddelelser fra Lejre Kommune

Martin Stockholm havde ikke noget at fortælle fra Lejre Kommune.

Bestyrelsen drøftede dialogen vedrørende beboere i lejemål i Hvalsø Boligselskab som ikke gentagende gange eller i slemme tilfælde ikke overholder husordenen i den enkelte afdeling.

Her ønskede bestyrelsen at, hvis en tidligere beboer er blevet udsat af sin bolig på grund af

overtrædelse af husorden, så skal denne beboer ikke kunne få en bolig igen i Hvalsø Boligselskab.

Bestyrelsen tog med de faldne bemærkninger punktet til efterretning.

16. Meddelelser fra administrationen

Organisatoriske ændringer i Økonomiafdelingen i Boligselskabet Sjælland.

Økonomiafdelingen opdeles i to områder. Afdelingsøkonomi og Selskabsøkonomi og Finans.

Teamkoordinator Mette Munk Sennov bliver fremadrettet leder af afdelingsøkonomi – der skal stå for regnskab og budget for boligafdelingerne og økonomistyring af afdelingerne.

Teamleder for byggeøkonomi Anders Holding Laursen bliver fremadrettet chef for Selskabsøkonomi og Finans, som kommer til at bestå af byggeøkonomi og selskabsøkonomi, udarbejdelse og anvendelse af data i Boligselskabet Sjælland samt betaling.

Som en konsekvens af ovenstående opdeling af økonomiafdelingen i Boligselskabet Sjælland stopper regnskabschef Louise B. Thomsen.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Næste møde

Det næste bestyrelsesmøde er den 15. september 2020 kl. 18.00 (Muligvis i Granhaven).

Bestyrelsen bedes beslutte et sted at afholde mødet.

Bestyrelsen besluttede at næste bestyrelsesmøde afholdes den 15. september 2020 kl. 18.00 i Granhavens beboerhus.

18. Eventuelt

Hvalsø Boligselskab

Bettina Hinrichsen
Formand

/

Jakob Murning
Forretningsfører