



**Referat af bestyrelsesmøde den 15. september 2019 kl. 18.00 på Cafe Noova i Hvalsø**

Deltagere: Hele bestyrelsen og Jakob Murning, forretningsfører Boligselskabet Sjælland.

**1. Opfølgning på bestyrelsesmødet**

Referatet er udsendt og uploadet på hjemmesiden for så vidt angår bestyrelsesmødet den 5. august 2020.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**2. Godkendelse af afdelingsbudgetter for 2020 (bilag 1-9)**

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:**

Til godkendelse på afdelingsmødet den 14. september 2020 – 2,6 % stigning.

**Afd. 16-2, Traneparken:**

Godkendt på afdelingsmødet den 7. september 2020 – 2,0 % stigning

**Afd. 16-3, Vangkildegård:**

Godkendt på afdelingsmødet den 2. september 2020 – 2,5 % stigning.

**Afd. 16-4, Laurbærhaven:**

Til godkendelse på afdelingsmødet den 10. september 2020 – Stigning 0,5 %.

**Afd. 16-7, Brune Banke:**

Til godkendelse på afdelingsmødet den 17. september 2020 - Stigning 2,5 %

**Afd. 16-8, Granhaven:**

Godkendt på afdelingsmødet den 2. september 2020 – Stigning 2 %.

**Afd. 16-9, Såbyhus:**

Til godkendelse på afdelingsmødet den 22. september 2020 – 2,4 % stigning.

**Afd. 16-10, Peders Gård:**

Til godkendelse på afdelingsmødet den 22. september 2020 – 2 % stigning.

**Afd. 16-11 Elmevej:**

Til godkendelse på afdelingsmødet den 22. september 2020 – 4,9 % stigning.

Bestyrelsen godkendte på sidste møde den 5. august 2020 budgettet for Hvalsø Boligselskab, hvorfor det nu alene er afdelingernes budgetter for år 2021, som er til godkendelse.

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.

**Jakob Murning oplyste at alle budgetter til nærværende mødedato var godkendt med fremsatte procentvise stigninger.**

**Bestyrelsen forhåndsgodkendte budgetterne for de kommende afdelingsmøder under forudsætning af at budgetterne ikke falder i forhold til de udsendte budgetforslag.**

*Efterskrift: Alle budgetter er godkendt med de ovenfor angivne procentvise stigninger.*

### **3. Opdatering på byggeprocessen, Elverbakken**

Der gives en orientering på mødet.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

**Bettina Hinrichsen fortalte, at der er behov for at byggeudvalget tager en beslutning vedrørende valg af gulve, da det gulv som var valgt til boligerne er gået ud af produktion og dermed ikke kan skaffes længere.**

**I skuret ved byggepladsen er der tre forskellige gulvprøver som byggeudvalget kan kigge på og vælge én af disse.**

**Det blev aftalt at Bettina Hinrichsen, Morten Harritsø og Rikke Frank Larsen ville tage op til skurvognen og om muligt vælge én af de tre løsninger.**

**Herefter oplyste Bettina Hinrichsen at Frikøbing har efterspurgt en dialog om anlæggelse af et hegn mellem dem og Elverbakken i skellet mellem Frikøbing og Elverbakken. Her har Frikøbing anmodet om at Hvalsø Boligselskab indgår i en dialog om en fordeling af udgiften til hegnet.**

**Vi har gennem projektleder Lars Hay informeret Frikøbing om, at det er en fremtidig afdelingsbestyrelse, som skal indgå i en dialog om etablering af et eventuelt hegn. Hertil at Frikøbing selv kan etablere og bekoste et hegn på deres side af skellet. Det kan dog ikke udelukkes, at der i forbindelse med byggeprocessen kan komme skader på hegnet.**

**Frikøbing har efterfølgende prøvet at få en dialog i gang om hegnet med Hvalsø Boligselskab ved at henvende sig til Lejre Kommune.**

**Hvalsø Boligselskab har gennem projektleder Lars Hay fortsat udmeldt, at en dialog omkring etablering af hegn først kan ske, når der har været afholdt stiftende afdelingsmødet og der er valgt en afdelingsbestyrelse i Elverbakken.**

**Bettina fortalte i øvrigt, at der er fundet en løsning på fejl omkring de afstivninger som er støbt ind i fundamentet og som skal fastgøres til husenes skelet. Derudover oplyste Bettina, at den ene blok ikke er rejst endnu da fundamentet var krakeleret. Der igangsættes nu nogle jordbundsundersøgelser.**

**Bettina fortalte, at hun flere gange om ugen er i dialog med projektleder Lars Hay Schmidt om sagen.**

**Bestyrelsen tog med de faldne bemærkninger orienteringen til efterretning.**

#### **4. Konference for bestyrelsen d. 2. og 3. oktober og planlægning heraf**

Som konferencens indhold aftalte bestyrelsen på bestyrelsesmødet 5. august 2020 følgende emner;

- Hvorfor er vi her? Hvad er vores rolle som bestyrelse 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.

Tanja Pedersen (Teamleder) og Rikke Bune (sagsbehandler) kommer fredag eftermiddag inden middag og giver et oplæg.

Konferencen holdes på Kragerup Gods fra fredag d. 2. oktober kl. 16 til og med lørdag d. 3. oktober kl. 13 inkl. frokost.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

**Jakob Murning fortalte, at det er vigtigt, at alle hurtigst muligt finder ud af om de kan deltage. Finn Petersen vidste ikke rigtigt om han kunne komme, hvorfor han ville vende tilbage allerede dagen efter.**

**Der blev besluttet en række ændringer i relation til forplejningen på konferencen og det blev fremhævet af bestyrelsens medlemmer, at det er vigtigt, at der også er tid til Walk & Talks under konferencens programlagte indhold.**

**Bestyrelsen godkendte i øvrigt konferencens indhold.**

***Efterskrift: Finn Petersen og Monika Busch har meldt afbud til konferencen.***

#### **5. Brug af lokale håndværkere, v/ Lena Monrad, Rikke Frank Larsen og Maria Nørbjerg.**

På sidste møde blev det aftalt at bestyrelsen selv vil komme med en positivliste over håndværkere.

På sidste møde blev det besluttet at 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 har været muligt at få en lokal håndværker til at komme.

Jakob Murning noterede samtidigt på mødet den 5. august 2020, at den virksomhed som kører skadesservice for Hvalsø Boligselskab skal oplyses om den kommende liste i relation til alarm/vagtopkald i ydertimer og Weekender.

Til nærværende møde drøftes en liste over lokale håndværkere. Listen sendes om muligt ud inden mødet. Alternativt drøftes den på selve mødet.

Bestyrelsen bedes drøfte listen over de lokale håndværkere.

Lena Monrad, Rikke Frank Larsen og Maria Nørbjerg uddelte et udkast til en liste med forslag til lokale håndværkere inden for forskellige håndværksmæssige kategorier.

Det blev fremhævet at listen skal ses som en positivliste, der kan sendes til områdekantoret når den er færdiggjort.

Rikke Frank Larsen fortalte, at det med denne liste er muligt at sige nej tak til regninger fra brug af andre håndværkere, med mindre, der har været tale om akutte opgaver og det ikke har været muligt at rekvirere en af de lokale på listen.

Monika Busch gjorde opmærksom på, at der mangler en gulvmand / slibemand.

Det blev anført, at det er vigtigt at sikre sig, at der inden for hver kategori er en virksomhed som kan tilbyde en vagtordning.

Det blev aftalt at listen skal være klar til årsskiftet.

Hvis nogle har noget at byde ind med i forhold til virksomhederne på listen eller til nogle som ikke er der, men som kunne være gode at bruge, så bedes de sende en mail herom til Rikke Frank Larsen og Lena Monrad.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

## **6. Forhøjelse af selvrisiko mod billigere forsikringspræmie (se også bilag 10)**

Boligselskabet Sjælland har accepteret et tilbud fra Tryg om en nedsættelse af præmien per 1. december 2019 med 5 % gældende per 1. januar 2020.

Tilbuddet indebar at selvriskoen ved en anmeldt skade stiger fra kr. 5.000 til kr. 10.000

For præmien som løber fra 1. december 2019 til 1. december 2020, er der således alene rabat på de i alt 11 måneder i år 2020. Forsikringen stod til at stige i alt 7 %, men stiger så alene med 2,11 %, grundet den knap 5 % nedsættelse i år 2020.

Hvalsø Boligselskab har fået nedsat præmien på trods af at bestyrelsen ikke har fået forelagt om den ønsker at indgå denne aftale om en fordobling af selvriskoen fra kr. 5.000 til kr. 10.000.

På det vedlagte bilag fremgår det, hvilken besparelse en fordobling af selvriskoen har for afdelingerne hver især.

Konsekvensen af ikke at indgå en aftale vil være at afdelingerne tilbagereguleres med de 5 % og dermed samlet stiger 7 % i husleje i forhold til 1.12.18 (år 2019 forsikringen).

Beløbet for at beholde selvriskoen på kr. 5.000 anses per afdeling for at være lille sammenholdt med den mulige besparelse en fordobling af selvriskoen kan medføre.

Bestyrelsen bedes ud fra ovenstående tekst og vedlagte bilag beslutte, hvorvidt den ønsker at fortsætte med nuværende selvrisiko eller fortsætte med en fordobling af selvriskoen mod en 5 % mindre stigning. En stigning på i alt godt 2 % frem for 7%.

**Bestyrelsen drøftede den af Jakob Murning udsendte oversigt over besparelse i forsikringspræmien.**

**Bestyrelsen synes ikke at besparelsen på de 5 % opvejer den mulige merudgift, der vil være ved blot 1**

sag med fordobling af selvrisikoen. I enkelte afdelinger er der i gennemsnit årligt mere end en forsikrings sag.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte med den nuværende selvrisiko på kr. 5.000 med den konsekvens i mente at forsikringspræmien dermed er dyrere end ved en selvrisiko på kr. 10.000.

## 7. Genhusningsboliger til rådighed for Boligselskabet Sjælland

Bestyrelsen har på et bestyrelsesmøde den 14. september 2016 besluttet, at Hvalsø Boligselskab 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.

Indstillingen om genhusning blev besluttet under den forudsætning at ordningen vil blive evalueret løbende og at aftalen vil enhver tid kan bringes til ophør.

Bestyrelsen besluttede på daværende tidspunkt at imødekommende indstillingen om genhusning på nærværende baggrund:

*Bestyrelsen er opmærksom på, at en genhusning vil være til ulempe for ansøgere på ventelisten, som skubbes længere ned i køen. Når indstillingen alligevel imødekommes, er argumenterne, at beboere i Hvalsø Boligselskab også kan komme i en situation, hvor de kan få behov for genhusning i et andet selskab.*

Bestyrelsen ønskede på sidste møde den 5. august 2020 at aftalen om genhusning blev taget op på næste møde, da der i en sag vedrørende fraflytning fra en bolig var tale om mulig genhusning. Her var der usikkerhed om det drejede sig om genhusning i Hvalsø Boligselskab eller om at en beboer fra Boligselskabet Sjælland skulle genhuses i en bolig i Hvalsø.

Der var dog ikke tale om en genhusning af en beboer fra Boligselskabet Sjælland, men internt i Hvalsø Boligselskab. Genhusningen blev dog ikke aktuel. Med de mange renoveringer i Boligselskabet Sjælland og kommende renovering af Hvalsø 1 samt muligt kommende renovering af Vangkildegård er emnet omkring genhusning og en aftale herom for tiden alligevel meget relevant.

Bestyrelsen bedes drøfte den tidligere tagne beslutning om aftale om genhusning med Boligselskabet Sjælland og om denne skal fortsætte som hidtil.

**Bestyrelsen vurderede, at de ikke ønsker at fortsætte aftalen med Boligselskabet Sjælland om gensidig mulighed for genhusning. Her at Hvalsø Boligselskab tilbyder boliger til genhusning for Boligselskabet Sjælland og omvendt.**

Jakob Murning udtalte, at muligheden for genhusning i Boligselskabet Sjællands afdelinger ville være god at have når der kommer helhedsplaner i Hvalsø 1 og måske en kommende i Vangkildegård. Det kunne muligvis være boliger i Tølløse som kunne komme i spil.

Maria Nørbjerg fortalte, at hun tror at beboerne selv vil forsøge at finde muligheder i og omkring Hvalsø og at f.eks. Tølløse ville være for langt væk fra mange.

Bestyrelsen besluttede at gå ud af aftalen, men aftalte at de vil kontakte Boligselskabet Sjælland, hvis de i fremtiden igen ønsker at indgå i en aftale som denne.

## 8. Udlejning af boliger i Hvalsø Boligselskab (se også bilag 11 og bilag 12)

På sidste møde den 5. august 2020 var der en generel nysgerrighed på, hvordan boligerne i Hvalsø Boligselskab er blevet udlejet (fordelt). Her om udlejningsaftalen, som blev indgået med Lejre Kommune

d. 1. juni 2020 har haft den ønskede effekt.

Vedlagt er en oversigt over, hvordan udlejningerne per 7. september og siden 1. januar 2020 er blevet udlejet.

Det skal her pointeres at listen er et øjebliksbillede per 7. september 2019, hvorfor nogle tal på et helt år bør justere sig så de passer med procenterne til kommunal anvisning, fleksibel udlejning samt udlejning til den eksterne venteliste.

Bestyrelsen bedes drøfte den vedlagte oversigt og om den ønsker yderligere oplysninger i relation til udlejningen af almene boliger i Hvalsø Boligselskab.

**Jakob Murning fremlagde oversigten og fortalte, at den kommunale anvisning passer nogenlunde til hver fjerde bolig. Dog er der ikke så mange interne flytninger i afdelingerne, og lidt flere i selskabet. Der er dog ikke så mange interne flytninger i afdelingerne eller selskabet, som det ellers har været hensigten med de fleksible kriterier i udlejningsaftalen.**

Lena Monrad og Rikke Frank Larsen synes stadigvæk, at det er underligt, at mange siger at de ønsker en ny bolig i afdelingen og så ikke får boligerne tilbudt.

Jakob Murning forklarede, at det er vigtigt at beboeren for det første betaler det årlige gebyr for at være på ventelisten samtidig med at beboeren melder sig aktiv og klikker den type bolig af som vedkommende ønsker. Jakob Murning fortalte i øvrigt, at nogle afdelinger er mere populære end andre, hvorfor en bolig i f.eks. Tolstrup i Hvalsø 1 eller i Såbyhus godt kan gå til nr. 20 eller 30 på ventelisten. I Såbyhus bliver mange af boligerne lejet ud gennem kommunal anvisning.

Lena Monrad og Rikke Frank Larsen synes, at de hører fra deres naboer og andre beboere som ringer til udlejningen at beboerne får forskellige oplysninger alt efter hvem der modtager opkaldet. Her efterspørges en mere fast linje i relation til den kommunikation som kommer ud til beboerne.

Det blev aftalt at bestyrelsen også for oplyst for de næste måneder, hvordan udviklingen med udlejning af boligerne går.

## 9. Meddelelser fra afdelingerne

### Vangkildegård:

Maria Nørbjerg fortalte, at hendes afdelingsbestyrelse havde spurgt indtil mulighederne for at en afdelingsbestyrelse kan se de enkelte priser på fakturaer på opgaver i afdelingen, som er udført af eksterne håndværkere. At man kan se regningerne og bilagene mere specificeret.

Flere bestyrelsesmedlemmer som selv er afdelingsbestyrelsesmedlemmer undrede sig over at afdelingsbestyrelsen i Vangkildegård ikke kunne se disse oplysninger, da de bestyrelsesmedlemmerne godt kan se de forskellige fakturaer på de enkelte opgaver.

Maria Nørbjerg tog denne orientering til efterretning og supplerede samtidig med, at der er et ønske om at håndværkerne bedes om at skrive, hvad det er, som de har udført og mere detaljeret end blot en samlet pris men opdelt i flere kategorier alt efter det udførte arbejde.

### Fra afdelingerne generelt:

Der var en forespørgsel på at få at vide, hvornår kontrakt med HedeDanmark stopper.

Bettina mente at det var snart.

Bettina fortalte, at vi gerne vil vide, hvad som er galt med HedeDanmarks arbejde, hvorfor dette bedes skrevet til områdeleder Mette B. Andersen eller Louis Viberg-Jespersen i relation til Traneparken.

*Efterskrift: Områdeleder Mette B. Andersen har den 20. september 2020 skrevet til bestyrelsesformændene i de enkelte afdelinger for at fortælle at kontrakten med Hede Danmark ophører ved årsskiftet. Her har Mette B. Andersen bedt om at afdelingsbestyrelserne vender tilbage til Mette inden den 15. oktober 2020 med information om deres syn på det arbejde Hede Danmark har udført i afdelingerne de sidste to år.*

#### 10. Meddelelser fra formanden

Der var ingen meddelelser fra formanden.

#### 11. Meddelelser fra Lejre Kommune

Martin Stokholm havde ingen meddelelser fra Lejre Kommune.

#### 12. Meddelelser fra administrationen

Der var ingen meddelelser fra administrationen.

#### 13. Næste møde

Bestyrelsesmøde den 2. oktober 2020, på konferencen.

Bestyrelsen bedes beslutte om der er behov for et bestyrelsesmøde på konferencen.

**Jakob Murning spurgte indtil, om der er behov for et bestyrelsesmøde på konferencen.**

Det blev besluttet at mødedatoen stadig er åben, så mødet kan afholdes, hvis der kommer et akut punkt som der er behov for at bestyrelsen behandler.

#### 14. Eventuelt

Der var intet under eventuelt.

**Mødet sluttede kl. 20.35**

**Hvalsø Boligselskab**

---

Bettina Hinrichsen  
Formand

---

Jakob Murning  
Forretningsfører/Referent