

Referat af bestyrelsesmøde mandag den 15. marts 2021 kl. 17.00 på Teams (Digitalt).

Indbudte deltagere til mødet:

Fra BoliGrøn, Selskabsbestyrelsen (minus afbud fra Aase Jensen og Michelle Welin)

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

Referatteksten er skrevet med **FED**.

Dagsorden:

1. Opfølgning på bestyrelsesmødet den 19. september 2020.

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. Status på udbedring af fejl og mangler v/ Boligselskabet Sjælland (se bilag)

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

Nås det ikke inden mødet uddeles orienteringen på mødet.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Driftsleder Niels Bannergaard gennemgik status på udbedring af fejl og mangler i afdelingen.

Status er vedlagt som særskilt dokument til referatet. Status er forbeholdt selskabets bestyrelse og fremgår derfor ikke af det offentlige referat.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Styringsdialog med Køge Kommune

Køge Kommune er endnu ikke vendt tilbage vedrørende styringsdialogmødet for regnskabet for år 2019. Et møde som skulle have været afholdt d. 5. november 2020. Mødet blev dog efter fælles aftale skudt til en endnu ukendt dato.

Der er kommet ny kontaktperson i Køge Kommune og forretningsfører Jakob Murning mangler at få en henvendelse fra denne. Jakob Murning har nu rykket to gange for at det afklares om mødet for regnskab 2019 kan afholdes snart eller om det kan rykkes sammen med mødet for regnskab 2020 sådan så en styringsdialog for begge regnskabsår kan holdes i 2. halvår 2021.

På mødet deltager Forretningsfører Jakob Murning, Teamkoordinator i Økonomi Mette Munk Senov, 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.

Forretningsfører Jakob Murning fortalte, at det ikke har været muligt at komme i kontakt med kommunen omkring afholdelse af styringsdialogmødet hvad angår regnskab 2019. Jakob Murning har været i kontakt med en person i juridisk afdeling i Køge Kommune, hvor den tidligere kontaktperson var ansat. Denne ville vende tilbage. Dette er endnu ikke sket.

Der var enighed om, at det er Køge Kommune som er tilsynskommune, og at de som tilsyn må henvende sig i forhold til at få afholdt styringsdialogmødet for regnskabsår 2019. Der var ligeledes enighed om, at hvis Køge Kommune ønsker at slå styringsdialogmøderne vedrørende regnskab 2019 og regnskab 2020 sammen så er Køge Kommune velkomne hertil.

4. Planlægning af mødedatoer for år 2021 samt dato for repræsentantskab 2021

Bestyrelsen bedes beslutte mødedatoerne for næste bestyrelsesmøde og repræsentantskabsmødet i år 2021.

Det blev aftalt at Jakob Murning finder dato for bestyrelsesmøde slut maj, og for repræsentantskabsmøde medio juni.

5. Opfølgning på installation af fibernet til afdelingerne

Driftsleder Niels Bannergaard vil på mødet give en status på installationen af fibernet i afdelingerne.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Niels Bannergaard gav en kort orientering på installation af fibernet.

Det blev desuden aftalt at Steffen Sommer og Bent Johannessen vil gå rundt i afdelingen og registrere, hvor fliserne ikke efter indlæggelse af fiber er blevet lagt ordentligt tilbage.

Bent Johannessen forklarede, at der flere gange har været mørklægning af P-pladsen i Finkevænget da underentreprenøren til TDC/Dansk Kabel-tv er kommet til at grave nogle ledninger over.

Niels Bannergaard forsikrede Jakob Murning og bestyrelsen om, at han vil følge op på de skader som der sker og at Dansk Kabel-tv selv kommer til at betale for genopretningen af det som de måtte ødelægge/beskadige eller ikke retablere korrekt.

Bestyrelsen tog med de faldne bemærkninger orienteringen til efterretning.

6. Opdatering af bygningstegninger – Krav fra Ledningsejerregistret (LER) (Se bilag 1)

Bestyrelsen er tidligere blevet gjort bekendt med et krav fra ledningsregistret om at digitalisere tegninger over rør og ledninger i afdelingerne inden 1. juli år 2023.

I vedlagte indstilling fremgår et startgebyr på kr. 15.000 plus en pris på kr. 300 per lejemål i afdelingen.

For afdeling Femkløveren vil dette koste kr. 15.000 plus 153x300 = i alt kr. 61.900.

Udgiften skal pålægges budgettet for afdeling Femkløveren år 2022.

Bestyrelsen bedes beslutte om bestyrelsen vil tilslutte sig at afdeling Femkløverens tegninger digitaliseres samtidig med Boligselskabets Sjællands igangsatte digitalisering af tegningerne, dermed af samme virksomhed, så de opfylder lovgivningen per 1. juli 2023.

Bestyrelsen besluttede at tilslutte sig en digitalisering af tegningerne samtidig med Boligselskabet Sjælland ud fra de angivne forventede udgifter. Udgiften bliver lagt på afdeling Femkløverens budget for år 2022.

7. Årligt antal legepladsinspektioner (Bilag 2)

I Femkløverens satellitter er der legepladser i alle på nær Bakkegårds Allé.

I vedlagte indstilling oplistes to mulige ændringsforslag på antallet af legepladsinspektioner.

Det er afdelingsbestyrelsens og de ansattes ansvar at legepladserne er up-to-date. Der findes dog ingen regler for, hvor tit legepladserne skal tjekkes.

Ansatte og afdelingsbestyrelsesmedlemmer er forsikret gennem afdelingens hus- og ansvarsforsikring.

Bestyrelsen bedes beslutte om der årligt skal være to interne inspektioner med en ekstern inspektion hvert år (løsning 1) eller om antallet af årlige legepladsinspektioner fremover skal være fire årlige interne inspektioner med en ekstern inspektion hvert 3. år (løsning 2).

Steffen Sommer og Niels Bannergaard oplyste, at der ved flere af de sidste inspektioner er blevet konstateret at udstyr var udtjent og skulle udskiftes. Til at starte med er udstyret dog blevet fjernet. Når renoveringen er færdig i afdelingerne, vil der blive set på om der skal bestilles og opsættes nyt

legepladsudstyr.

Bestyrelsen besluttede løsningsforslag 1; at der fremover årligt skal være to interne legepladsinspektioner og én ekstern.

8. Etablering af nye fjernaflæste el- og vandmålere i afdeling Femkløveren. (bilag 3)

I bilag 3 findes en indstilling på et ønske fra administrationen om etablering af nye fjernaflæste el- og vandmålere i afdeling Femkløveren.

Bestyrelsen bedes drøfte indstillingen og tage en beslutning om udskiftning af vandmålere på baggrund af de foreslåede to løsninger i indstillingen.

Mette Munk Sennov fortalte, at der som det er i dag, sendes aflæsningskort ud til beboerne. Beboerne skal herefter udfylde disse og sende dem ind igen til boligselskabet. Mette Sennov fortalte, at det til tider sker, at beboere ikke får sendt aflæsningskort ind, hvilket ved en endelig opgørelse kan blive en dyr fornøjelse for beboeren, hvis denne pludselig skal betale for to eller tre år ad gangen. Ved at skifte til fjernaflæselige målere sikres en korrekt afmåling af både vand og el, både vedrørende aflæsningstal og tidspunkt.

Jakob Murning forklarede, at der var to løsninger udsendt sammen med bilaget. Der vil ikke være de store stigninger forbundet med udskiftning af vandmålerne, da de alligevel står til at skulle skiftes senest i år 2022. Elmålerne skal skiftes i år 2027. Ved at skifte både vandmålere og elmålere i år 2022 vil alene betyde en merudgift på 21 år på under kr. 2.500 om året. Dette inklusiv den besparelse, som der er ved at lste (via fjernaflæsning) og ikke beboerne selv aflæser forbruget og sender dette ind. Dermed undgås den dertil hørende behandling af måleraflæsninger i boligselskabet.

Bestyrelsen var enige om, at det gav mening at skifte det hele per år 2022 for at sikre at alle beboere får betalt for deres forbrug i tide samtidig med at afdelingen opnår en besparelse ved at måleraflæsningen kommer fra forbrugsvirksomheden til Boligselskabet Sjælland. En løsning der i sidste ende kan medføre mindre administration og dermed på sigt en besparelse for afdelingen.

Teamkoordinator i Økonomi, Mette Sennov oplyste at det ikke som det har været nævnt i forslaget kan forventes at Boligselskabet Sjællands dispositionsfonden kan give et rentefrit lån eller et lån fra dispositionsfonden i Boligselskabet Sjælland. Dog kan afdelingen godt selv låne i egne midler for at sikre gennemførelsen af udskiftningen.

Bestyrelsen besluttede at afdelingen selv som udgangspunkt finansierer udskiftningen af både vand- og elmålere i år 2022.

9. Udfordringer med renovation/affaldssortering

Siden maj 2020 har der været udvidet affaldssortering i BoliGrøn. Samtidig indførte Køge Kommune en anderledes tømningfrekvens i en stor del af året.

Det har betydet at kapaciteten bliver udfordret på især restaffald, hvor der kun bliver tømt hver 14. dag, i perioden fra september til maj.

Desuden kan der konstateres en væsentlig udfordring blandt beboerne med sortering i de forskellige fraktioner og henstilling af affald udenfor containerne.

Der er i en længere periode lagt mange kræfter i forsøg på at få det til at fungere. Det har desværre givet en del negativ respons blandt beboere, der føler sig stødt over påtaler ved manglende eller fejlagtig sortering, samt ved henstilling af affald uden for containere.

Bestyrelsen bedes tage stilling til, hvilke nødvendige tiltag der kan/skal iværksættes.

- Udvidelse af antal containere, så kapaciteten er tilstrækkelig.
Denne løsning vil ud over en øget omkostning til renovation, også kræve en udvidelse af container-øerne.
- Information/uddannelse i beboernes sorteringsadfærd.
Eksempel: små pop-up workshops ved container-øen med jævne mellemrum. – Informationsbreve i postkasserne. **(Se eksempel herpå, bilag 4)**
Denne aktivitet vil appellere til et antal beboere, men måske ikke til alle.
- Selskabsbestyrelserne for BoliGrøn og afdelingsbestyrelsen for Femkløveren retter skriftlig henvendelse/klage til Køge Kommune vedrørende tømningfrekvensen på de 14 dage.
Det er for så vidt i orden, at vi pålægges ekstra omkostninger i forbindelse med den øgede affaldssortering, men er det i orden at vi pålægges, at have dobbelt antal containere i perioden med 14 dages tømning, der så kun udnyttes halvt i perioder med ugetømning.
- Helt andre ideer?

Bestyrelsen bedes drøfte ovenstående forslag og drøfte eventuel fremgangsmåde.

Der var en generel drøftelse om kommunen kunne være behjælpelig med, at der kan komme flere containere til affalds-områderne, særligt i Finkevænget og Uglevænget samt i Kildebjergs Tofter. På Bakkegårds Allé har de individuelle affaldscontainere og her vurderes det ikke til at være et problem med affaldskapacitet.

Der var bred enighed om, at det vedlagte skriv (opslag) om affald og håndtering af affald i afdelingen ville være godt.

Det blev aftalt at opslaget skulle lægges på facebook-gruppen for afdeling Femkløveren. Herudover, at der fra Boligselskabet Sjællands side på afdelingens hjemmeside indsættes en nyhed med link til opslaget omkring henstilling af affald og om at huske at sortere korrekt samt ikke at overfylde containerne.

Når Borgmester Marie Stærke besøger afdelingen den 7. april 2021 så vil afdelingsbestyrelsen også tale med Marie Stærke om de problemer, som afdelingsbestyrelsen mener at opleve i forhold til ophobning af skrald i afdelingerne. Dette grundet udfordringen med at få aftalt et optimalt tidsmæssigt interval for tømning med renovationsafdelingen for Køge Kommune.

Niels Bannergaard oplyste, at det i Køge Kommune (ved Uglevænget/Finkevænget) i Ejby ikke er muligt at bestille tømning én gang om ugen i vinterhalvåret.

10. Udlejningsaftale med Køge Kommune [Lukket punkt]

11. Gennemgang af indflytningsmønstre.

En liste over hvordan de forskellige boliger er blevet tildelt vil på mødet blive vist og gennemgået af Jakob Murning.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Jakob Murning delte digitalt en oversigt over indflytningsmønstre i afdelingen.

Der har i alt i år 2020 været 23 indflytninger.

13 % var gået til kommunal anvisning, 13 % til interne flytninger (mellem Uglevænget og Finkevænget og Finkevænget til Finkevænget) og de resterende 74 % var gået til opskrevne på den eksterne venteliste.

Flest indflytninger har der været i det tidligere Finkevænget med 10 indflytninger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Meddelelser fra afdeling Femkløveren.

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

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Kate Faxø Kaspersen fortalte at, det går godt i afdelingen. I Uglevænget går det godt med håndværkerne og dialogen med dem.

Laurits Christiansen fortalte, at der i Bakkegårds Alle (Dråben) har været et problem med et væltet hegn om byggepladsen. Dette skulle der nu blive taget hånd om.

Laurits spurgte herefter indtil, om der ville være behov for genhusning når dækkene mellem etagerne i boligerne på Bakkegårds Allé skal renoveres.

Niels Bannergaard oplyste, at der ikke bliver behov for genhusning når dækkene skal udbedres.

13. Næste møde.

Se Punkt 5.

Der blev henvist til punkt 5 vedrørende datoer.

Steffen Sommer fortalte i supplement hertil, at der er behov for at afdelingsbestyrelsen følger op på valg af repræsentantskabsmedlemmer så alle er klar til repræsentantskabsmødet senere på året.

14. Eventuelt

Der var en bekymring i Uglevænget fra nogle beboere i forhold til hvordan det sikres, at håndværkerne ikke går fra tændte maskiner eller slukkede maskiner hvor nøglerne stadig sidder i.

Niels Bannergaard lovede, at han vil bede entreprenørerne indskærpe overfor håndværkerne at de skal låse deres maskiner når de går til frokost (kappe strømmen).

Med venlig hilsen

Steffen Sommer
Formand

Bilagsliste:

- Bilag 1: Indstilling omkring Ledningsejerregistret og digitalisering af rør og ledninger
- Bilag 2: Indstilling om nedsættelse af antallet af legepladsinspektioner
- Bilag 3: Indstilling vedrørende udskiftning af el- og vandmålere til fjernaflæselige målere
- Bilag 4: Forslag til beboerskrivelse om korrekt adfærd i relation til affaldsdeponering.
- Bilag 5: