

Til organisationsbestyrelsen i BoliGrøn

Referat af bestyrelsesmøde onsdag den 1. marts 2023 kl. 17.30. Mødet blev afholdt hos Boligselskabet Sjælland, Sjællandsvænget 1, 4000 Roskilde.

Deltagere på mødet:

BoliGrøn: Steffen Sommer (Formand), Bent Johannessen (Næstformand), Kate Faxø Kaspersen, Anja Søby, Donna Krog samt Aase Jensen. Afbud fra Karin Andersen.

Boligselskabet Sjælland: Mads Westberg Steiness (afdelingsøkonom) og Troels Riis Poulsen (forretningsfører). Afbud fra Niels Bannergaard (driftsleder)

Referent: Mads Westberg Steiness, afdelingsøkonom, Boligselskabet Sjælland.

Referatteksten er skrevet med FED.

Dagsorden:

1. Opfølgning på bestyrelsesmødet den 16. november 2022.

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 forbrugsmålere v/ Ulrik Knuth-Winterfeldt

Energikonsulent Ulrik Knuth-Winterfeldt fra Boligselskabet Sjælland vil på mødet give en orientering om den planlagte udskiftning til fjernaflæste forbrugsmålerne i BoliGrøn.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Ulrik orienterede om, at udskiftningen af forbrugsmålerne vil starte i uge 12.

Der foretages udskiftning for én blok ad gangen. Ulrik fremsender detaljeret tidsplan for besøg til Steffen.

Bakkegårds Alle (uge 12), Kildebjergs Tofter (uge 12) - OBS: Disse er blevet afvarslet af ISTA og vi afventer pt. opdatering ift. ny montage dato.

Svanelunden (uge 13), Finkevænget (uge 13), Uglevænget (uge 17). Første regnskabsperiode med fjernaflæste målere bliver 1/1 2023 - 31/12 2023

Ulrik har været i kontakt med ISTA, og der vil blive udsendt en afvarsling til afdelingerne Bakkegårds Allé og Kildebjergs Tofter til tidligere varsling om udskiftning.

Steffen Sommer spurgte ind til, om problemet med de tærede vandrør i Uglevænget kunne udskiftes i samme arbejdsgang, for at mindske generne for beboerne. Ulrik fortalte, at det kunne man desværre ikke, da ISTA's folk kun må udskifte målerne.

Beboerne vil efter udskiftning af målere kunne bruge en app fra ISTA, hvor forbruget af el og vand kan følges.

I Uglevænget er det nødvendigt at flytte vaskesøjlen på badeværelserne, idet måler og stophane i dag er placeret bag denne. Her udskiftes målerne, og stophanerne flyttes frem, så de kan tilgås uden af skulle flytte vaskesøjlen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Orientering om solcellerengøring v/ Ulrik Knuth-Winterfeldt

Energikonsulent Ulrik Knuth-Winterfeldt vil på mødet give en vurdering af, om omkostningerne til en regelmæssig rengøring af solcellerne er rentabel i forhold til merindtjeningen ved en forbedret effektivitet.

Bestyrelsen bedes drøfte og tilkendegive deres holdning til denne proces.

Ulrik orienterede om, at det som udgangspunkt ikke bør være nødvendigt at rengøre solcellerne, da regn vil skylle det værste snavs væk. Vi vil, over tid, kunne se om effekten generelt set falder - og herefter beslutte om rengøring er relevant.

På baggrund af seneste aflæsning fra 24. februar, har årsproduktionen været følgende:

Område	Produktion [kWh]
Svanelunden	43.314
Kildebjergs Tofter	50.634
Uglevænget	86.871
Finkevænget	114.263
Dråben	89.078
I alt	384.160

Samtidig kan det oplyses, at produktionen er nogenlunde konstant - hvilket derfor tyder på, at en rengøring af solcellerne ikke er nødvendig.

Ulrik orienterede om, at solcellerne er coatede, så almindelig regn vil kunne skylle dem rene.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Orientering om overvågningssystem på solcelleanlæg v/ Ulrik Knuth-Winterfeldt

Energikonsulent Ulrik Knuth-Winterfeldt fra Boligselskabet Sjælland vil på mødet give en status på sidste nyt.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Omkostningerne har alene været til opdatering af invertere (arbejde skulle have været udført uanset hvad), samt installering af dataopsamlingsudstyr. I alt 90.525 kr. Omkostninger til software er ikke blevet pålagt BoliGrøn.

Boligselskabet Sjællands Bæredygtigheds- og Energiafdeling vil fra maj måned, fremsende månedlig statusopdatering på solcelleproduktionen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Orientering om anlæg til genbrugsvand i Svanelunden v/ Ulrik Knuth-Winterfeldt

Afdelingsøkonom Mads W. Steiness og Energikonsulent Ulrik Knuth-Winterfeldt vil på mødet give en status på:

- a) Betalt vandafledningsafgift efter frakobling til Køge Kommune
- b) Plan for genopretning eller nedlæggelse af anlæg

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Ulrik orienterede om, at det ikke vurderes rentabelt at genoprette anlægget, da den reelle gevinst kun er vandprisen, da der skal betales for spildevand uanset hvad. Prisen for vand er pt. 19,84 kr./m³ mens prisen for spildevand er 44,25 kr./m³. Prisen for vand udgør derfor kun omkring 31 % af den samlede vandomkostning.

Ulrik giver Køge Kommune samt KLAR Forsyning (der står for spildevand) formel besked om at anlægget er nedlagt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Fusion mellem Boligrøn og Boligselskabet Sjælland v/ Troels Riis Poulsen

Vicedirektør Troels Riis Poulsen vil på mødet give en orientering om fusionen, samt drøfte behov for forretningsfører i tiden frem mod fusionen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Troels Riis Poulsen orienterede om, at bestyrelsen i Boligselskabet Sjælland og BoliGrøn begge ønsker fusion pr. 31. december 2023. Troels undersøger hos LBF, hvilke formelle kriterier, der skal være på plads inden. Han præsenterer plan for fusionen på næste bestyrelsesmøde i juni 2023.

Troels foreslog bestyrelsen, at de skulle begære en plads i selskabsbestyrelsen i Boligselskabet Sjælland som del af fusionen.

Bestyrelsen var enige om, at Steffen i givet fald skal have den plads.

Troels orienterede om, at han tiltræder som officiel forretningsfører i BoliGrøn. Mads vil være med i et parløb.

Bestyrelsen spurgte ind til økonomien ved fusionen. Troels orienterede om, at huslejen sandsynligvis vil falde for afdeling Femkløveren, idet man kan spare moms på administrationsbidraget til boligselskabet. BoliGrøn vil styrke dispositionsfonden og arbejdskapitalen i Boligselskabet Sjælland. Femkløveren vil efter fusionen fortsætte som én samlet afdeling, og vil altså ikke blive opsplittet som den tidligere har været.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Orientering om forpligtelser ved fratrædelse af driftsleder v/ Troels Riis Poulsen

Vicedirektør Troels Riis Poulsen vil på mødet informere om BoliGrøns forpligtelser i forhold til driftsleder Niels Bannergårds kontrakt, samt hvilke eventuelle forpligtelser BoliGrøn har i forhold til opsigelsesvarsel, feriepenge etc.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Troels orienterede om, at Niels Bannergaard er ansat 50/50 mellem BoliGrøn og boligselskabet. Aftalen med Niels er, at han går på pension, når han er færdig med sit arbejde i BoliGrøn. Dette er forventeligt med udgangen af november 2023.

Steffen ønsker en erklæring fra Niels om, at han står ved denne aftale.

Troels støtter op om dette, og tilføjer, at alle forpligtelser ved Niels' fratrædelse tilfalder Boligselskabet Sjælland, og altså ikke vil belaste BoliGrøn. Troels tager erklæringen med på næste bestyrelsesmøde i juni.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Kort status på udbedring af fejl og mangler i afdelingen v/ Steffen Sommer

Steffen Sommer vil på mødet give en status på udbedring af fejl og mangler i BoliGrøn.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Steffen orienterede om, at der fortsat er sager i Uglevænget med indvendige rør i forskellige materialer. Det vil koste 2.400 kr. pr. bolig at få udbedret, som bør dækkes af byggesagen. I Uglevænget er der også solceller, der var blæst ned i stormen. Det har forsikringen udbedret. I Svanelunden er arbejdet i gang med facaderne, og stolperne i fundamentet er afsluttet på tilfredsstillende vis.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9. Kort status på renoveringer i afdelingen v/ Steffen Sommer

Steffen Sommer vil på mødet give en status på udbedring af renoveringer i BoliGrøn.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

I Uglevænget skal solceller fastgøres forsvarligt. Det er en sag hos Byggeskadefonden, som forventes at beløbe sig i 500 t.kr.

Ventilationsprojektet er påbegyndt. Prøveboligen er færdig, og alt fungerer som det skal.

Kloakarbejdet sendes i udbud til entreprenører med forventet start efter påske. Der vil blive fælles byggeplads i bunden af Finkevænget.

Alle arbejder bør være færdig efter sommeren 2023.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Femkløverens budget for år 2024 – efter markvandring.

Bestyrelsen bedes kort drøfte om der er udfordringer i afdeling Femkløveren, som kan medføre forslag til et budget for 2024 med større huslejestigning til følge.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Niels Bannergaard har fokus på forbedringssagerne i Femkløveren. Steffen taler med Niels om, hvem der hjælper med udarbejdelsen af PPV-planen for 2024.

Mads beder om at markvandringen foretages i april af hensyn til budgetprocessen.

Steffen beder bestyrelsesmedlemmerne sende ham en mail med deres input til arbejder på PPV-planen. Sidste frist er d. 15. marts 2023.

PPV-planen vil blive drøftet og besluttet på Femkløverens bestyrelsesmøde i april.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Meddelelser fra afdelingen

Medlemmer fra afdelingsbestyrelsen bedes give en status på nyt fra afdelingen.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Medlemmerne fortalte kort om de udfordringer, der var i deres respektive afdelinger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde er den 7. juni 2023 på Sjællandsvænget 1 kl. 17.30.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Eventuelt

Steffen orienterede om, at der d. 15. maj er fællesmøde kl. 19.00 i beboerhuset i Borup om opstart af Køge Lokalråd, hvortil der skal vælges repræsentanter fra de tilknyttede boligforeninger. Steffen ser gerne, at BoliGrøn bliver repræsenteret her, og opfordrer kraftigt at bestyrelsesmedlemmer deltager her.

Venlig hilsen

BoliGrøn
Steffen Sommer