

Hvalsø, den 2. december 2022

Referat af Bestyrelsesmøde den 2. december 2022 kl. 16.00 i Hvalsø spisehus, Hovedgaden 21, 4330 Hvalsø

1. Opfølgning på bestyrelsesmødet og seminar

Det blev aftalt, at der på det kommende bestyrelsesmøde (den 2. februar 2023) drøftes nedenstående punkter:

- Demonstration af system til håndtering af reglementer
- Politik for karantæne til "springere"
- Status for udskiftning af udendørsbelysning til LED (bevilling fra dispositionsfond) samt status på drøftelser med Fjernvarmeværket om overgang til abonnementsordning

Valg af repræsentantskabsmedlemmer blev drøftet på mødet. Det kan oplyses, at følgende principper for valg er mulige jf. normalvedtægten:

Det afdelingsmøde, hvor der vælges bestyrelsesmedlemmer, beslutter, om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger formand for afdelingsbestyrelsen, og om afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet. Har et afdelingsmøde besluttet, at repræsentantskabsmedlemmerne vælges af afdelingsbestyrelsen, har denne beslutning gyldighed, indtil et senere afdelingsmøde efter forslag herom, jf. § 18, stk. 3, træffer anden beslutning (§ 15, stk. 6). Valgperioden for et repræsentantskab er i almene boligselskaber på 1 år.

Et bestyrelsesmedlem fortalte at der var tvivl om hvorvidt de fysiske indflytningsrapporter er bortskaffet for enkelte afdelinger. Det er nu undersøgt og indflytningsrapporter samt fejl- og mangellister findes indscannet i en digital version – også for det pågældende bestyrelsesmedlem.

Telefon- og internetabonnementer i afdelingerne er blevet gennemgået. Gennemgangen har vist at et abonnement i Traneparken kan lukkes. I afd. Pileager afholdes en udgift til internet til mandskabsfaciliteterne. Herudover vil udgifterne til TDC for vaskerierne i Hvalsø 1, Traneparken og Laurbærparken blive flyttet fra kto. 114 til kto. 118.

2. Opfølgning på Styringsdialog med Lejre Kommune den 27. oktober 2022

På mødet blev de vedtagne punkter samt Styringsrapporten for 2022 gennemgået.

Vi afventer fortsat referat. Kommunen har den 2. december 2022 oplyst, at de er ved at indhente de sidste svar på vores spørgsmål fra organisationen og herefter vender tilbage.

Vi har modtaget nedenstående fra Teknik og Miljø:

Affald – Refusion : Container bliver tømt hver fjerde femte måned – Vi modtager ikke refusion længere.

Ringe efter storskrald manuelt virker ikke -> tidligere har vi fået refusion af ubrugt storskrald. Øjensynligt har vi ikke fået refusion tilbage fra 2019.

Svar fra Kommunen: Hvis der er tale om en container til storskrald, så giver vi ikke refusion for egen bortskaffelse af dette længere. Vi tillader heller ikke egen bortskaffelse af storskraldet. Det skal afleveres sorteret gennem storskraldsordningen eller på genbrugspladsen.

Hvalsø Boligselskab: vi så gerne at affaldscontainere bliver gravet ned, hvis økonomien er fornuftig for os.

Svar fra Kommunen: Vi tillader nedgravede beholdere, men de nærmere forhold er endnu ikke fastlagt. Vi arbejder i øjeblikket på at bringe en sag frem for politikerne, hvor de skal tage stilling til netop dette.

Min forventning er, at der vil blive arbejdet videre på en model, hvor I selv har udgifterne til indkøb og nedgravede beholdere. Dog skal vi godkende de valgte beholdere. Tømning af beholderne varetages af Lejre Kommune og udgifterne til dette vil blive opkrævet som de nuværende affaldsgebyrer. Vi har endnu ikke priser på, hvad det vil koste.

Hvalsø Boligselskab: Vi vil gerne have et møde med renovationsfolk omkring muligheder for nedbringelse af udgifter.

Kunne vi fx nedbringe stederne af affaldsafhentningssteder.

Svar fra Kommunen: Vi vil gerne have en snak med jer om, hvad der er af muligheder for nedbringelse af udgifter.

Følgende punkter afventer således fortsat svar:

- Boligsociale kriterier ifm. anvisning
- Krav til beboere i ungdomsboliger – anvisning af nye og eksisterende beboere
- Den kommunale anvisningsret – forhandling om antal
- Udfordringer med beboere anvist af kommunen, herunder omkostninger til klagesager mv. for disse
- Gadebelysning om natten

Lena har været i direkte dialog med Kommunen og har sendt nedenstående, som blev læst op på mødet:

Vedr. Styringdialog med kommunen - her tænker jeg, at vores repræsentant fra kommunen kan være talerør - Vi bliver ramt på pengepungen af en fejl, som de har lavet i kommunen eller? Er det afklaret - for jeg mener, at når de indrømmer at de har lavet en fejl, så må de også betale.

Jeg har været i dialog med Center for Teknik og Miljø :

Kære Lena

Tak for din henvendelse, der omhandler tændt gadebelysning om natten.

Jeg beklager den lange svartid.

Årsagen til, at jeres gadebelysning ikke slukkes om natten mere er, at Lejre Kommune i 2021 renoverede alle offentlige lamper til LED. I den forbindelse slukker lyset ikke længere, men bliver dæmpet med 90% i nattetimerne.

Vi er fornyeligt blevet gjort opmærksom på, at lamper på private fælles veje er tændt hele natten, da en konventionel pære ikke kan dæmpes. Det er selvfølgelig beklageligt, og vi arbejder på højtryk for at finde en langsigtet løsning på problemet.

Jeg kan pt ikke oplyse en tidshorizont.

På bestyrelsesmødet blev det besluttet at forretningsføreren skal skrive til kommunens tilsyn og gøre krav på dækning af de udgifter ovenstående fejl ift. belysningen har medført afdelingen.

Troels har derfor den 3. december 2022 skrevet nedenstående til Lejre Kommune:

Hej Alexander

Lena Monrad, der er medlem af bestyrelsen i Hvalsø Boligselskab, har haft nedenstående dialog med Lejre Kommune om belysning i en af vores afdelinger, som vi også drøftede på Styringsdialogen.

Bestyrelsen i Hvalsø Boligselskab besluttede på møde i går den 2. december 2022, at gøre krav på det tab som nedenstående fejl i Kommunens håndtering af belysningen har medført.

Jeg skriver til dig som vores kontaktperson i Tilsynet med almene boliger i Lejre Kommune i håb om at du vil viderebringe kravet til rette vedkommende. Du er velkommen til at tage fat i mig, hvis du måtte have spørgsmål hertil.

Den endelige opgørelse af tabet kan tidligst ske når fejlen er rettet og belysningen – og dermed elforbruget – fungerer som tilsigtet.

Vedr. anvisningsaftalen med kommunen afventes fortsat svar på de stillede spørgsmål på styringsdialogen.

Det forventes at kommunen indkalder boligselskabet til en drøftelse eller forhandling om en ny anvisningsaftale.

Ifm. ny anvisningsaftale er det et ønske fra bestyrelsens side at den kommunale anvisning nedsættes (evt. til 10 %) og at fordelingen af anviste beboere sker under iagttagelse af beboersammensætningen i de enkelte afdelinger.

3. Referat fra afdelingsmøderne (Lena Monrad)

Lena havde fremsendt nedenstående, der blev læst op på mødet:

Jeg har konstateret, at mange afdelinger har afleveret efter de 4 ugers frist. Det kan have betydning, hvis der er vedtaget noget til f.eks. vedligeholdelses kataloget og det ikke kommer til beboernes kendskab.

Dagsordenerne bliver udsendt til formændene 8 uger før afdelingsmødet, og her skal formanden tage stilling til om dagsordenen er ok i henhold til "reglerne". Men nogle afdelinger har punkter der ikke er helt i overensstemmelse med gældende regler. F.eks. har der i en afdeling ikke været valg af et medlem til afdelingsbestyrelsen, idet der står "xxx. er indtrådt i bestyrelsen i stedet for xx og er derfor ikke på valg" - men det er ikke korrekt - hvis man indtræder som suppleant - så skal man være på valg ved kommende afdelingsmøde.

Og der er punkter på dagsordener som ikke skulle have været med. Der skal f.eks. ikke sendes en dagsorden ud med pkt. xx Valg af formand til afdelingsbestyrelsen, hvis der ikke er valg.

Der er referater - hvor man dårligt kan genkende dagsordenen og der er andre som ligner de rene romaner.

Derfor tænker jeg om, der kunne være brug for en "undervisningsdag" af formænd og medlemmer af afdelingsbestyrelserne, så de kan blive klædt bedre på - En gennemgang af - hvad er en afdelingsbestyrelse - afdelingsmøder - dagsordener- referater.

Det blev besluttet at bestyrelsen kan arbejde videre med en undervisningsdag.

Det blev ligeledes besluttet, at der på et kommende bestyrelsesmøde skal ses på valgmetode og valgperiode for repræsentantskabsmedlemmer.

4. Møde med Lejre Kommune (lukket punkt)

Lejre kommune og det boligsociale team i Boligselskabet Sjælland holder i december måned møde om eventuelle udfordringer i afdelingerne. Mødet er med en social sagsbehandler.

Eventuelle bekymringer bedes sendt til Troels eller Tanja fra Team Trivsel (tsp@bosj.dk)

Birgitte fortalte om nye tiltag i Kommunen for udsatte og lovede at tale med kommunen om hvordan borgere kan hjælpes til at lære at bo i vores afdelinger.

5. Genbesøg af TDC Net

Efter Bestyrelsens anmodning er TDC blevet kontaktet for at undersøge mulighederne for at få de sidste kabelbokse installeret i boligerne (KAP stik), der hvor beboeren ikke har lukket TDC ind.

TDC oplyser, at der pt. udestår følgende antal boliger:

- Hvalsø 1 (Elmevej): 1 ud af 16 mangler KAP stik
- Traneparken: 5 ud af 66 mangler KAP stik
- Vangkildegård: 4 ud af 86 mangler KAP stik
- Peders Gaard (Hovedgaden): 2 ud af 15 mangler KAP stik
- Brune Banke & Laurbærhaven: 21 ud af 118 mangler KAP stik

Samtidig oplyser TDC at de allerede har været på genbesøg i samtlige afdelinger, hvorfor de ikke vurderer at endnu en runde vil have succes. De henviser i stedet til at beboerne kan få KAP-stikkene installeret ifm. bestilling af et internetprodukt ved en leverandør.

Hvis man oplever der er fejl i ovenstående liste bedes man sende adresser ind til Troels så vi kan få efterprøvet oplysningerne hos TDC.

Er der ikke-genoprettede skader bedes billeder heraf ligeledes sendt til Troels.

6. Status på afhjælpning af fejl og mangler i Elverbakken

Totalentreprenøren oplyser, at flere underentreprenører ikke vil deltage i processen med afhjælpning af fejl og mangler. Den 1. december 2022 blev det derfor aftalt, at Danhaus forudbetaler et beløb til dækning af omkostningerne ved at lade andre udføre opgaverne.

Der sendes en status til byggeudvalget medio december, ligesom der indkaldes til et møde i Byggeudvalget i starten af januar.

7. Status kapitalforvaltning 2022 og evt. tilskud til afdelingerne (Lena Monrad)

Pr. 30.09.2022 udgør tabet på obligationsporteføljen 4.532 t.kr.

Reglerne for bogføring af kursreguleringen er ændret således at afkast (pos./neg.) af afdelingernes henlæggelser fremadrettet ikke skal indtægts- eller udgiftsføres over huslejen året efter tabet/gevinsten er konstateret. Der henvises til min mail af 7/9 2022 og nedenstående link: [3022 - Ændringer i driftsbekendtgørelsens bilag til kontoplan \(kursreguleringer\) \(bl.dk\)](#)

På bestyrelsesmøde i februar gennemgås tabet i 2021, det forventede træk på dispositionsfonden ifm. de besluttede helhedsplaner. Herefter besluttes det om der skal gives tilskud til afdelingerne.

8. Meddelelser fra driften

Monika er fratrådt sin stilling som ejendomsfunktionær.

9. Meddelelser fra formanden

Ingen meddelelser.

10. Meddelelser fra Lejre Kommune

Birgitte har møde med Jessie om anvisninger og trivselsmæssige udfordringer i afdelingerne.

Der åbnes rådgivningshus i kommunen, hvor man kan komme ind fra gaden og få hjælp.

11. Meddelelser fra administrationen

Der er indført uanmeldte kvalitetstjek på håndværkere i afdelingerne.

Desuden får en medarbejder (Jørgen) tilsendt synsrapporterne til på den baggrund at lave kvalitetstjek af arbejderne udført i flyttelejlighederne.

Troels holder ferie fra 10. december til 20. januar. Oplysninger om kontaktpersoner i ferieperioden sendes til bestyrelsen.

Indhentelse af tilbud og aftaleindgåelse ift. håndværkerlisten er igangsat og forventes afsluttet i december måned.

12. Meddelelser fra afdelingerne

Der har været indbrud i Brune Banke og Vangkildegårds materialegård.

13. Eventuelt

Julefrokost efter mødet.

Hvalsø Boligselskab

Bettina Hinrichsen
Formand