

## **Dagsorden til Bestyrelsesmøde den 27. april 2023 kl. 18.00 i beboerlokalet i Granhaven**

### **1. Kommunikationsform**

Vi ønsker at alle kommunikere godt sammen, at der kan debatteres åbent med plads til forskellighed og god tone, både på e-mails og til vores møder.

Endvidere har vi et ønske om gennemsigtighed i samtlige processer.

*Der var enighed om vigtigheden af en god kommunikation bestyrelsesmedlemmerne imellem. Dette gælder også på mail.*

*Der var enighed om at arbejde med gennemsigtighed. Det skal hele tiden huskes, at vi er i et boligselskab – ikke en stor koncern. Dog var der enighed om at dette ikke kan ske i alle sager.*

*Det blev besluttet, at indkaldelser til ordinære afdelingsmøder (regnskabs- og budgetmøder) skal sendes til organisationsbestyrelsen senest en uge inden udsendelse til beboerne.*

*Organisationsbestyrelsesmedlemmerne kan efter behov deltage i afdelingsmøder, hvor der er behov for det.*

*Det er afdelingsmøderne der beslutter om repræsentantskabsmedlemmerne vælges på et afdelingsmøde eller udpegningsen sker af afdelingsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen vil opfordre til at valgene sker på afdelingsmøder.*

*Der var enighed om at se fremad og nå de fælles mål gennem godt samarbejde. Fremadrettet skal der arbejdes med udgangspunkt i åbenhed og gensidig tillid.*

*Afslutningsvis blev det pointeret, at det ikke forventes, at der skal være enighed om alt. Diskussionerne er med til at kvalificere beslutningerne og gøre bestyrelsen stærk.*

### **2. Proces vedr. valg af fremtidens administrator**

Vi ønsker en debat om hvordan vi sikre tryghed for os og vores medbeboere i processen omkring valg af fremtidens administrator.

*Nogle oplevede, at processen omkring det ekstraordinære repræsentantskabsmøde har skabt usikkerhed og utryghed. Det er et mål at fjerne dette og skabe en god proces for det fremtidige valg.*

*Der er også her et ønske om åbenhed og gennemsigtighed i processen.*

*Organisationsbestyrelsen valgte at lade repræsentantskabsmødet beslutte, hvad der skal ske vedr. valg af administrator.*

*Et bestyrelsesmedlem pointerede, at ydelsen skal i udbud, hvis man vil have en ny administrator.*

*Det blev foreslået at 1. step kunne være at lave en analyse af hvad der ikke fungerer. Trin 2 kunne være en beskrivelse af hvad man ønsker sig af en fremtidig administrator.*

*Der har tidligere været en dialog med direktør i Boligselskabet Sjælland herom.*

*Det blev drøftet med forretningsføreren om der kan gennemføres en tilfredshedsmåling blandt afdelingsbestyrelserne. Dette behandles på et senere møde eller via mail.*

### **3. BL rådgivning**

Vi ønsker en samtale om fordele og ulemper omkring at inddrage BL rådgivning i processen vedr. valg af fremtidens administrator og hjælp til sikring af at vi alle kommunikere godt sammen.

#### **PUNKT PÅ NÆSTE MØDE; Ønsker vi at skifte?**

*Der var generelt fokus på at få en bedre kommunikation.*

*Det er muligt at en ny ledelse ved administrator kan ændre tingene så der bliver overensstemmelse mellem det der betales for og det der modtages.*

*Det blev fremhævet, at hvis Boligselskabet Sjælland kan levere det der ønskes, skal de have en chance til.*

*Det kunne være godt med inspiration og hjælp udefra. Det kunne fx være fra BL. Denne beslutning kan ske efter tingene er arbejdet igennem på en "brainstorm-dag".*

*Det blev besluttet, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer gør sig nogle tanker om, hvad man ønsker af administrator og at man herefter afholder en arbejdsdag, hvor dette skrives ned i et oplæg.*

### **4. Opfølgning på bestyrelsesmødet**

Status på udskiftning af udendørs belysning til LED

*Pt. afventer vi tilbud fra to elektrikere på etablering af LED-belysning i Traneparken, Laurbærhaven, Såbyhus og Peders Gaard. I de 3 førstnævnte afdelinger, sker der også en udskiftning af skotlamperne. Som udgangspunkt, skiftes de til SG Tanto med E27 sokkel. Det er en løsning, som vi har brugt mange andre steder med stor succes.*

*Der følges op på at arbejderne bliver gennemført hurtigst muligt. I Vangkildegaard ønskes alle lyskilder skiftet på én gang og ikke løbende.*

*Det undersøges om gadelamperne inde i Granhaven skal udskiftes.*

Status på overgang til abonnement på fjernvarme

*Der arbejdes på at Laurbærhaven kommer over på abonnement i løbet af året. Forsyningen har haft travlt med nye rørføringer, hvorfor vi vurderer at denne opgave nedprioriteres.*

*Det blev besluttet at alt arbejde med fjernvarmen sættes på pause indtil der har været afholdt møde med*

*Michael fra varmeværket. På mødet vil der dels blive talt om abonnementsløsninger og problemstilling om dårlig afkøling. Per fra Boligselskabet Sjælland inviteres til mødet. Rikke arrangerer mødet.*

TDC-regninger – status

*Aftalenummer 46 40 70 70 (Traneparken, ejendomskontor) er blevet lukket. Vi har bedt TDC tilbageføre abonnement. Dette vil ske i 2023.*

*Aftalenummer 46 40 77 59 benyttes af ejendomsfunktionæren i Pileager. Vi forsøger at give medarbejderen adgang til internettet i vaskeriet.*

*I Hvalsø 1, Traneparken og Laurbærhaven er forbindelserne ført på kto. 114. Dette er fremadrettet flyttet til kto. 118. Det har ikke haft konsekvenser for huslejen. Der blev gjort opmærksom på, at der også er ført en fiberforbindelse til lokationerne.*

Svar fra Lejre Kommune ang. renovation vedlægges som bilag 1.

*Svaret blev taget til efterretning.*

Svar fra Lejre Kommune ang. belysning vedlægges som bilag 2.

*Svaret blev taget til efterretning.*

## **5. Repræsentantskabsmøde 2023**

Udkast til dagsorden vedlægges som bilag 3.

Da fristen for indkaldelse til mødet er 4 uger, foreslås mødet flyttet til 25. maj og at indkaldelsen sendes ud umiddelbart efter bestyrelsesmødet.

*For at overholde varslingsfristerne i vedtægterne blev det besluttet, at flytte repræsentantskabsmødet til den 25. maj. Indkaldelsen blev godkendt og sendes i løbet af den 27. april 2023.*

*Det planlagte organisationsbestyrelsesmøde flyttes ligeledes til denne dag.*

## **6. Godkendelse af regnskaber for Hvalsø Boligselskab og afdelingerne**

Regnskaberne fremsendes i særskilt e-mail som bilag 4 og 4.1.

*Der blev stillet spørgsmål til afdelingsregnskaberne. Nogle blev besvaret og resten undersøges og der gives tilbagemeldinger.*

*Regnskaberne er fremsendt til afdelingerne med en meget kort frist for godkendelse.*

*Afdelingsbestyrelserne er eller vil blive kontaktet med besked om at fristen naturligvis kan forlænges og at regnskaberne kan blive gennemgået af en økonomimedarbejder uden beregning.*

*Bestyrelsen behandlede regnskaberne og godkendte dem under forudsætning af efterfølgende godkendelse i afdelingerne.*

*Ander Holding Laursen gennemgik herefter regnskabet for Hvalsø Boligselskab samt revisionsprotokollatet for 2022. Regnskabet og revisionsprotokollatet blev efterfølgende godkendt og underskrevet af de tilstedeværende.*

## **7. Tilskud til afdelingerne – tab på obligationer i 2021**

I 2021 konstaterede selskabet et samlet tab på obligationsporteføljen inkl. rente mv. på 876.596 kr. Det skal på mødet besluttes hvorvidt der fra dispositionsfonden skal ydes et tilskud til at kompensere afdelingerne helt eller delvist herfor.

*På baggrund af de to foranstående helhedsplaner anbefalede administrationen at der ikke ydes generelt tilskud til afdelingerne som følge af tabet i 2021. For 2022 og frem vil tab på obligationer ikke have direkte huslejemæssig betydning på grund af ændringer i reglerne.*

*Administrationen foreslog at eventuelle tilskud til afdelingerne gives ud fra en konkret vurdering og sker for at sikre afdelingens fortsatte drift.*

*Bestyrelsen besluttede at vente med at give tilskud.*

*Efter repræsentantskabsmødet indkaldes til et organisationsbestyrelsesmøde, hvor husleje og eventuelle andre emner kan behandles.*

## **8. Opfølgning på håndværkere**

Jf. mailkorrespondancen i december og januar vendes de sidste detaljer inden igangsættelsen af de nye aftaler.

*Håndværkerlisten blev godkendt og iværksættes.*

*Det undersøges om Ålvang vil indgå en prisaftale.*

## **9. Hvalsø Kraftvarmeværk**

*Emnet blev behandlet under pkt. 4.*

## **10. Politik for karantæne til "springere"**

Vi oplever i stigende grad at personer på ventelisten takker ja til en bolig, men efterfølgende – og på trods af mange henvendelser og rykkere fra os - aldrig underskriver lejekontrakten. Dette medfører i hvert enkelt tilfælde, at udlejningsprocessen skal starte forfra. I mange tilfælde medfører det tomgang i boligerne med deraf følgende tab.

For at komme fænomenet – og ikke mindst lejetomgangen - til livs, indstilles det at vi fremadrettet indfører og håndhæver, at personer på ventelisten, der takker "ja" til en bolig og efterfølgende ikke underskriver lejekontrakten og indbetaler indskud mv. enten:

a) Mister deres anciennitet på ventelisten

eller

b) Sættes i bero i en periode på 12 måneder, hvor de ikke modtager nye boligtilbud

Hvis alternativ a) eller b) vedtages, er det en forudsætning at alle boligsøgende, der får tilbudt en bolig tydeligt, er gjort opmærksom på dette i tilbuds-brev, på hjemmeside og andre relevante steder.

*I 2022 har der været 39 "springere" i Hvalsø. Når en person springer fra et accepteret tilbud, betyder det at udlejningsprocessen oftest skal startes forfra.*

*Det blev besluttet at udskyde punktets behandling til et kommende møde.*

## **11. Takstblad 2024**

Takstblad for 2024 vedlægges som bilag 5.

*Takstblad for 2024 blev godkendt.*

## **12. Godkendelse af indstilling om ventilationsløsning.**

Indstilling vedlægges som bilag 6

Notat til Landsbyggefonden vedlægges som bilag 6.1

Afventer bilag 6.2 og 6.3 – eftersendes

*På møde den 26. april 2023 godkendte afdelingsmødet enstemmigt at sige ja til mekanisk ventilation.*

*Organisationsbestyrelsen behandlede herefter indstillingen og godkendte den, med den tilføjelse at ansvarsfraskrivelsen fra Landsbyggefonden ikke omhandler svigt i konstruktionerne.*

## **13. Referat fra afdelingsmøderne**

*Udskydes til senere møde.*

## **14. Meddelelser fra driften**

## **15. Meddelelser fra formanden**

## **16. Meddelelser fra Lejre Kommune**

*Der kommer mulighed for etablering af Friplejehjem i Hvalsø. Bestyrelsen udtrykte dog manglende lyst til at samarbejde om dette. Baggrunden herfor belyses på et senere møde.*

Den manglende lyst til det belyses på et senere møde,...

## **17. Meddelelser fra administrationen**

*Totalentreprenøren, Danhaus' advokat, har nu fremsendt en forligsaftale på udbedring af de forhold som hans underentreprenører ikke vil udbedre. Dette drejer sig primært om udvendige arbejder.*

*Byggeudvalget er orienteret og vil blive indkaldt til møde inden for den nærmeste fremtid.*

## **18. Meddelelser fra afdelingerne**

*Legepladser i Elverbakken er etableret.*

*På et kommende møde skal en radonpolitik diskuteres.*

*Der ønskes oplysninger om forekomster i boliger for at kunne sætte ind præventivt.*

## **19. Næste møder**

*Næste møde er aftalt til den 25/5.*

## **20. Eventuelt**

*Ingen punkter.*

**Hvalsø Boligselskab**