

Hvalsø, den 14. september 2023

## **Referat af Bestyrelsesmøde den 14. september 2023 kl. 18.00-21.00 i beboerlokalet i Laurbærhaven**

### **Anders Holding Laursen deltog i bestyrelsesmødet.**

#### **1. Opfølgning på bestyrelsesmødet**

Referatet er udsendt og uploadet på hjemmesiden for så vidt angår bestyrelsesmødet den 1. juni 2023.

Der er ikke kommet bemærkninger til spørgerammen til spørgeskema til afdelingsbestyrelserne. Den bliver udsendt i september måned.

Oversigt over "blå-tid" i afdelingerne vedlægges som bilag 1.

Link til Hvalsø Boligselskabs hjemmeside med referaterne: [Hvalsø Boligselskab - referater](#)

Alle forventes at deltage i bestyrelseskonferencen. Der bookes værelser og forplejning.

#### **2. Godkendelse af afdelingsbudgetter for budget 2024 (bilag 2)**

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:**

Godkendt på afdelingsmødet den 14. september 2023 – Huslejestigning på 2,5 %

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

Til beslutning på afdelingsmødet den 13. september 2023 – Huslejestigning på 2,2 %

**Afd. 16-3, Vangkildegård:**

Godkendt på afdelingsmødet den 4. september 2023 – Huslejestigning på 1,1 %

**Afd. 16-4, Laurbærhaven:**

Godkendt på afdelingsmødet den 12. september 2023 – Huslejestigning på 4,8 %

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

Godkendt på afdelingsmødet den 11. september 2023 - Huslejestigning 3,4 %

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

Godkendt på afdelingsmødet den 17. september 2023 – Huslejestigning 2,4 %

**Afd. 16-9, Såbyhus:**

Godkendt på afdelingsmødet den 5. september 2023 – Huslejestigning på 4,1 %

**Afd. 16-10, Peders Gård:**

Godkendt på afdelingsmødet den 12. september 2023 – Ingen huslejestigning

**Afd. 16-11 Elmevej:**

Godkendt på afdelingsmødet den 12. september 2023 – Huslejestigning på 3,9 %

**Afd. 16-14 Elverbakken:**

Eftersendes grundet fortsat dialog med afdelingen.

**Det indstilles til bestyrelsen endeligt at godkende afdelingernes budgetter.**

*Anders Holding Laursen gennemgik de godkendte budgetter. Bestyrelsen stillede spørgsmål til flere af budgetterne, som blev besvaret.*

*Huslejereguleringerne blev drøftet. Det blev foreslået, at bestyrelsen kunne lave en systematisk gennemgang af afdelingsregnskaberne for at identificere besparelser, der kan bruges generelt.*

*For Elverbakken indstillede administrationen, at der henset til at fejl og mangler ikke er udbedret endnu (se punkt nedenfor vedr. Danhaus) ikke skal ske en stigning i huslejen i 2024. Bestyrelsen godkendte indstillingen og formanden for afdelingsbestyrelsen bekræftede at beboerne har tilkendegivet at være tilfredse med det.*

*Bestyrelsen godkendte herefter de resterende afdelingsbudgetter for 2024.*

**3. Godkendelse af budget for Hvalsø Boligselskab 2024**

Vedlægges som bilag 3.

*Anders Holding Laursen gennemgik budgettet for Hvalsø Boligselskab.*

*Der blev stillet spørgsmål til flere budgetposter, som blev besvaret. Det undersøges hvorvidt carportene i Laurbærhaven er nedlagt og hvorfor de ikke er blevet revet ned endnu.*

*Morten forsøger pt. at udleje tre af carportene.*

*Budgettet blev herefter godkendt.*

**4. Planlægning af konferencen**

Konferencen foregår 27. 28. oktober i Holbæk.

Hvilke emner ønskes drøftet, og er der ønsker til deltagere udover bestyrelsen?

*På bestyrelsesmødet den 1. juni 2023 blev Tema for konferencen: "Samarbejdet med Boligselskabet Sjælland" besluttet.*

*Bestyrelsen ønskede en gennemgang af reglerne vedr. råderet og en forventningsafstemning om*

*samarbejdet med Boligselskabet Sjælland inden en evt. forlængelse af administrationsaftalen.*

*Listen med krav til administrator, som bestyrelsen tidligere har udarbejdet, vil formanden sende til bestyrelsesmedlemmerne inden konferencen.*

*Program for konferencen vedlægges referatet som bilag.*

## **5. Godkendelse af råderetskatalog i afd. Elverbakken**

Som bilag 4 vedlægges katalog mv. til organisationsbestyrelsens godkendelse.

*Råderetskataloget blev enstemmigt godkendt.*

## **6. Underskrifter på referater (punkt fra Lena)**

Jeg vil gerne have drøftet ændring af vores vedtægter, hvori der pt står at et underskrevet referat skal være tilgængeligt efter møder. Det strider mod al sund fornuft at en underskrift ligges offentligt tilgængeligt.

*Det blev besluttet, at referater der skal på hjemmesiden ikke behøver at være underskrevne. De skal dog være godkendt af dirigenten.*

## **7. Opfølgning på lokal håndværker-liste (punkt fra Maria)**

Jeg kunne godt tænke mig en opfølgning på vores lokale håndværker-liste. I form af om det er de håndværkere der bliver brugt, og hvordan det går?

*Det helt klare udgangspunkt er at kun håndværkerne på listen bliver anvendt. Der kan i helt særlige situationer være nødvendigt at bruge en anden.*

*Der blev stillet spørgsmål til hvorfor alle håndværkere på listen ikke anvendes. TRP undersøger det og vender tilbage.*

*Det blev præciseret at Jørgen (EF) altid skal høres om løsning først – dog ikke når det gælder arbejder omfattet af garantier.*

## **8. OK Nygaard (punkt fra Maria)**

Jeg gerne have et punkt på som hedder OK Nygaard, herunder hvornår og om aftalen skal fornyes. Måske en generel information omkring det møde der har været med Ok Nygaard og vores driftsledere.

*Aftalen med OK Nygaard løber ca. et år endnu.*

*Der har været afholdt møder og vi har krævet en ny kontaktperson hos dem. Vores opfattelse er at det går bedre nu, men vi hører gerne, hvis det ikke er tilfældet?*

*Det blev fra de fleste afdelingers vedkommende fortalt, at arbejderne fortsat ikke løses tilfredsstillende.*

*Det blev aftalt at der skal afholdes et møde med OK Nygaard, hvor Jørgen (EF), Maria og Rikke deltager sammen med Karina og TRP.*

## 9. Ejendomsfunktionærenes tidsforbrug (punkt fra Rikke)

Jeg vil gerne have at vi kigger på hvad ejendomsfunktionærene bruger deres timer på ?

Har vi kun Jørgen?

*Ja, Jørgen er den eneste ejendomsfunktionær tilknyttet afdelingerne i Hvalsø. Der er økonomi til 12-14 timer yderligere. Det er dog svært at finde kandidater, der ønsker deltid.*

Laver han både blå og grønt arbejde ?

*Det grønne laves som udgangspunkt eksternt. Dog løser han enkelte grønne opgaver – fx græsslåning på Elverbakken.*

Og kan han nå alt alene ?

*Vi mener godt at Jørgen kan nå det hele – og det mener han også selv.*

Og hvorfor står alt stille når Jørgen holder ferie ?

*Når Jørgen holder ferie, sendes opgaverne som udgangspunkt til eksterne (som kender afdelingerne bedre).*

## 10. Meddelelser fra driften

### 11. Meddelelser fra formanden

### 12. Meddelelser fra Lejre Kommune

Birgitte spurgte om bestyrelsen har input til kommunen.

Der blev spurgt til om der kunne være interesse for ældre/plejeboliger i forbindelse med lægehus i Kr. Hyllinge? I første omgang ønsker bestyrelsen svar på henvendelsen om mulighederne for at bygge Elverbakken etape 2.

### 13. Meddelelser fra administrationen

#### Orientering om entreprenør

Entreprenørfirmaet Danhaus, der har bygget Tofteengen i Ågerup og Elverbakken i Hvalsø (Hvalsø Boligselskab er byggherre), er på trods utallige aftaler og løfter herom, ikke påbegyndt afhjælpning af fejl og mangler i tilfredsstillende omfang. For at undgå forældelse har selskabet indledt syn og skøn ved Voldgiftsretten.

Det har sidenhen vist sig, at Danhaus og en række datter- og søsterselskaber også er i økonomiske vanskeligheder, hvorfor selskaberne pt. er under rekonstruktion. Grundet den forventede størrelse på vores krav, deltager vi i de relevante møder i skifteretten osv.

Hvis selskaberne skulle gå konkurs, forventer vi at kunne få dækket vores krav ved træk på garantier/forsikringer og ved direkte krav mod underentreprenører. Herudover er forventningen at Byggeskadefonden vil gå ind i sagen.

*Orienteringen blev taget til efterretning.*

#### **14. Meddelelser fra afdelingerne**

Der var kort forinden mødet modtaget henvendelse fra afd. Vangkildegård. Henvendelsen drejer sig bl.a. om grøn service. Henset til kontraktens løbetid med den nuværende leverandør og det planlagte møde (se ovenfor), besluttede bestyrelsen at afvente indtil videre.

På kommende organisationsbestyrelsesmøde i Hvalsø vil punktet vedrørende udvidelse af haver i afd. Vangkildegård blive behandlet.

Der er ikke afhentet grønt affald i Granhaven på trods af, at det er rekvireret mange gange.

Lena bad om en status på udskiftning af LED-lamper.

I Traneparken er der råger igen.

#### **15. Eventuelt**

Det undersøges om der er en retssag vedr. asfalt i afd. Brune Banke.

På møde i kraftvarmeværket kom det frem, at der er udfordringer med installationerne i Vangkildegård. Maria bliver kontaktet igen vedrørende dette. I Laurbærhaven foreslås leje af fjernvarmeunits. Kraftvarmeværket foreslår et møde med beboerne. I Brune Banke er der udfordringer med dårlig afkøling af fjernvarmevandet, som kan optimeres, hvilke dog medfører udgifter. Kraftvarmeværket vil også gerne afholde møde hér. Formanden vil blive kontaktet.

Som det er pt., kan dagsorden og bilag ikke vedhæftes til indkaldelser. Birgitte opfordrede til en god e-mailkultur, hvor der ikke svares til alle medmindre det er relevant for alle at se svaret.