



5. marts 2014

Beretning Hvalsø Boligselskab 2013.

Der er i perioden siden repræsentantskabsmødet i februar 2013 afholdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde i marts 2013 for at godkende ændringer af selskabets vedtægter. De blev godkendt af mødet og efterfølgende af Lejre kommune.

Der er afholdt 3 bestyrelsesmøder i 2013, en bestyrelseskonference på Sonnerupgård i Hvalsø i november og et ordinært bestyrelsesmøde i 2014.

Temabestyrelsesmøde med afdelingsbestyrelserne om selskabets drift 30. april 2013.

Besigtigelse af affaldsordning i Rønnebærparken 12. april 2013, for at få noget inspiration.

Styringsdialogmøde med Lejre kommune.

Kommunen påpegede, at selskabets arbejdskapital og henlæggelser er for lave. Der blev givet en orientering om:

- Afslutning af renoveringen af Traneparken,
- Overdækningen af altangangen i Peders Gård
- Kommende helhedsplan i Hvalsø 1
- Der skal gøres noget ved de bygningsmæssige problemer i Laurbærhaven og Såbyhus
- Ønsket om salg af Horseager.

Kommunen var interesseret i at høre, om boligselskabet ønsker at opføre nyt byggeri i kommunen. Det er selskabet kun, hvis det kan ske i nærheden af eksisterende afdelinger i gamle Hvalsø kommune.

Bestyrelsen har behandlet følgende emner/sager:

Budget 2013/2014

Bestyrelsen godkendte budget for selskabet og for de afdelinger, der ikke har afdelingsbestyrelse. Alle andre budgetter blev godkendt af afdelingerne.

Ændringer af driften

Der har været afholdt to møder, hvor alle afdelingsbestyrelser har været inviteret for at diskutere en ændret drift i boligselskabet.

På baggrund af konklusionerne fra møderne besluttede bestyrelsen følgende ændringer:

- Der indføres tidsregistrering, så afdelingerne kommer til at betale for det arbejde de bestiller og får udført.
I den model indgår, at alle medarbejdere rokerer mellem afdelingerne efter behov.
- Næste ansættelse skal være en ejendomsservicetekniker, som kan rokere mellem alle afdelingerne. Der er dog mulighed for at ansætte en person med tilsvarende kompetencer.
- Der ansættes en elev i selskabet. Det mener vi som alment selskab vi er forpligtet til.
- Alle afdelinger skal gennemgå deres driftsaftaler.
- Administrationen inviterer afdelingsbestyrelserne til at besigtige boliger, der lige er synet, og boliger, der er klar til indflytning, så de får et grundlag for at træffe beslutning om, hvilken standard boligerne skal have, ved ind- og fraflytning, og tilrette vedligeholdelsesreglementerne herefter.

- Den nuværende kontortid fastholdes. Hvis nogen afdeling ønsker mere kan de få det.

Bestyrelseskonference den 1.-2. november 2013.

Regnskaber: Teamlede i økonomiafdelingen i BOSJ, Betina Eg Askler.

Alternative energiformer: Teamleder i Byggeri Kim Jensen.

Klimatilpasning: Souschef i Byggeri Charlotte Jakobsen Szøts.

Det er meget vigtigt af få inspiration til, hvordan forbruget af ressourcerne kan optimeres, og foretage klimatilpasninger. Det bliver kun dyrere fremover.

Overdækning af altaner i Peders Gård

Da der ikke er nogen afdelingsbestyrelse i denne afdeling har bestyrelsen taget sig af sagen.

I 2012 blev det besluttet, at etablere en glasoverdækning af altangangen. Denne løsning kunne imidlertid ikke godkendes af brandmyndighederne og derfor måtte man finde en anden løsning. Bestyrelsen godkendte et nyt forslag i juni 2013, og det er den overdækning, som er gennemført nu. Den er udført indenfor den budgetramme som oprindeligt blev godkendt. Der er endda ekstra penge fordi entreprenøren har betalt dagbod.

Salg af Horseager i Hvalsø

På repræsentantskabsmødet i 2012 fik bestyrelsen bemyndigelse til at sælge afd. 16-86, Horseager.

Der foreligger nu et konkret købstilbud på kr. 4.150.000, og det har bestyrelsen givet administrationen mandat til at forhandle på plads.

Der er fortsat nogle problemer fordi kommunen forlanger at køber har erhvervet ejendommen inden de vil indgå overenskomst med dem, og køber vil ikke købe ejendommen, før de har en overenskomst med kommunen.

Administrationen har møde med køber den 12. marts 2014.

Renovering af Hvalsø 1

På Tolstrupvej skal varmeanlæg udskiftes. I alle øvrige boliger skal badeværelser flyttes, tagbelægning skal udskiftes og der skal efterisoleres og kældrene skal renoveres for fugt.

Samlet anslået udgift er på ca. 13.250.000. Finansieres med et 30-årigt lån vil huslejen stige fra nuværende kr. 574 pr. m² til kr. 1.060.

På et møde med afdelingsbestyrelsen (7. november 2013) meddelte formanden, at der skal sættes gang i den nødvendige vedligeholdelse af boligerne, og at afdelingen ikke kan påregne at få tilskud hertil fra selskabet, men at de må finansiere selv. Der er andre afdelingen med højere husleje, som har behov for støtte.

Afdelingen bør ved næste budget forøge henlæggelserne betydeligt.

Udmatrikulering af Elmevej 3B, 5B og 10B.

Landsbyggefonden pålagde boligselskabet (6. maj 2013) at udmatrikulere boliger fra 2 afdelinger i Hvalsø.

Det skulle være sket, da grundene i 1996 blev solgt fra, men det skete ikke.

Det drejer sig om afd. 16-011 ældreboliger på Elmevej 3B, 5B og 10 B, der har samme matrikel numre og samme BBR oplysninger som afd. 16-001 familieboliger Elmevej nr. 3, 5 og 10.

Udmatrikuleringen er udført og godkendt af Geodatastyrelsen. (24. oktober 2013).

Da der ikke er nogen aftale om fordelingen af omkostningerne til udmatrikuleringen på kr. 81.330, har administrationen valgt at fordele udgifterne ligeligt mellem de to afdelinger.

Køb af Kløvermarken i Hvalsø.

Ejendommen er udbudt til salg, og bestyrelsen besluttede at undersøge muligheden for at købe.

Formanden og administrationen har besigtiget afdelingen sammen med ejendomsmægleren og administrationen har efterfølgende foretaget en gennemgang af ejendommens dokumenter og undersøgt finansieringsmuligheder.

Efter gennemgangen, kunne administrationen ikke anbefale et køb af ejendommen og den anbefaling valgte bestyrelsen af følge.

Begrundelserne var:

- den udbudte pris er for høj
- ejendommens overskud er for lavt til at finansiere et køb
- det er ikke muligt at lånefinansiere det fulde beløb
- det er ikke umiddelbart muligt at hæve lejen så købet kan finansieres
- der verserer et stort antal sager vedr. lejeregulering ved huslejenævnet
- de eksisterende lejekontrakter i afdelingen er så komplicerede, at det kræver ekstern advokatbistand at administrere.

Evaluering af indkøbsaftaler

Indkøbsfunktionen i BOSJ har udarbejdet en oversigt, der viser, at Hvalsø Boligselskab som helhed, har sparet kr. 336.063 ved at deltage i den fællesindkøbsordning.

Beregningen er foretaget ved at sammenligne de reelle priser i 2013 på de forskellige områder med de indekserede priser, som var gældende før indkøbsaftalen trådte i kraft.

Der er sparet på følgende områder:

Naturgas	kr. 9.312
Fælles el	kr. 24.843
Hårde hvidevarer	kr. 92.619
Flytteboliger	kr. 124.121
Fraflytters normalstandsættelse	kr. -5.215
Fraflytters mislighold	kr. 90.383

Inden der tages endelig stilling til om man skal fortsætte i ordningen ønsker bestyrelsen at se besparelsen på de enkelte afdelinger.

Gitte Geertsen