



Bestyrelsesmøde fredag den 12. december 2014 kl. 15.00 i beboerhuset, Vangkildegård.

Deltagere: Gitte Geertsen, Troels Andersen, Maria Larsen, Charlotte Nielsen, Bettina Hinrichsen, Knud Petersen, Lena Monrad, Poul Christensen, Monika Busch.
Poul Reynolds.
Projektleder Hans Werner Morell.

1. Opfølgning på tidligere bestyrelsesmøder

Begge referater er udsendt og uploadet på hjemmesiden.
Bestyrelsesmøde den 1. november 2014 på Sonnerupgård.
Bestyrelsesmøde den 17. november 2014 vedr. Søtorvet.
Godkendt uden kommentarer.

2. Søtorvet

Beslutning

Der blev givet en orientering om beslutningen i Boligselskabet Sjælland, som bestyrelsen tog til efterretning.

På et tidspunkt ønsker bestyrelsen offentligt at redegøre for Hvalsø Boligselskabs rolle og beslutning i forbindelse med projektet. Man vil imidlertid afvente til der foreligger en afklaring af projektets videre forløb.

Hvalsø Boligselskab står stadig ved sit tilsagn om at være bygherre, hvis der kan bygges til en husleje på kr. 920 m2.

Sagsfremstilling

På bestyrelsesmødet den 17. november 2014 besluttede bestyrelsen, at Hvalsø Boligselskab vil være bygherre på de almene boliger på Søtorvsprojektet, hvis det kan blive til en husleje pr kr. 920 pr. m2. Denne beslutning blev meddelt ledelsen i Boligselskabet Sjælland.

Herefter meddelte Boligselskabet Sjælland i e-mail af 25. november 2014, at der ikke er grundlag for nye forhandlinger med Søarkaden om en reduktion af lejen, og derfor vil boligselskabet Sjælland indtræde som bygherre.

Efterfølgende har bestyrelsen i Boligselskabet Sjælland imidlertid besluttet, at man ikke vil være bygherre på de almene boliger på Søtorvet.

3. Elevator i Peders Gård

Beslutning

Hans Werner Morell fremlagde administrationens indstilling om at udskifte elevatoren og at bestyrelsen beslutter at yde tilskud hertil fra dispositionsfonden.

Bestyrelsen besluttede, at elevatoren skal udskiftes og primært finansieres via egen trækingsret. Det resterende beløb finansieres via lån fra selskabets dispositionsfond. Dette lån skal afdelingen påbegynde at afdrage efter en periode på 10 år.

Yderligere argumenter for at udskifte elevatoren:

- Tilstandsrapporten slår fast, at elevatoren ikke er egnet til at stå udendørs.
- Det seneste år er der anvendt ca. kr. 180.000 på drift af elevatoren, og det kan ikke udelukkes at det også er nødvendigt fremover.
- Reklamationsretten på den nuværende elevator er udløbet.
- Det eksisterende elevatorhus vil være godt nok til en ny elevator.

Det skal klarlægges, hvordan beboerne kommer til og fra deres bolig i perioden, hvor den eksisterende elevator nedtages og den nye er etableret og klar til drift.

Der blev udtalt kritik af, at der er gået så lang tid med at komme til dette punkt, hvor der kan træffes beslutning om en ny elevator. Allerede på repræsentantskabsmødet i marts 2014 blev behovet for en ny elevator påpeget.

Bestyrelsen vil tage denne kritik op over for administrationen.

Sagsfremstilling.

Elevatoren i Peders Gaard har gennem de sidste mange år haft omfattende driftsproblemer.

Der har været en del meget omkostningsfulde reparationer og der har været et meget højt antal ud kald på grund af driftsstop i de sidste par år.

Dette har medført store økonomiske konsekvenser for afdelingen, som nu ikke tåler flere udgifter vedr. elevatoren.

For ca. 3 år siden blev elevatoren "pakket" ind så den blev bedre beskyttet mod vind og vejr. Det har desværre kun haft en ringe virkning.

Der er udarbejdet en tilstandsrapport den 10. oktober 2014, modtaget i Boligselskabet Sjælland den 5. november 2014.

Projektleder i Boligselskabet Sjælland, Hans Werner Morell, vil på mødet fremlægge forslag om, at der opføres en ny elevator i Peders Gård.

Da afdelingen i forvejen har en meget høj husleje, kr. 1.265 pr. m². og meget sparsomme henlæggelser, kan de ikke selv finansiere en ny elevator.

Der vil derfor blive fremlagt en indstilling om, at afdelingen får et tilskud fra dispositionsfonden til finansiering af elevatoren.

Der er indhentet tilbud på dette, pris kr. 770.000. –

Indstilling.

Det er administrationens vurdering, at afdelingen ikke har mulighed for at finansiere den nødvendige udskiftning af elevatoren da man i forvejen har en meget høj husleje.

Administrationen indstiller derfor, på vegne af afdelingen, at dispositionsfonden yder afdelingen et tilskud til udskiftning af elevatoren.

Tilstandsrapport vedlagt.

4. Såbyhus

Beslutning

Hans Werner Morell fremlagde administrationens og afdelingens indstilling om at udskifte vandrørene i Såbyhus. Primært handler det om de vandrør brugsvandet cirkulerer i.

Bestyrelsen beslutter, at der skal indhentes 2 tilbud:

- Stigstrengene frem til tilslutningen af tapstederne.
- Udskiftning af samtlige vandrør.

Udskiftningen finansieres primært via trækningsretten og det resterende beløb gives som tilskud fra selskabets dispositionsfond.

Afdelingen skal ikke selv betale noget for udskiftningen.

Sagsfremstilling

Bestyrelsen har ved en besigtigelse selv konstateret, at der er store problemer med tilbagevendende vandskader i afdelingen. Skader som opstår fordi vandrørene er tæret igennem på grund af slid. Vandrørene i Såbyhus er kobberrør, som er installeret ved opførelsen af bygningen.

Der har i de seneste år været over 10 vandrørssprængninger i bygningen, både i kælderen og i særdeleshed i lejemålene. Den seneste har været hos en beboer, der nu i alt har haft 4 vandskader i den tid han har boet i ejendommen.

Vandrørene er så slidte, at godset mange steder er under 1mm tykt.

Rigtig mange steder sidder der bandage muffer fordi der er hul i røret. (ca. 25 stk.)

Det er planlagt, at vandrørene skal udskiftes i 2018 og at det skal finansieres ved låneoptagning. Afdelingsbestyrelsen og administrationen indstiller imidlertid, at udskiftningen foretages hurtigst muligt, så flere skader undgås.

Afdelingen er defineret som en udsat afdeling, fordi huslejen er meget høj, kr. 1.121 pr. m², fraflytningen er på 30 %, og den har været høj gennem flere år, og det er af disse årsager meget svært at genudleje de ledige boliger.

En huslejestigning vil betyde at mange af beboerne vil blive nødt til at flytte og genudlejningen vil blive yderlige vanskeliggjort.

Afdelingens henlæggelser er meget begrænsede og planlagt anvendt til andre påtrængende vedligeholdelsesopgaver.

Afdelingsbestyrelsen og administrationen vil derfor på mødet komme med en indstilling om, at dispositionsfonden giver et tilskud til udskiftning af vandrørene.

Indstilling.

Energi afdelingen i BOSJ har hentet en overslagspris på en udskiftning. Vurderingen er, at udskiftningen vil beløbe sig til kr. 625.000. –

Dette beløb vil administrationen på vegne af afdelingen søge dispositionsfonden om som et tilskud.

5. Hvordan fungerer det tværgående arbejde og tidsregistrering i praksis

Bestyrelsesbeslutning

Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen vil gerne have dokumenteret de konkrete ændringer og resultater af tidsregistreringen i forhold til sidste år, hvor der ikke var tidsregistrering. Det skal også ses i sammenhæng med afdelingernes driftsaftaler.

Man ønsker at evaluere ordningen efter en periode.

Sagsfremstilling

Medarbejderne i driften er begyndt at bruge mere tid til fælles opgaver f.eks. klipping af hække og serviceopgaver. Der kommer løbende opgaver til, så denne ordning udvides. Nogle medarbejder er sat sammen i et team, der dækker 4 afdelinger, og det har forløbet godt.

Der tidsregistres dagligt og der udarbejdes en samlet opgørelse en gang om året til regnskabsafslutning. Ved sygdom, er det afdelingen medarbejderen er ansat i, der afholder udgiften.

6. Boliger til flygtninge

Bestyrelsesbeslutning

Der foreligger ingen direkte henvendelse fra Lejre kommune.

Bestyrelsen fastholder derfor, at der som aftalt kun kan anvises 25 % af de ledige boliger til Lejre Kommune.

Sagsfremstilling

Lejre Kommune har i dagspressen orienteret om, at der kommer et stigende antal mennesker til Lejre Kommune som flygtninge på grund af krigen i Syrien. Kommunalbestyrelsen har derfor besluttet at etablere midlertidige boliger i to kommunale bygninger i Hvalsø, men herudover er der også behov for flere varige boliger til de flygtninge, som kommer til Lejre Kommune nu og i 2015.

Kommunen vil med denne information sikre, at naboer og andre, som er interesserede, har viden om Kommunalbestyrelsens beslutning og den videre proces.

Der er endnu ikke modtaget nogen henvendelse fra Lejre Kommune, men det kan ikke udelukkes, at "den videre proces" kan indebære en henvendelse til Hvalsø Boligselskab om at stille boliger til rådighed for flygtninge.

I øjeblikket har Lejre kommune anvisningsret til 25 % af de ledige boliger i Hvalsø Boligselskab, men om kommunen anvender boligerne til almindelige sociale anvisninger eller til flygtninge, har vi ingen information om.

Der eksisterer ingen aftale med Lejre Kommune om anvisning af flygtninge til boliger i Hvalsø Boligselskab. Er det noget, der skal overvejes?

7. Godkendt mødeplan for 2015.

Planlagte møder i 2015:

- 10. februar kl. 18.00 i Vangkildegård: Godkendelse af regnskaber, forberedelse af repræsentantskabsmøde og styringsdialog.
- 23. februar kl. 19.00 i Vangkildegård: Repræsentantskabsmøde.
- 15. april kl. 18.00 i Vangkildegård: Godkende selskabets budget.
- 22. juni kl. 18.00 i Laurbærhaven: Godkendelse af afdelingernes budgetter.
- 10. september kl. 18.00 i Granhaven.
- 3. oktober: Arrangement for afdelingsbestyrelserne.
- 23. og 24. oktober: Bestyrelseskonference.
- 11. december kl. 15.00: Bestyrelsesmøde. Sted ikke afklaret.

8. Revisionsprotokol.

Revisionsprotokollatet, side 34-44 blev godkendt i forbindelse med regnskab 2012/2013 den 10. februar 2014.

Der foreligger intet senere.

9. Opsigelsesstatistik i Hvalsø Boligselskab

Opsigelsesstatistik pr. 1. december 2014 og opgørelse for perioden 2008-2014 blev gennemgået på mødet.

10. Meddelelser fra afdelingerne.

Granhaven: Afdelingen har netop afholdt et meget vellykket julearrangement, hvor 23 husstande deltog.

Vil gerne have oplyst, hvordan det går med den gamle forsikrings sag.

Brune Banke: Flere i afdelingsbestyrelsen er noget overraskede over, at de ikke har mere indflydelse end de i realiteten har.

Laurbærhaven: Den 3.2.2012 gjorde afdelingsbestyrelsen opmærksom på, at der mangler redningsåbning i et antal boliger. Det kan blive livsfarligt, og det er klart ulovligt. Er flere gange blevet lovet, at det vil blive udbedret, men endnu er intet sket. Hvordan kan det lade sig gøre, at driften ikke reagerer på det?

11. Meddelelser fra administrationen.

Horseager: Administrationen forventer, at købsaftalen ligger klar til underskrift i løbet af 1-3 uger.

12. Meddelelser fra Lejre Kommune.

Lejre Kommune har meddelt, at centerchef Lone Lykke Marker, vil tage initiativ til at oplyse om handlemuligheder/samarbejds muligheder vedr. psykisk syge i boligafdelingerne.

Gitte og Lene vil deltage i et evt. møde herom.

13. Meddelelser fra formanden.

På flere møder er der fremført kritik af driften i afdelingerne. Alle bedes senest tirsdag orientere Gitte om, hvilke sager, der er/har været problemer med, så vil Gitte rette henvendelse til direktør Bo Jørgensen mhp. på at etablere en fremadrettet løsning.

14. Næste møde.

Tirsdag den 10. februar 2015 kl. 18.00 i Vangkildegård.

15. Eventuelt.

Intet.

Hvalsø Boligselskab

Gitte Gertsen
Formand

/

Poul Reynolds
Forretningsfører