



## Referat organisationsbestyrelsesmøde i Haslev Boligforening 28. april 2021, kl. 17.30. Mødet blev afholdt i Beboerhuset Mårvej, 4690 Haslev

### Deltagere:

Til stede fra bestyrelsen: formand Pia Enstrøm, næstformand Jeannie Thorving Hansen, bestyrelsesmedlemmerne Julie Lodberg, Rita Malm og Merete Bugge.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, lokalinspektør Kim Sivebæk

Formand Pia Enstrøm åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Valg af dirigent og referent
2. Nyt fra organisationsformanden
3. Nyt fra administrationen
4. Status på renoveringssager i 1131-0, 1132-0, 1139-0
5. Driftssager:
  - a) Ensretning og opdatering af indkørsels-/oversigtsskiltning i alle afdelinger
  - b) Evt. indkøb/rekvirering af ældreven servicebil
  - c) Orientering om evt. udlægning af delarealer i afdelingerne til biodiversitet/engblomster
  - d) Oprettelse af SMS-service til brug for information af beboerne
6. Godkendelse af anlægsbudgetter(forhåndsgodkendelse)
  - a) 1137-0 Vinduesudskiftning
  - b) 1138-0 Tagudskiftning
7. Orientering om konvertering fra gasfyr til fjernvarme i 1133-0
8. Drøftelse om fleksibel udlejning
9. Drøftelse af kommende afdelingsmøder
10. Haslev Fjernvarmeværk
11. Eventuelt

### Ad 1 – Valg af dirigent & referent

Michael Keis blev valgt som dirigent & Steen Andersen som referent

### Ad 2 – Nyt fra organisationsformanden

Grundet Coronasituationen er det begrænset hvad der er sket af aktiviteter i organisationen. Der er nu indkaldt til alle afdelingsmøder og der krydses fingre for at disse kan blive afviklet. Der har været enkelte henvendelser fra beboere omkring lovligheden i at indkalde til afdelingsmøder jf. Coronarestriktioner

Organisationsbestyrelsen har taget godt imod ny lokalinspektør Kim Sivebæk og samarbejdet fungerer rigtig fint.

### Ad 3 – Nyt fra administrationen

Administrationen har, som organisationsbestyrelsen, været påvirket af Coronasituationen.

Lokalt har ejendomskontorerne været lukket for personlige henvendelser. Der er blevet sorteret lidt i vigtigheden af besøg i boligerne og, såfremt det har været nødvendigt, er det foregået med brug af værnemidler, afspritning m.v.

Haslev Boligforening har ikke været ramt af Corona på personalesiden.

Regionskontoret har ligeledes været påvirket. Medarbejdere har været sendt hjem i hold men er nu alle tilbage. De fleste afdelingsmøder har været aflyst i perioden.

Forbrugsafdelingen kæmper lidt med at få forbrugsregnskaber ud til beboerne. Grundet Corona har der været steder hvor det har været en udfordring at få adgang til aflæsninger. Med nye, fjernaflæste, målere vil et evt. lignende problem løse sig i fremtiden. Forbrugsregnskaber kommer ud, men kan risikere at være forsinkede. Forbrugsregnskaber bliver i år udsendt på 2 måder; fysisk som man kender det og nu også i en elektronisk udgave på Mit Lejerbo/Min bolig. Hvis man tilvælger, vil forbrugsregnskabet fremover ligge der og vil således ikke længere blive udsendt i fysisk form.

Tina Just er ansat som ny sekretær og har overtaget Susanne Mortensens funktion.

Tina gør det godt og forsøger på bedste vis at få overblikket over alle de bindinger, deadlines mv. som ligger i jobbet

Tina starter midt i en tid med Corona og det har ikke gjort det nemmere at få et overblik over årshjulet.

Hun gør en god og ihærdig indsats for at sætte sig ind i alle dele af sektoren og i jobfunktionen

Udlejningssituationen er god. Der er en god, stabil udlejning og pæne ventelister.

Alle afdelingsregnskaber for 2020 er pæne og udrådte. Driftsbudgetter ligger alle under 2% huslejeregulering. Undtaget er afd. 1137-0 som har et forslag til uændret husleje på det ordinære budget. Dette dog under forudsætning af at afdelingen godkender anlægsbudget for nye vinduer på 6,01% på førstkommende afdelingsmøde.

Regnskabsåret har også været præget af Corona samt skiftet af lokalinspektør, hvilket generelt har medført et lavere forbrug på driftskontiener.

Der må forventes at der kan komme større udfordringer med den nye renovationsordning. Antallet af fraktioner som skal sorteres bliver større og kravene til bl.a. plads og placering af containere vil ændres.

Der må også forventes at udgifter til tømning samt frekvens vil stige i fremtiden.

Administrationen og ejendomskontoret forsøger hele tiden at følge med i forhold til containerantal, placering, arealer m.v. Men det er et område hvor beboerne må forvente kommende, og løbende, forandringer.

**Ad 4 – Status på renoveringssager i 1131-0, 1132-0 og 1139-0**

Der blev omdelt materiale for alle 3 afdelinger vedr. renoveringssager; Termografirapporter for 1131-0 og 1139-0, kopi af brev til Landsbyggefonden vedr. 1132-0 samt successiv kalkulationsark for afd. 1131-0 samt 1139-0

**Afd. 1132-0**

Lejerbos byggeafdeling v/Esben Nielsen & Philippe Scanlon har været på besigtigelse i afdelingen. Efterfølgende er der indsendt 'Ansøgning vedr. prækvalificering af videre proces frem mod skema A' I ansøgningen beskrives afdelingens historie, situation m.v. samt estimer ved henholdsvis renovering samt fortætning/nybyg.

Afventer tilbagemelding samt behandling fra Landsbyggefonden.

Afdelingen fortsætter i normal drift, med normalt vedligeholdelsesniveau, indtil der er en endelig afklaring.

Der var debat om forskellige scenarier vedr. huslejedannelsen ved en renovering, da lejemålenes tilstand fremstår meget forskellige. Bestyrelsen er enig i behandling og ansøgning til LBF og afventer spændt en udmelding fra LBF

**Afd. 1131-0 & 1139-0**

Med udgangspunkt i Rambøll-rapporterne har Jeanette Brandstrup haft interviewet bestyrelserne. Dette med et udgangspunkt i hvad var henholdsvis ønskerne (nice-to) og hvad er nødvendigt (need-to) for at få hævet vedligeholdelsesstandarder i afdelingerne.

Sammen med Rambølls vurdering, samt økonomiske estimer, er disse besvarelser sat ind i regneark/successiv kalkulationsark.

Samlet er der for afd. 1131-0 en estimeret udgift på kr. 117 millioner og for afd. 1139-0 en udgift på kr. 30 millioner. Dette såfremt alle bygningsdele medtages.

Kalkulationsarkene viser et meget godt og realistisk billede af det vedligeholdelseefterslæb som udfordrer afdelingerne. Herunder kuldebroer, forekomst af skimmel m.v.

Man kan sagtens fjerne/'plukke' i listerne. Men udfordringen bliver hvad og hvilket? Samtidig ved vi af erfaring, at når vi fravælger eller tilvælger en bygningsdel, så påvirker det typisk en anden. Eksempelvis nye køkkener og bad vil hænge sammen med tekniske installationer(el, vvs, afløb m.v.) Eller nye vinduer vil gøre ejendommene mere tætte - med behov for bedre og tidssvarende ventilation.

De nye kalkulationer/estimer afviger nu væsentligt fra de tidligere og første Rambøll estimer.

Men vi må erkende, at de nye kalkulationer giver et mere korrekt og retvisende billede/overblik af tilstandene i begge afdelinger.

Spørgsmålet og paradokset er, om det giver mening kun delvist at renovere i de to afdelinger?

Det er administrationens opfordring/anbefaling, at alle 3 sager gøres til LBF-sager.

Der var spørgsmål til om afd. 1139-0 med fordel vil kunne sammenlægges med afd. 1131-0, det er en mulighed, måske især en LBF-sag.

Organisationsbestyrelsen var enig i og besluttede, at alle sager gøres til LBF-sager. Administrationen melder tilbage til afdelingsbestyrelserne og til byggeafdelingen omkring at sagerne gøres til LBF-sager.

**Ad 5 Driftssager**

- a) Ensretning og opdatering af indkørsels-/oversigtsskiltning i alle afdelinger  
Lokalinspektør Kim Sivebæk har været igennem afdelingerne og har forslag til en bedre, samt mere ensrettet skiltning i afdelingerne. Der blev omdelt forslag/idé/oplæg til hvordan en ensretning af skiltningen kunne se ud.  
Der var debat om nødvendigheden, udformningen, tekst, placering af logo m.v.  
Kim Sivebæk kontakter de enkelte afdelingsbestyrelser og aftaler nærmere.
- b) Evt. indkøb/rekvirering af eldreven servicebil  
Lokalinspektør Kim Sivebæk har forslag til indkøb af eldreven servicebil til brug for alle afdelinger.  
Der køres mange små ture hvor det ikke nødvendigvis med en traktor.  
Der blev drøftet det generelle maskinel for afdelingerne.  
P.t. har alle afdelinger 3 stk. traktor til fordeling på alle afdelinger. Der er afsat beløb i afdelingernes vedligeholdelsesplaner til nyanskaffelser.  
Der blev drøftet at én traktor evt. udskiftes til feje-/sugemaskine  
Udfordringen er at afdelingerne har brug for traktorkapaciteten i tilfælde af snerydning, men ellers primært bruges til transport rundt i afdelingerne.  
Efter lidt debat besluttede organisationsbestyrelsen at indkøbe eldreven servicebil og elcykel.
- c) Orientering om evt. udlægning af delarealer i afdelingerne til biodiversitet/engblomster  
Organisationsbestyrelsen har fået henvendelse fra beboere omkring mulighederne for at etablere mere biodiversitet.  
Punktet bør komme med på afdelingsmøderne og skal beslutes i afdelingerne.  
Der var enighed om at det var en god tanke og god idé.  
Lokalinspektør Kim Sivebæk redegjorde herefter for fremgangsmåden med en midlertidig markering af de områder som tænkes udlagt til formålet. Dette inden det endelig etableres.  
Hvis afdelingerne beslutter en udlægning af areal til biodiversitet/engblomster og godkender det på afdelingsmødet, besluttede bestyrelsen at de vil yde tilskud fra arbejdskapital eller dispositionsfond med 2/3 af udgiften – max kr. 25.000,- pr. afdeling
- d) Oprettelse af SMS-service til brug for information af beboerne.  
Lokalinspektør havde forslag til oprettelse om aftale af SMS-service hos Blue Idea ApS til brug for bedre, hurtigere og mere målrettet information til beboerne i Haslev Boligforening.  
Systemet kendes fra kommuner, forsyningselskaber m.v.  
Der er et opstartsgebyr på kr. 6.250,- inkl. moms som en engangsudgift. Herefter et årligt abonnement på kr. 9.750,- for alle afdelinger/Haslev Boligforening. Sendes SMS er prisen kr. 0,25 pr. sms.  
Organisationsbestyrelsen var enige om at det var en god idé og besluttede at Kim kunne gå videre med oprettelse af SMS-service.  
Det blev aftalt, når der var indgået aftale med Blue Idea, at der efterfølgende skrives information ud til alle beboere med orientering omkring hvordan der tilmeldes/afmeldes.

**Ad 6 Godkendelse af anlægsbudgetter (forhåndsgodkendelse)**

- a) 1137-0 Vinduesudskiftning, anlægsbudget på kr. 5.459.000,- med en lejekonsekvens på 6.01%  
Blev godkendt af bestyrelsen.
- b) 1138-0 Tagudskiftning, anlægsbudget på kr. 2.430.000,- med en lejekonsekvens på 6,11%  
Blev godkendt af bestyrelsen.

Begge anlægsbudgetter godkendes af organisationsbestyrelsen under forudsætning af, at de godkendes af beboerne på afdelingsmøderne.

**Ad 7 Orientering om konvertering fra gasfyr til fjernvarme i afd. 1133-0**

Haslev Fjernvarme har tilbudt en gratis tilslutning til fjernvarmenettet og med en efterfølgende leje af fjernvarmeunits.

Ordningen er en 'all inclusive ordning – serviceordning' – hvor afdelingen årligt betaler en afgift.

Dette gør, at der ikke skal betales tilslutningsafgift og vedligeholdelse på veksleren, da dette er indeholdt i serviceordningen.

Punktet er på til beslutning på afd. 1133-0 kommende afdelingsmøde.

**Ad 8 Drøftelse om fleksibel udlejning**

Forretningsfører Michael Keis gav en kort orientering om evt. at indføre fleksibel udlejning i Haslev Boligforening. Der opfordredes til, at et par repræsentanter fra organisationsbestyrelsen sætter sig sammen med Tina Jakobsen fra Regionskontoret, for at se på muligheden for fleksibel udlejning.

Fleksibel udlejning kan gøres på afdelingsniveau. Boligforeningen har af og til udfordringer med at hjælpe beboere f.eks. ved skilsmisser.

Pia Enstrøm og Jeannie Thorving sætter sig sammen med Tina Jakobsen for at se på muligheder. Det blev aftalt at Tina Jakobsen kontakter Pia Enstrøm pr. mail med forslag til mødedatoer.

**Ad 9 Drøftelse af kommende afdelingsmøder**

Afdelingsmødet for 1132-0 rykkes til 1. juni 2021

Afdelingsmødet for 1136-0 udsættes, indtil videre, primo juni - da afdelingsbestyrelsen ønsker at alle skal være vaccineret for Corona inden afholdelse.

Afdelingsmødet for 1140-0 er planlagt til 20. maj 2021. Dagen før forsamlingsforbuddet hæves til 50.

Der er tilmelding til mødet. Afhængig af tilmeldinger afholdes eller udsættes mødet.

Møder afholdes uden borde og med stoleopstilling.

Dato for repræsentantskabsmødet afventer, men det forventes afholdt i slutningen af juni/først juli måned.

**Ad 11 Haslev Fjernvarme**

Merete Bugge forlod efterfølgende mødet pga. inhabilitet i forhold til punktet

Haslev Fjernvarme har vedtaget opførsel af nyt kraftvarmeværk og organisationsbestyrelsen er bekymret for projektet, finansieringen og den samlede totaløkonomi.



Organisationsbestyrelsen besluttede at Per Høyberg får mandat til at disponere over Haslev Boligforenings stemmer og handle i Haslev Boligforenings interesser. Enighed om dette.

Organisationsbestyrelsen kommunikerer direkte med Per Høyberg.

#### **Ad 11 Eventuelt**

Merete Bugge – spørgsmål til Grøndalsparken 21 vedr. etablering af pool. Hvad er status?  
Tidligere lokalinspektør Morten Pedersen havde fat i sagen og har tidligere henvendt sig til lejer.  
Driftschef Steen Andersen undersøger og følger op.

Merete Bugge – spørgsmål til om der er nogle som har erfaringer med Nabohjælp?

Rita Malm – Spørgsmål til problematikken vedr. vildmarksbad. Kan det forbydes? Vanskeligt hvis det ikke er nagelfast. Opfordring til at afdelingerne får udarbejdet råderetskatalog da behovet for individuelle indretninger i haver er stadig stigende. Råderetskatalog kan være en hjælp til at ensrette i afdelingerne.

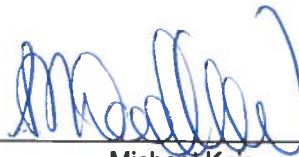
Steen Andersen sender eksempler af råderetskatalog til organisationsbestyrelsen, til inspiration. Derudover henvises til Lejerbos kursusafdeling som kan være behjælpelige med udarbejdelsen.

Mødet hævet.

Godkendt den 20/6 2021



Pia Enstrøm  
Formand



Michael Keis  
Dirigent