

Referat organisationsbestyrelsesmøde, Haslev Boligforening, den 19. september 2022, kl. 14.00 – 16.30. Ejendomskontoret Jernbanegade 60A, 4690 Haslev

Deltagere:

Formand Pia Enstrøm, næstformand Jeannie Hansen, Julie Lodberg, Rita Malm, Flemming Rasmussen.

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

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Nyt fra administrationen
3. Nye lokaler på Torvet
4. Optimering af eksisterende værkstedsfaciliteter.
5. Møde med kommunen den 21. september 2022.
6. Udfordringer på Grøndalsvej/Mårvej
7. Oplæg til diskussion om ønsket standard ved indflytning, herunder haver.
8. Projektstyring i forbindelse med helhedsplanen
9. Etablering af byggeudvalg i de tre afdelinger.
10. Jubilæum i Haslev Boligforening (75 år)?
11. Eventuelt

Formand Pia Enstrøm åbnede mødet og bød velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Pia Enstrøm blev valgt som dirigent.

Michael Keis blev valgt som referent.

Ad 2 Nyt fra administrationen

Michael Keis orienterede omkring ukrainske flygtninge i Faxe kommune, og om energisituationen generelt.

Udlejningen foregår uden udfordringer og pt. ser vi ikke stigning i antal udsendte huslejerykkere eller udsættelser. Der har dog været et par udsættelser på Grøndalsvej.

Udsendelse af materiale til organisationsbestyrelsen blev drøftet. Udsendelse foregår elektronisk til e-mail – regnskabsmaterialet til organisationsmødet udsendes dog også på papir.

Der er vedtaget nye regler vedr. det rammebeløb som er gældende ved nybyggeri, det har dog ikke betydning for Haslev Boligforening, da der pt. ikke er nybyggeri i gang i boligorganisationen.

Ad 3 Nye lokaler på torvet

Pia orienterede om de drøftelser hun har haft med lokalinspektør Kim Sivebæk vedr. muligheden for at flytte Haslevs Boligforenings lokaler fra Jernbanegade til Torvet.

De nuværende lokaler er ikke optimale hverken omkring personaleforhold, adgangsforhold og generelt omkring kundekontakt og personale.

Pt. opfylder vi ikke krav omkring arbejdsmiljø m.v. – der har dog ikke været pres på fra medarbejderne, ift. at få forbedret personaleforholdene.

Pia anbefalede at bestyrelsen godkendte, at Haslev Boligforening flytter lokaler fra Jernbanegade til Torvet.

Jeannie tilkendegav, at det er vigtigt at vi sørger for at forholdene for personalet er ok., og hun fandt det godt at der i lokalerne på torvet også kan etableres et mødelokale for bestyrelserne.

Michael oplyste, at lejemålet på Torvet godt kunne etableres således, at en del af lokalet fungerede som spise- og møderum for personalet om dagen, og at lokalet kunne anvendes som mødelokale om aftenen af bestyrelserne, hvor der så var aflåst til resten af kontoret.

Kim oplyste, at han har indhentet et overslag på omkostninger ved en ombygning af lokalet på Torvet på kr. 650.000, der blev udleveret en tegning over de eksisterende forhold på Torvet.

Nuværende husleje for Jernbanegade (85m²) er på kr. 4.950 og forbrug på kr. 1.100. Forretningsførerorganisationen Lejerbo betaler huslejen i henhold til den indgåede administrationsaftale. Hvis kontoret flytter til Torvet, blev det aftalt at Lejerbo fortsætter med at betale et lokaletilskud på kr. 5.000 x 12 svarende til kr. 60.000 årligt, som et tilskud til den nye husleje på Torvet. Huslejen for lokalet på Torvet (131 m²) er 11.265 inkl. varme. MHK vil undersøge, om der kan gives et nedslag i lejen.

Da der er tale om mandsskabsforhold for organisationens ejendomsfunktionærer, og da udgiften indstilles til at blive betalt via organisationens dispositionsfond, var bestyrelsen enig om at beslutningen træffes af organisationsbestyrelsen.

MHK oplyste at Haslev Boligforening var velkommen at flytte sammen med Lejerbos mandskab i Frøgården. Udgifterne til en tilpasning af forholdene i Frøgården vil være betydeligt mindre end egne lokaler på Torvet. Pia og Jeannie redegjorde for, at det var vigtigt for Haslev Boligforening at bevare deres selvstændighed og synlighed, og at det derfor ikke var en mulighed at flytte lokalerne til Frøgården.

Bestyrelsen drøftede forslaget om flytning af lokaler fra Jernbanegade til Torvet samt finansieringsmuligheder og besluttede følgende:

Haslev Boligforening flytter lokaler fra Jernbanegade til Torvet under forudsætning af:

Opsigelsesperiode fra udlejer: 10 år, og fra lejerside kan der accepteres en opsigelsesperiode på 4-6 år, herefter en almindelig opsigelsesperiode på f.eks. 12 måneder.

Den aftalte leje og regulering af denne i forhold til nettopris index, dog max 4%.

Ombygningsudgifterne anslået kr. 650.000 finansieres via tilskud for organisationens dispositionsfond, billigst mulige flytteomkostninger betales også af organisationens dispositionsfond.

Ad 4 Optimering af eksisterende værkstedsfaciliteter

Forud for mødet havde Pia/Jeannie aftalt med Kim Sivebæk, at bestyrelsen fik en liste på nødvendige tiltag ift. optimering af eksisterende opbevarings- og værkstedsfaciliteter fordelt rundt i de fleste boligafdelinger.

Kim udleverede en liste og bestyrelsen besluttede at godkende en nødvendig optimering af eksisterende opbevarings- og værkstedsfaciliteter for et beløb på max. kr. 100.000 (personalet monterer selv reoler m.v.) Beløbet dækkes via organisationens dispositionsfond.

Bestyrelsen tilkendegav at det var vigtigt at personalet følte sig værdsat og havde ordnede arbejdsforhold. Kim sørger for, at de nødvendige tiltag bliver iværksat.

Når der til foråret er ryddet og opsat nyt m.v. i eksisterende opbevarings- og værkstedsfaciliteter, vil bestyrelsen gerne på en rundtur i afdelingerne for at se de nye tiltag.

Ad 5 Møde med kommunen den 21. september 2022

En kort orientering om at der er møde med kommunen den 21. september 2022 vedr. den kommunale anvisning, især omkring Grøndalsvej og Købmandsgården.

Ad 6 Udfordringer på Grøndalsvej/Mårvej

Der er udfordringer med beboersammensætning på bl.a. Grøndalsvej, disse blev drøftet. Det blev aftalt at bestyrelsen og Tina Jacobsen fra Udlejningen i Lejerbo, mødes enten den 28/9 eller den 3/10 2022 kl. 14.00 og drøfter mulighederne omkring fleksibel udlejning.

Ad 7 Oplæg til diskussion om ønsket standard ved indflytning, herunder haver

Der er stor forskel på haverne i de enkelte boligafdelinger, og også på haverne i samme boligafdeling. Ved indflytning kan man ikke forvente en have der står snorlige, men græsset skal selvfølgelig være slået og hækken klippet. I nogle haver er der gamle fliser der ikke ligger jævnt, og i nogle er der store træer.

Der opfordres til, at alle afdelingsbestyrelser drøfter standard for haverne, og at der i deres vedligeholdelsesplaner også afsættes midler til vedligeholdelse af udearealer.

Ad 8 Projektstyring i forbindelse med helhedsplanen

Bestyrelsen pointerede, at der skal være fokus på projektstyring på de igangværende helhedsplaner, således at rådgiver og byggeafdeling får fulgt op på aftaler og byggetilsyn.

Der blev nævnt et eksempel på manglende retablering efter der var udtaget prøver m.v. Projektstyring drøftes særskilt med byggeafdelingen.

Ad 9 Etablering af byggeudvalg i de tre afdelinger

Der er etableret byggeudvalg i afd. 2, de to øvrige afdelinger afventer.

I afdeling 2 er det fra organisationen Jeannie og Julie samt evt. Flemming.

Ad 10 Jubilæum i Haslev Boligforening (75 år)

Der er pt. ingen konkrete planer omkring markering 75-års jubilæum – men kunne evt. ske ved indvielsen af de nye lokaler på Torvet.

Ad 11 Eventuelt

Steen Andersen oplyste at Kim var udfordret på økonomien i afdeling 1137-0

Man går nu i gang med vinduesudskiftning som tidligere er godkendt. Afdelingen opfordres til at samle alle de nødvendige anlægsarbejder sammen og optage kreditforeningslån, som selvfølgelig vil medføre en lejeregulering.

22. september 2022

Pia Enstrøm
Formand, dirigent

Jeannie Thorving Hansen
Næstformand

Michael Keis
Referent

Referat underskrives digitalt via Penneo

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Pia Enstrøm

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-618931697986

IP: 93.166.xxx.xxx

2022-09-29 05:44:05 UTC

NEM ID 

Jeannie Thorving Hansen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-755679748067

IP: 77.33.xxx.xxx

2022-09-29 09:11:53 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>