

Organisationsbestyrelsesmøde, Haslev Boligforening Mandag den 24. juni 2024, kl. 17.00. Torvet 3A, Haslev

Deltagere: formand Jeannie Thorving Hansen, næstformand Julie Lodberg, bestyrelsesmedlemmer Flemming Rasmussen, Thomas Nielsen, Rita Malm, suppleanter Helle Gregersen og Pia Rasmussen

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

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Orientering fra formand
3. Orientering fra administration
4. Medlemmer til byggeudvalg i stedet for Pia Enstrøm
5. Økonomi generelt
6. Finansieringen af Nordgårdens helhedsplan, herunder hvordan organisationen kan yde tilskud
7. Drøftelse af afdelingernes drift. Kan en almen boligafdeling gå konkurs og kan en bebyggelse i en boligafdeling udskilles til en selvstændig afdeling?
8. Afdeling 1 Etagehusene, Grøndalsvej. Hvor er vi i helhedsplanen?
9. Årshjul
10. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent Steen Andersen
Referent Michael Keis

Ad 2 Orientering fra formand

Jeannie orienterede om, at hun havde modtaget nøgler og mapper fra Pia. Derudover var der ikke noget at berette siden repræsentantskabsmødet.

Ad 3 Orientering fra administrationen

Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

Bestyrelsen drøftede værdien af granskningsrapporterne.
Rapport er gældende i 5 år hvorefter den skal fornyes

LBF har haft udarbejdelsen af rapporten i udbud og har betalt den første rapport, pt. er der en forventning om at 2. rapport også bliver betalt af LBF og at det så vil være boligorganisationen selv der skal betale efterfølgende.

Det er 20 bygningsdele der skal beskrives.

Der er ikke i materialet beskrevet, hvilke konsekvenser det vil have for boligorganisationerne, hvis de ikke vælger at afsætte de beløb der er beskrevet i rapporterne. I sidste ende er det op til tilsynet i de enkelte kommuner at drøfte tiltag m.v. omkring rapporterne med boligorganisationerne.

Bestyrelsen: huslejen er høj i forvejen, så svært at se mulighederne for yderlige hensættelser, nu skal der bl.a. bruges ekstra på udbygning af affaldsskur.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 4 Medlemmer til byggeudvalg i stedet for Pia Enstrøm

Der skal findes erstatning for Pia Enstrøm i de byggeudvalg, hvor hun var medlem.

Byggeudvalg består af:

Afd. 1131-0:

Jeannie Thorving Hansen, Julie Lodberg, Thomas Nielsen, Else-Marie Nielsen

Afd. 1132-0:

Jeannie Thorving Hansen, Flemming Rasmussen, Julie Lodberg, Claus Nordby Stokholm

Afd. 1139-0:

Rita Malm, Flemming Rasmussen, Pia Rasmussen, Vivi Radtleff

Bestyrelsen vil, når vi har fået en tilbagemelding af afdelingsbestyrelserne, få en oversigt over byggeudvalg med mailadresser m.v.

Ad 5 Økonomi generelt

Jeannie orienterede om at vi skal drøfte en strategi vedr. anvendelse af organisationens dispositionsfond og trækingsret. Der skal besluttes en strategi for anvendelsen.

Michael gav en orientering omkring dispositionsfondens disponible del, der pt. udgør kr. 13 mio. (ca. kr. 30.000 pr. lejemål), og organisationens trækingsret som pt. udgør kr. 3 mio.

Når dispositionsfonden kommer under ca. kr. 6.500 pr. lejemål, skal der indbetales fra afdelingerne igen med ca. kr. 650 pr. lejemål.

Vi skal forvente at LBF vil kræve at vi bruger vores dispositionsfond i forbindelse med de igangværende LBF-sager.

Vi skal senere drøfte et evt. tilskud til afd. 1139-0 i forbindelse med renovering. Et tilskud på ca. kr. 7.500.000 eller et løbende tilskud over 30 år på kr. 450.000 vil medføre samme huslejestigning.

Bestyrelsen besluttede at det var vigtigt med vedligeholdelsen, og at dispositionsfonden/trækingsret skal bruges i de kommende år til de forestående vedligeholdelsesopgaver. Der var enighed om, at der i den kommende periode vil være stort behov for tilskud til vedligeholdelse.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at man pt. ville give tilskud som et løbende tilskud, da dette ville give flere muligheder for tilskud til afdelingerne.

Det blev desuden aftalt, at Steen udarbejder en liste med kommende vedligeholdelsesopgaver, der ville kunne kræve tilskud fra dispositionsfonden/trækingsret.

Ad 6 Finansieringen af Nordgårdens helhedsplan, herunder hvordan organisationen kan yde tilskud.

Anlægsbudgetter med og uden nye køkkener, er fremsendt til bestyrelsen ifm. indkaldelsen til mødet.

To muligheder for tilskud er indarbejdet i udsendt budget:

Forbedringssag MED køkkener

Tilskud fra boligorganisationen 450.000 kr. årligt i 30 år eller engangstilskud kr. 7.500.000

Huslejestigning 53,39%

Forbedringssag UDEN køkkener

Tilskud fra boligorganisationen 350.000 kr. årligt i 30 år eller engangstilskud kr. 5.834.000

Huslejestigning 48,42%

Budget med samme huslejestigning, men med kapitaltilskud, er udsendt sammen med oplæg til mødet.

Indstilling:

Bestyrelsen beslutter hvilken tilskud de ønsker at give.

Bestyrelsen drøftede de to forslag og gav udtryk for at en renovering uden nye køkkener ikke gav mening, og at man derfor ikke ønskede at prioritere denne løsning.

Bestyrelsen var også betænkelig ved at yde et løbende tilskud på kr. 450.000 i lånets løbetid.

Bestyrelsen drøftede forskellige muligheder og besluttede nedenstående.

Beslutning:

Projekt med køkkener: løbende tilskud i max. 30 år på kr. 450.000 årligt. Tilskud nedtrappes med kr. 10.000 årligt.

Projekt uden køkkener: løbende tilskud i max. 30 år på kr. 300.000 årligt. Tilskud nedtrappes med kr. 10.000 årligt

Ad 7 Drøftelse af afdelingernes drift. Kan en almen boligafdeling gå konkurs og kan en bebyggelse i en boligafdeling udskilles til en selvstændig afdeling?

Michael Keis gav en orientering og oplyste, at en boligafdeling normalt ikke ville gå konkurs da LBF er garanteret for at der blev fundet en økonomisk ansvarlig løsning. Der var dog enkelte eksempler på en økonomisk konkurs/salg bl.a. vedr. en ungdomsboligafdeling.

Når først en boligafdeling er sammenlagt, kan den ikke opdeles igen.

Hvis en afdeling består af flere bygninger på forskellige adresser, kan et forbedringsarbejde, der kun udføres på den ene adresse og giver en øget brugsværdi, også lejerreguleres på kun den ene adresse. Det skal dog besluttes i afdelingen på normal vis med et anlægsbudget m.v.

Et eksempel kunne være nye elevatorer kun til ældreboligerne

Ad 8 Afdeling 1 Etagehusene, Grøndalsvej hvor er vi i helhedsplanen?

Steen Andersen gav en orientering. Vi afventer fortsat et anlægsbudget med differentieret husleje alt efter hvad der bliver udført på de forskellige ejendomme, der er spredt rundt om i Haslev by.

Når det er udarbejdet, skal det præsenteres for byggeudvalget og herefter for organisationsbestyrelsen, der skal vurdere behov for tilskud.

Ad 9 Årshjul

Fremtidige bestyrelsesmøder blev drøftet, og der blev sat dato på kommende møder.

Mandag 28.10.24, kl. 15.00, kontoret Torvet Haslev.

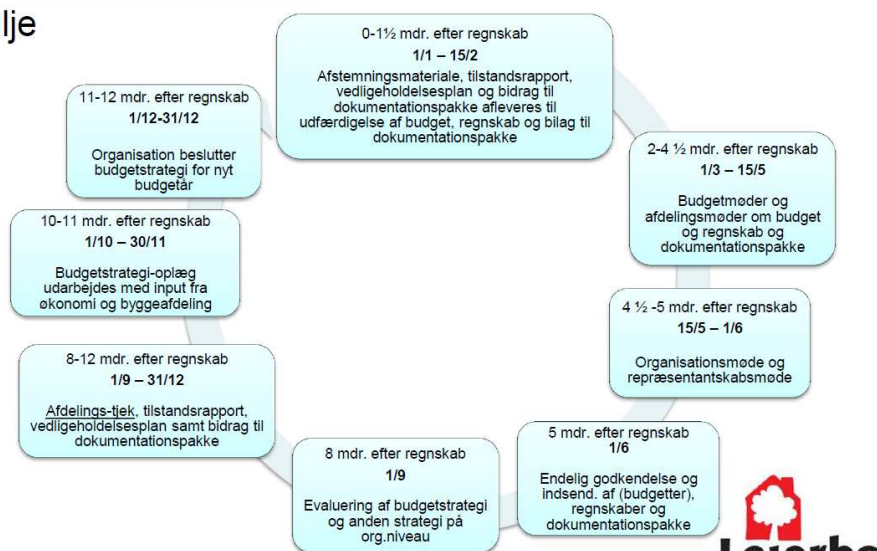
Mandag 06.01.25, kl. 16.00, kontoret Torvet Haslev med efter følgende spising i Haslev, bestyrelsen bestiller.

Tirsdag 27.05.25, kl. 17.00, regnskabsmøde regionskontoret Næstved med efter følgende spising.
Endelig dato for regnskabsmødet kan først fastsættes, når administrationen har modtaget tidsplan fra økonomiafdelingen.

Nedenstående årshjul er udarbejdet for møder m.v. i forbindelse med regnskaberne.

ÅRSHJUL efter regnskab

31.12-pulje




Lejerbo




Lejerbo

Ad 10 Eventuelt

Der var en drøftelse om, at der mange steder er behov for udvidelse af affaldsplads/skur.

Udmeldingen om inflationshjælp blev drøftet.

Kim er i dialog med renovatør og de enkelte afdelingsbestyrelser, og vi vil forsøge at finde egnede løsninger i forbindelse med de eksisterende løsninger og i tilsvarende materialer.

Kim spurgte ind til, om det var muligt at lukke for personlige henvendelser torsdag eftermiddag i de uger hvor han havde ferie. Bestyrelsen gav udtryk for at det var helt ok. Kim vil udsende en orientering til beboerne.

Referat underskrives via Penneo af:

Jeannie Thorving Hansen, formand

Julie Lodberg, næstformand

Steen Andersen, dirigent

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.”

Steen Erik Andersen

Underskriver

Serienummer: cceeddde-1b67-4770-8654-935fefb905a5

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-06-28 09:22:35 UTC



Jeannie Thorving Hansen

Underskriver

Serienummer: aa8fb757-0965-4f79-aa8b-15365af6c132

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-06-28 09:49:33 UTC



Julie Lotte Lodberg

Underskriver

Serienummer: 3d6b8f21-0db9-41d8-bdb0-b5440973ecc7

IP: 213.83.xxx.xxx

2024-06-28 10:26:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: YH480-J3DAE-ZCVE4-6G80X-44Z37-PEPKL

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 tidsstempelt 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/validator**