

Organisationsbestyrelsesmøde, Haslev Boligforening Mandag den 28. oktober 2024, kl. 17.00. Torvet 3A, Haslev

Deltagere: formand Jeannie Thorving Hansen, næstformand Julie Lodberg, bestyrelsesmedlemmer Flemming Rasmussen, Thomas Nielsen og suppleant Pia Rasmussen

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

Der var afbud fra Rita Malm og suppleant Helle Gregersen

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Orientering fra formand
3. Orientering fra administration
4. Skimmelsvamp overblik og hvad gør vi for at undgå det? Beredskab
5. Fraflytning og syn et overblik over standen i boligforeningen.
6. Økonomi generelt herunder lån og opsparing:
 - a) Byggesagsomkostninger hvad er lovbestemt? Og hvordan fastsættes disse?
 - b) Overblik over hvilke afdelinger der bliver udamortiseret hvornår, og hvilke der allerede er, og hvilke beløb er der tale om?
 - c) Beløbet fra A og G ordninger der går ind på trækningensretten er også interessant for de to øvrige afdelinger som er omfattet.
 - d) Hvad var henlæggelserne da Lejerbo tog over for alle afdelinger? Hvad burde de have været estimeret i forhold til deres alder?
7. Kloakker - hvad ejer vi, og alder og stand. Set også i forhold til stigende grundvandsspejl.
8. Hvor længe er det rimeligt at vores lejere har gamle strømslugende hvidevarer, som gammelt komfurer med plader? Køleskab over 20 år? Emhætter? Herunder elektronisk udsugning i vådrum - herunder bryggers.
9. Almen indkøb opfølgning på tidligere beslutning i organisationen
10. Varmeforsyningskilder herunder fjernvarme (hvor det er muligt p.t.). Principiel holdning set ud fra økonomien: holdbarhed, investeringsomfang ved de forskellige kilder samt forsyningssikkerhed.
11. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent Flemming Rasmussen.

Referent Michael Keis.

Ad 2 Orientering fra formand

JTH oplyste at hun ikke havde nyt siden sidste bestyrelsesmøde.

Ad 3 Orientering fra administration

MK gav en orientering omkring de igangværende drøftelser om sammenlægning med DAB. DAB har også en boligorganisation i Faxe kommune.

Ad 4 Skimmelsvamp overblik og hvad gør vi for at undgå det? Beredskab

Vi tager henvendelser om skimmelsvamp meget seriøst og der er udarbejdet forretningsgange for håndtering af sådanne sager.

SA og KS gav en nærmere information om håndtering og udfordringer omkring skimmelsvamp i organisationens lejligheder. Der er ikke generelle problemer med skimmelsvamp, dog opstår der indimellem udfordringer med skimmelsvamp i enkelte lejemål.

Henvendelser bliver registreret i et dertil udarbejdet skema, og der bliver foretaget egne registreringer, samt givet rådgivning og vejledning til beboere af ejendomskontoret.

Step 2 er ekstern rådgiver og rapport, som ejendomskontoret aftaler i fællesskab med driftschefen for at få en uvildig vurdering af årsagen til udfordringen til skimmelsvampen.

Ad 5 Fraflytning og syn et overblik over standen i boligforeningen.

Generelt kan standen i forbindelse med en fraflytning være meget varierende fra lejemål til lejemål. Vi har i lejeperioden ikke adgang til de enkelte lejemål og kommer først i lejemålene, hvis vi får en henvendelse.

Først i forbindelse med en fraflytning kan vi konstatere, hvilken vedligeholdelsesstand det enkelte lejemål er i.

KS gav en nærmere redegørelse omkring fraflytningslejligheder. De lejligheder der er indflyttet før Lejerbo overtog administrationen, har i nogle tilfælde ikke fået den fulde istandsættelse og det skal vores synspersonale/ejendomskontor være opmærksomme på. Det kan kræve ekstra vedligeholdelse på afdelingens bekostning.

Gulvene er nogle steder så slidte at de ikke kan slibes. Klikgulv er en god mulighed og anvendes ofte.

Det blev aftalt at det gældende vedligeholdelsesreglement udsendes sammen med referatet, og det gennemgås på et kommende bestyrelsesmøde.

Forud for mødet gennemgår KS vedligeholdelsesreglement sammen med SA, og de kommer med forslag til opdatering.

Ad 6 Økonomi generelt herunder lån og opsparing:

a) Byggesagsomkostninger, hvad er lovbestemt og hvordan fastsættes disse?

Byggeafdelingen har udarbejdet et ydelseskatalog for vores byggeadministration.

Størrelsen af byggesagshonorar er en % del af de samlede omkostninger og % reguleres via lovgivningen. Satsen og % fremgår af ydelsesbeskrivelsen.

Ydelsesbeskrivelsen beskriver også hvilke ydelser der er standardydelser i en bygge-/renoveringssag og hvilke ydelser der er supplerende ydelser (vedhæftet oplægget)

Det blev aftalt, at ydelseskatalog for vores byggeadministration vil blive gennemgået af projektleder fra byg på vores næste bestyrelsesmøde.

b) Overblik over hvilke afdelinger der bliver udamortiseret hvornår, og hvilke der allerede er, og hvilke beløb er der tale om?

Af den egenkapitaludvikling der er udsendt sammen med regnskabet, fremgår det samlede beløb på de udamortiserede ydelser. 1/3 indbetales til dispositionsfonden årligt ca. kr. 1.609.000

Specifikation for de enkelte afdelinger vedhæftet oplægget.

Det udleverede skema blev kort drøftet. Af skemaet fremgår det hvilke afdelinger der har udamortiseret lån, og hvornår der er afdelinger der får det inden for de næste 10 år.

c) **Beløbet fra A og G ordninger der går ind på trækingsretten er også interessant for de to øvrige afdelinger som er omfattet.**

G-indskud (før 1965) kr. 79,40 pr. m²

G-indskud (før 1969) kr. 35,50 pr. m²

G-indskud (M) kr. 12,30 pr. m²

60% tilgår organisationens trækingsret, årligt ca. kr. 573.000

Specifikation for de enkelte afdelinger fremgår af egenkapitaludviklingen note 8.

d) **Hvad var henlæggelserne da Lejerbo tog over for alle afdelinger? Hvad burde de have været estimeret i forhold til deres alder?**

Vi har en budgetstrategi i Haslev boligforening:

- Konto 120 Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse bør som minimum være 200 pr. m² og opsparede henlæggelser på konto 401 bør være minimum 3 gange konto 120 kr. 600 pr. m².

Henlæggelser Haslev Boligforening 2023 og 2013			Pr. m ²	Pr. m ²			Pr. m ²	Pr. m ²		
Afdeling	Lejemål	Antal m ²	Regnskab	Regnskab	Regnska	Regnska	Regnskab	Regnskab	Regnska	Regnska
			2023 Konto	2023 Konto	b 2023	b 2023	2016 Konto	2016 Konto	b 2016	b 2016
			Henlæggels	Henlæggels	Konto	Konto	Henlæggels	Henlæggels	Konto	Konto
			120	401	120	401	120	401	120	401
1131 Afd.	80	6.125	1.675.000	5.917.556	273	966	1.040.000	3.509.234	170	573
1132 Afd.	87	8.742	2.400.000	7.335.777	275	839	1.250.000	2.087.885	143	239
1133 Afd.	34	3.083	725.000	1.986.308	235	644	530.000	1.500.834	172	487
1136 Afd.	90	6.003	1.250.000	3.669.197	208	611	630.000	2.546.558	105	424
1137 Afd.	66	4.775	700.000	1.137.013	147	238	580.000	708.855	121	148
1138 Afd.	17	1.022	250.000	1.158.713	245	1.134	190000	1.094.974	186	1.071
1139 Afd.	18	1.497	435.000	1.421.004	291	949	310.000	600.677	207	401
1140 Afd.	40	3.250	645.000	1.744.732	198	537	420.000	1.451.223	129	447
SUM	432	34.497	8.080.000	24.370.300	234	706	4.950.000	13.500.240	143	391

Skema blev drøftet af bestyrelsen.

JTH gav udtryk for at det gav et godt billede af udviklingen.

Der var en drøftelse omkring afdeling 7 som består af dels en ren bebyggelse uden ejerforening og to bebyggelser med hver sin ejerforening. Så en del af afdelingens opsparing står i ejerforeningerne og opgørelsen giver derfor ikke et retvisende billede af afdelingens henlæggelser.

TN gav lidt yderligere forklaring omkring generalforsamlinger m.v.

Ad 7 Kloakker - hvad ejer vi, og alder og stand. Set også i forhold til stigende grundvandspejl

Vi har ikke en samlet registrering på kloakkerne i de enkelte afdelinger. Ganske naturligt vil tilstanden af kloakkerne være præget af alder på bebyggelsen.

SA TV-inspektion er en mulighed, der bliver generelt ikke afsat til totaludskiftning af kloakker i afdelingernes vedligeholdelsesplaner

KS når der er rørbrud bliver en del af udgiften betalt af forsikringen, og der bliver som regel i den forbindelse foretaget TV-inspektion.

Ad 8 Hvor længe er det rimeligt at vores lejere har gamle strømslugende hvidevarer, som gammelt komfurer med plader? Køleskab over 20 år? Emhætter? Herunder elektronisk udsugning i vådrum - herunder bryggers

Når vi afholder afdelingstjek, og aftaler hvad der afsættes i afdelingernes vedligeholdelsesplan vedr. udskiftning af hvidevarer, kan den enkelte afdeling beslutte generelle regler for udskiftning.



Når ejendomskontoret får en henvendelse om defekte hvidevarer, vil der i hver enkelt situation blive taget stilling til, om der vil være tale om en udskiftning eller reparation. Oftest vil vi foretage en udskiftning alt efter alder, da det er sjældent at reparation kan betale sig.

KS gav en yderligere forklaring – det drøftes ligeledes med den enkelte afdeling, når der afholdes afdelingstjek.

Ad 9 Almen indkøb opfølgning på tidligere beslutning i organisationen

Boligorganisationen er forpligtiget til at følge den gældende lovgivning om udbud og det gør via bl.a. ved brug af Almen Indkøb, således at organisationen ikke skal betale unødige omkostning til advokat eller lignende for at få foretaget udbud.

Der er skrappe krav om udbud, da det er hele organisationens udgift der indgår i den beløbsgrænse der er fastsat at EU omkring udbudsret.

De skrappe krav omkring udbud blev drøftede og bestyrelsen gav udtryk for at det var godt at vi med Almen Indkøb kunne løfte vores udbudspligt uden markante udgifter for boligorganisationen.

Bestyrelsen drøftede nogle lokale forhold bl.a. omkring brug af en konkret håndværker.

Ad 10 Varmeforsyningskilder herunder fjernvarme (hvor det er muligt p.t.). Principiel holdning set ud fra økonomien: holdbarhed, investeringsomfang ved de forskellige kilder samt forsynings-sikkerhed

Bestyrelsen har tidligere drøftet varmforsyning i de enkelte afdelinger i forhold til udfasning af gas, mulighed for at etablere fjernvarme eller varmepumpeløsninger.

På Mårvej er der lige skiftet til nye gasfyr. I Grøndalsparken pågår der en debat om muligheder. Eneste reelle mulighed som det ser ud pt., er en fjernvarmeløsning eller en udskiftning af de eksisterende til nye gasfyr.

KS oplyst, at han var med i Faxe Kommunes varmforsyningsråd og at det pt. ikke så ud til, at der kom udbygning af fjernvarmforsyningen.

Ad 11 Eventuelt

Fastsættelse af dato for næste bestyrelsesmøde hvor byggeafdelingen deltager vedr. de 3 renoveringssager, dato er allerede fastsat til mandag den 6. januar 2025, kl. 16.00. Bestyrelsen aftaler internt omkring forplejning.

Der er ligeledes aftalt foreløbig dato for organisationsbestyrelsesmøde (regnskabsmøde) tirsdag den 27. maj 2025, kl. 17.00 på regionskontoret i Næstved.

Det blev aftalt at der hurtigst muligt indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde i 1139-0 Nordgården omkring godkendelse af renoveringsplan. Organisationsbestyrelsen deltager i dette møde.

Referent
Michael Keis

Referat underskrives via Penneo af:
Jeannie Thorving Hansen, formand
Julie Lodberg, næstformand
Flemming Rasmussen, dirigent
Michael Keis, referent

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.”

Michael Keis

Forretningsfører, referent

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-11-04 14:00:54 UTC



Jeannie Thorving Hansen

Formand

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

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-11-04 15:49:52 UTC



Flemming Rasmussen

Dirigent

Serienummer: 1f87b2f0-5d92-451b-bb65-23cb80e0e638

IP: 178.155.xxx.xxx

2024-11-04 19:23:59 UTC



Julie Lotte Lodberg

Næstformand

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-11-07 10:19:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: NXIGW-FM50N-S4VUJ-YANTT-LQ0AO-QTA6T

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**