

Organisationsbestyrelsesmøde, Haslev Boligforening Onsdag den 29. januar 2025, kl. 16.00. Torvet 3A, Haslev

Deltagere: formand Jeannie Thorving Hansen, næstformand Julie Lodberg, bestyrelsesmedlemmer Flemming Rasmussen, Rita Malm, suppleant Pia Rasmussen

Afbud: Thomas Nielsen, suppleant Helle Gregersen

Fra administrationen: forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, lokalinspektør Kim Sivebæk, fra byggeafdelingen Lene Gertsen (under pkt. 1 og 2)

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Renoveringssager
 - a) 1131-0 Etagehusene
 - b) 1132-0 Parcelhusene
Dokumentation fra relevante myndigheder for at vi ikke må nedrive 1132-0
 - c) 1139-0 Nordgården
3. Orientering fra formand
4. Orientering fra administration
5. Forslag til afdelingsmøderne, alle skal bruge skabelonen. Økonomisk konsekvens skal fremgå af forslaget.
6. Årshjul vedr. møder
7. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent Flemming Rasmussen

Referent Michael Keis

Ad 2 Renoveringssager

a) 1131-0 Etagehusene

Byg gennemgik indholdet af projekt og budgettet.

Regionskontoret har indsendt et input til et revideret anlægsbudget omkring husleje og et evt. tilskud fra dispositionsfonden.

Som anlægsbudget ser ud pt., vil et tilskud fra dispositionsfonden på kr. 954.795 årligt (kr. 11.935 pr. lejemål) give en husleje på ca. kr. 1.150, samme som i Nordgården.

Når anlægsbudget er godkendt af organisationsbestyrelsen, kan der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde og sagen kan indsendes til LBF.

Byggeafdelingen er med baggrund i de modtagne beregninger ved at revidere anlægsbudgettet.

Bestyrelsen drøftede projektet med LG og det blev aftalt at Byg melder ny projektleder ud på alle 3 sager.

Ny projektleder udarbejder materiale med beskrivelse af projekt til fremlæggelse på ekstraordinært afdelingsmøde. Afdelingsmøde afholdes i samarbejde med regionskontoret hurtigst muligt.

Den endelige husleje kan ikke oplyses endnu, da der ikke er en finansieringsplan fra LBF.

Bestyrelsen gav udtryk for at der var et maksimum på en husleje i forhold til udlejning m.v. og at den burde følge Nordgården hvor organisationsbestyrelsen har godkendt en husleje ud på kr. 1.150 årligt pr. m2. Dette vil sikkert indebære et løbende tilskud fra dispositionsfonden.

Det blev ligeledes aftalt med LG, at når der er fundet ny projektleder for de 3 projekter, afholdes der et fællesmøde med byggeudvalgsmedlemmer og organisationsbestyrelse, og at medlemmer af byggeudvalg får materialet omkring projektet.

Byggeudvalg afd. 1131-0: Jeannie, Julie og Pia

Beslutning:

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde og projekt fremlægges til foreløbig godkendelse på det ekstraordinære afdelingsmøde. Dato ikke fastsat.

b) 1132-0 Parcelhusene

Dokumentation fra relevante myndigheder for at vi ikke må nedrive 1132-0

Efter det sidste møde i organisationsbestyrelsen er vi gået i gang med at samle materiale til ansøgning om tilladelse til nedrivning. Ansøgningen er temmelig omfattende og skal i første omgang forelægges kommunalbestyrelsen.

Vi forventer ikke, at kommunalbestyrelsen vil kunne godkende ansøgningen uden videre, idet Faxe Kommune har udpeget området som "kulturelt interessant".

Hvis kommunalbestyrelsen godkender ansøgningen, så skal ansøgningen videresendes til Landsbyggefonden, der skal udarbejde en udtalelse herom. Landsbyggefonden har tidligere udtalt, at man finder afdelingen "renoveringseget" og udtalte på tidspunkt, at man ikke anså "sokkelrenovering" som et alternativ. Det er derfor administrationens opfattelse, at det er yderst vanskeligt at få en tilladelse til nedrivning i denne sag.

Når Landsbyggefonden har udtalt sig, skal ansøgningen sendes til endelig behandling i Boligstyrelsen, der træffer den endelige afgørelse.

JTH oplyste, i henhold til gældende kommuneplan 500-80 for Haslev midtby herunder save listen, at hun ikke var enig i at området var udpeget som særligt kulturelt interessant eller bevaringsværdigt.

Bestyrelsen drøftede sagen og muligheder omkring renovering eller en delvis nedrivning (sokkelrenovering) af dele af afdelingen.

Bestyrelsen gav klart udtryk for at man ikke ønskede en renovering, da dette aldrig ville give gode og brugbare boliger til fremtiden.

MK er enig i det ønskede omkring nedrivning, men bestyrelsen skal være opmærksom på at det er en vanskelig proces at få denne tilladelse, og at der er en stor risiko for at vi ikke kan opnå tilladelse, at ressourcerne derfor er spildt, og at det vil være dispositionsfonden der skal dække projektudgifterne.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen ønsker at byg der starten en proces omkring tilladelse til nedrivning med ansøgning til kommune m.v.

På de kommende bestyrelsesmøder er der et fast punkt på dagsordenen med status på ansøgning og proces i afd. 1132-0

c) 1139-0 Nordgården

Organisationsbestyrelsen har godkendt anlægsbudget med tilskud fra organisationen. Byg gennemgik hvad der er indeholdt i budgettet, så bestyrelsen er klædt godt på til et ekstraordinært afdelingsmøde. Anlægsbudget er tidligere udsendt til bestyrelsen, og var vedhæftet oplægget.

Bestyrelsen har godkendt løbende tilskud på kr. 250.000 svarende til 13.888 pr. lejemål (nedtrappes med kr. 10.000 årligt)

LG gennemgik det godkendte anlægsbudget.

Bestyrelsen drøftede projektet med LG.

Ny projektleder udarbejder materiale med beskrivelse af projekt til fremlæggelse på ekstraordinært afdelingsmøde. Afdelingsmødet afholdes i samarbejde med administrationen hurtigst muligt, med godkendelse af husleje som punkt.

JTH spurgte ind til om det kunne finansieres med 40-årigt lån. LG ville undersøge dette.

Indstilling:

Tages til efterretning og der drøftes/aftales dato for ekstraordinært afdelingsmøde.

Beslutning:

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde og projekt fremlægges til godkendelse på afdelingsmødet. Dato ikke fastsat.

Ad 3 Orientering fra formand

JTH orienterede om mail vedr. tilskud fra feriefond. Haslev Boligforening ønsker at deltage i lighed med tidligere år.

Der blev omdelt en oversigt over afdelingsmøder, JTH ønskede en tilbagemelding om hvem der deltager fra organisationsbestyrelsen.

Afdelingsformænd der ikke er med i organisationsbestyrelsen, indkaldes til et organisationsmøde en gang årligt.

Bestyrelsen drøftede de generelle regler for p-pladser og opsætning af ladestander i boligafdelingerne. Det er område der har udviklede sig og man skal være opmærksom på at hvis man giver tilladelse til en, skal der også være mulighed for tilladelse til resten af bebyggelsen inden for den kapacitet er i i afdelingens elnet.

Bestyrelsen var enige i at det skal godkendes på et afdelingsmøde, hvis der skal være mulighed for at give tilladelse til ladestander.

Bestyrelsen drøftede en konkret sag hvor der var etableret egen parkering og der var opsat el ladestander. Der var ikke givet skriftlig tilladelse, hverken til parkering eller ladestander, men opsætningen var drøftet med lokalinspektør, der i første omgang ikke havde haft indvendinger.

Bestyrelsen besluttede derfor, at vi bliver nødt til at følge reglerne og de nævnte forhold til bringes tilbage. Med baggrund i ovenstående besluttede bestyrelsen også at omkostninger til reetablering (f.eks. hæk m.v.) betales af organisationen.

Ad 4 Orientering fra administration

Der har været afholdt afdelingstjek i organisationens afdelinger.

Generelt ser driften fornuftig ud, der er dog merforbrug på renovation og konto 114 ejendomsfunktionær lønninger pga. vikarhjælp i forbindelse med sygdom og opsigelse.

Udlejningen går fint, men vi oplever dog stigende udfordringer med at nogle af beboerne har svært ved bare at følge de helt basale retningslinjer ift. at bo i en almen bolig. Denne erfaring deles både af udlejning og driften.

Vi er i gang med indkaldelse og planlægning af budgetmøder og herefter afdelingsmøder.

Drøftelserne omkring en evt. sammenlægning mellem Lejerbo og DAB er i gang, og bestyrelserne er indkaldt til dialogmøde i januar/februar måned.

Vi drøftede deltagelse i dialogmøde og det kommende landsrepræsentantskabsmøde.

Bestyrelsen gav udtryk for, at planerne for sammenlægning med DAB var et godt tiltag.

Situationen omkring Haslev fjernvarme og prisændringer blev drøftet.

MK oplyste, at man havde fået oplyst fra forbrug at aconto varmen nedsættes pr. 1/3 i de berørte afdelinger 1131, 1136, 1137, 1139 med de 25% som de tidligere var forhøjet med i efteråret 2024. Hvis der er beboere der mener deres aconto er sat forkert kan det ændres ved henvendelse til vores forbrugsafdeling i Valby.

Der er udsendt en mail omkring kontrol af ejendomsvurderinger og deklarationsbrev til en pris på kr. 4.500 pr. ejendom, hvilket vil beløbe sig til ca. kr. 67.000 svarende til 154 pr. lejemål.

Bestyrelsen besluttede at gøre brug af tilbud og få udført denne kontrol, beløbet betales via organisationens arbejdskapital.

Ad 5 Forslag til afdelingsmøderne

Organisationsbestyrelsen ønsker at alle skal bruge skabelon. Økonomisk konsekvens skal fremgå af forslaget.

Beboerne kan finde forslagsformular på Lejerbos hjemmeside, ligesom den omdeles sammen med indkaldelsen til mødet.

Den formular der omdeles, er med Haslev Boligforenings logo. Den der findes på Lejerbos hjemmeside er med Lejerbos logo, da det er samtlige afdelinger, der administreres af Lejerbo, der kan anvende den.

Regionskontoret kan ikke afvise indkomne forslag, men kun vejlede og rådgive. Det er dirigenten på afdelingsmødet der har kompetencen til at beslutte hvordan et forslag kan behandles.

Bestyrelsen drøftede problematikken omkring indkomne forslag der mangler oplysninger og der var enighed om at blanket udsendes sammen med indkaldelsen, og at det fremgår af indkaldelsen at blanketten skal bruges.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Årshjul vedr. møder

Organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde:

Torsdag den 22. maj 2025, kl. 17.00.

Ejendomskontoret, Torvet 3A, 4690 Haslev

Efterfølgende middag, Julie vil undersøge og aftale et sted i Haslev.

Repræsentantskabsmøde:

Mandag den 2. juni 2025, kl. 17.00.

Emmaus blev foreslået, Julie vil undersøge og give tilbagemelding.

Tina Just skal informeres, så snart dette er på plads.

Fremtidige bestyrelsesmøder afholdes på ejendomskontoret, Torvet 3A Haslev

Mandag den 15. september 2025, kl. 17.00

Mandag den 17. november 2025, kl. 17.00

Referat underskrevet via Penneo af:

Jeannie Thorving Hansen, formand

Julie Lodberg, næstformand

Flemming Rasmussen, 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.”

Jeannie Thorving Hansen

Organisationsformand

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

IP: 62.107.xxx.xxx

2025-02-03 14:01:42 UTC



Flemming Rasmussen

Bestyrelsesmedlem og dirigent

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

IP: 178.155.xxx.xxx

2025-02-03 19:29:12 UTC



Julie Lotte Lodberg

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-02-09 18:51:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter