

Organisationsbestyrelsesmøde, Haslev Boligforening

Mandag den 15. september 2025, kl. 17.00. Ejendomskontoret Torvet 3A, Haslev

Deltagere: formand Jeannie Thorving Hansen, næstformand Julie Lodberg, Flemming Rasmussen, Thomas Nielsen, Rita Malm, suppleanter Pia Rasmussen og Knud Emil Pacht

Fra administrationen: forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, lokalinspektør projektleder Theis Langvik deltager under punkt 1 og 2.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Renoveringssager
 - a) 1139-0 Nordgården
Godkendelse af økonomi jf. mail fra Jeannie 27.05.25 (se også referat fra 22.05.25)
 - b) 1131-0 Grøndalsvej Etagehusene, helhedsplan?
 - c) 1132-0 Fuglekvarteret, nedrivning (nybyggeri) kontra renovering, økonomi for begge scenarier
3. Orientering fra formand
4. Orientering fra administration
5. Behandling af ansøgning om tilskud til varmtvandsbeholder afd. 1131-0 (bilag)
6. Godkendelse af anlægsbudget afd. 1133-0 (gasfyr)
7. Godkendelse af råderetskatalog afd. 1133-0 (bilag)
8. Gårdmænd, apps og sms-service
9. Opdateret liste over kommende renoveringsager gennemgås (Steen jf. referat fra 22.05.25)
10. Årshjul vedr. møder
11. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent Flemming Rasmussen.
Referent Michael Keis.

Ad 2 Renoveringssager v/Lene Gertsen og Theis Langvik

a) 1139-0 Nordgården

Godkendelse af økonomi jf. mail fra Jeannie 27.05.25 (se også referat fra 22.05.25)
Bilag vedlagt oplægget.

Der er sket en lille stigning på økonomien, men dette er også noteret i huslejberegningerne.

Der er lavet 3 versioner af huslejberegningen i forhold til:

- Genhusning eller ej samt
- Justering af tilskud for at holde de 1200,- pr m²
- Det aftalte tilskud på de 360.000,-

Theis gennemgik det udsendte materiale og orienterede om hvad projektet indeholdt.

Bestyrelsen meddelte at de ikke fandt, at organisationens økonomi kunne støtte projektet økonomisk i det omfang, der var lagt op til i de udsendte anlægsbudgetter.

Bestyrelsen ønskede at disponere organisationens dispositionsfond, så alle kommende projekter kan støttes efter nogenlunde sammen forudsætning.

Projektet i afd. 1139-0 kan støttes med kr. 750.000 som et engangstilskud og projektet må derfor justeres til det mest nødvendige.

Når vi skifter vinduer til nye tætte vinduer, er det vigtigt med fokus på ventilation og udluftning

Theis udarbejder nyt anlægsbudget:

1 Med tag, vinduer og altan.

2 Med tag, vinduer, altan og et lidt mindre badeværelsesprojekt.

3 Med tag, vinduer og altan og med en form for udvendig isolering, der hvor det giver mening.

Indstilling:

Beslutning om tilskud til renoveringsprojekt.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte et engangstilskud på kr. 750.000

Køkkenudskiftning kan gennemføres som en råderetssag. Finansieres med lån fra dispositionsfonden enten ved en fraflytning, eller når en beboer selv ønsker en køkkenudskiftning.

Tidligere beslutning om tilsagn fra dispositionsfonden er hermed annulleret.

b) 1131-0 Grøndalsvej Etagehusene, helhedsplan?

Bilag vedlagt oplægget.

Der er udarbejdet beregningsskema for sagen med forudsat genhusningsbeløb, indregnet og tilhørende anlægsbudget med henblik på husleje.

Tegningsmateriale inkl. beskrivelse og materialekatalog fra Friis Andersen er desværre ikke blevet klar, men forventes færdigt i uge 40 hvor det eftersendes af Byg.

Theis gennemgik det udsendte materiale og orienterede om hvad projektet indeholdt.

Bestyrelsen drøftede projektet og også dette projekt må tilpasses og køkkener gennemføres som en råderetssag. Finansieres med lån fra dispositionsfonden enten ved en fraflytning, eller når en beboer selv ønsker en køkkenudskiftning.

Tilskud, efter sammen princip som for 1139-0, vil blive på ca. kr. 3.300.000 som et engangstilskud.

Indstilling:

Taget til efterretning, der arbejdes videre med sagen.

Beslutning:

Taget til efterretning, der arbejdes videre med sagen.

c) 1132-0 Fuglekvarteret, nedrivning (nybyggeri) kontra renovering, økonomi for begge scenarier

Bilag vedlagt oplægget.

Fortætningsprojekt som tidligere er gennemgået med kommunen, er gennemgået med Friis Andersen arkitekter.

Økonomien med fastsættelse af rammebeløbet samt tilhørende udgifter er udarbejdet med henblik på afklaring om projektet ønskes præsenteret for kommunen.

Tegningsmateriale inkl. beskrivelse og materialekatalog fra Friis Andersen er desværre ikke blevet klar, men eftersendes af byg, når dette modtages.

Bestyrelsen drøftede projektet. Forslag om at nogle af de nye boliger godt kunne være enten ældreegnet eller ungdomsboliger.

Nogle af boligerne kan også være i to plan enten lejligheder i to plan eller lejligheder på 1. sal

Indstilling:

Taget til efterretning, der arbejdes videre med sagen.

Beslutning:

Taget til efterretning. Der arbejdes videre med sagen og alle scenarier skal undersøges og beregnes, dvs. renovering kontra nybyggeri (sokkel), med eller uden fortætning, til brug overfor relevante myndigheder.

Ad 3 Orientering fra formand

JT havde modtaget henvendelse fra kommunen omkring anvendelse af p-pladser ved Grøndalsvej. Haslev Boligforening ønsker ikke at stille sine private parkeringspladser til rådighed for kommunen.

Lokalinspektør Kim Sivebæk deltager i organisationsmøderne.

Der har været afholdt styringsdialogmøde med kommunen og der blev bl.a. drøftet sikringsrum og beredskabsplaner.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 4 Orientering fra administrationen**DAB-Lejerbo og Ældre Sagen indgår samarbejde og får knap fem millioner i støtte**

Med projekt "Samvær – lige om hjørnet" vil de to organisationer drage fordel af hinandens styrker og få flere sårbare seniorer med i fællesskabet.

Tekst: Johnny Gudmand. Foto: Ældre Sagen

Alle skal have mulighed for at blive en del af et fællesskab. Det er vigtigt for det enkelte menneskes trivsel, og det har samtidig samfundsmæssige konsekvenser, da mental og fysisk sundhed hænger sammen. Derfor er det et interessant projekt, DAB-Lejerbo og Ældre Sagen tager hul på fra september 2025 og tre år frem. Projektet hedder "Samvær – lige om hjørnet" og er støttet med knap fem millioner kroner fra TrygFonden.

Formålet med projektet er at udvikle og afprøve en indsats, der skal inddrage sårbare seniorer i samvær og fællesskaber tæt på, hvor de bor. Ældre Sagen lægger i sit virke stor vægt på at få så mange ældre som muligt med i fællesskabet.

En af de store udfordringer er at finde de sårbare seniorer og samtidig have et let tilgængeligt tilbud, så de ikke skal overkomme alle mulige barrierer – for eksempel afstand. DAB-Lejerbo og øvrige administrationsselskaber i den almene sektor har en god kontakt til mennesker i målgruppen, fordi de har dem boende. 220.000 mennesker over 65 bor alment, og der er en overrepræsentation af ældre, der har lidt vanskeligere vilkår end gennemsnittet. Det kan være mennesker, der bor alene, har en anden etnicitet end dansk, har et dårligt helbred eller en lille økonomi. Derfor er samarbejdet med DAB-Lejerbo det perfekte match.



Samtidig har boligafdelingerne flere steder gode udendørsfaciliteter og beboerlokaler, fortæller David Vincent Nielsen, projektleder og socialhumanitær konsulent i Ældre Sagen.

Tre byer

"Samvær – lige om hjørnet" kommer rent praktisk til at fungere ved, at der bliver etableret et samarbejde mellem lokale afdelinger af Ældre Sagen og boligafdelinger administreret af DAB-Lejerbo. Projektet bliver afprøvet i tre byer – og i tre boligafdelinger i hver.

"Samarbejdet med Ældre Sagens lokalafdelinger skal føre til, at deres aktiviteter kommer ud i boligområderne og dermed bliver mere tilgængelige for beboerne. Områderne bliver valgt ud fra, hvor der er større lokalafdelinger af Ældre Sagen, som vi kan samarbejde med. Vi skal lykkes med at få sårbare ældre, etniske beboere og ældre mænd med i fællesskabet," fortæller Michael Wulff chefkonsulent i DAB-Lejerbos afdeling Aktive fællesskaber, der understøtter fællesskab i de administrerede boligafdelinger.

Stor viden at trække på

For Michael Wulff er der ingen tvivl om, hvorfor et tæt samarbejde med Ældre Sagen giver mening for DAB-Lejerbo:

"Beboerne får adgang til de mange varierede aktiviteter, som Ældre Sagens lokalafdelinger har. Samtidig får vi hjælp af deres frivillige, som har erfaring med aktiviteterne – og med at starte dem op. Ældre Sagen har desuden konsulenter ansat, der kan støtte op."

Ældre Sagen har stor viden om målgruppen, og over halvdelen af de mere end 20.000 frivillige beskæftiger sig med indsatser målrettet ældre i sårbare situationer.

"Vi har hver især nogle stærke ressourcer. Når vi kombinerer dem, kan det blive et rigtig godt samarbejde til stor fælles glæde, hvor vi kan få styrket de lokale fællesskaber i boligafdelingerne. Alt det bare ved at flytte lokalafdelingernes aktiviteter et par kilometer tættere på de ældre. Det her samarbejde og projekt er en gevinst for alle parter," fortæller David Vincent Nielsen.

Skal videre ud

Partnerskabet mellem DAB-Lejerbo og Ældre Sagen har større perspektiver, for erfaringerne fra de ni boligafdelinger vil kunne bruges i andre byer og kommuner. For David Vincent Nielsen er der da heller ingen tvivl om, hvad succeskriteriet er for "Samvær – lige om hjørnet".

"Vi skal finde en samarbejdsmodel og nogle gode eksempler på, hvordan boligafdelinger og Ældre Sagen kan arbejde sammen. Det gør, at det bagefter bliver nemmere at få projektet til at virke i andre byer og lokalafdelinger.

Med DAB-Lejerbos 95.000 lejemål i administration er der et kæmpe potentiale i vores samarbejde, som også andre i sektoren vil kunne drage nytte af på længere sigt. Succeskriteriet er, at vi finder en form, som ikke kræver, at der er fuldtidsansatte, men at beboerdemokrati, beboere og Ældre Sagens lokalafdelinger selv kan køre det og kan se de mange muligheder, vi har sammen," slutter David Vincent Nielsen.

Kort om projektet:

- Beboerne får adgang til Ældre Sagens aktiviteter i deres egen boligafdeling
- Beboerne har mulighed for at komme med ønsker til aktiviteter, som Ældre Sagen vil hjælpe med at starte op.
- Mange af beboerne er i forvejen medlemmer af Ældre Sagen, men det er ikke et krav.
- Der bliver i forbindelse med projektet ansat en projektleder i Ældre Sagen.
- I Aktive fællesskaber i DAB-Lejerbo bliver der ansat en projektmedarbejder.

Julie oplyste at de gerne ville stille lokaler til rådighed i afd. 1140-0 Mårvej.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

Ny lovændring: Kameraparkering kan ikke længere bruges til kontrolafgifter

Fra 1. juli 2025 gælder nye regler for, hvordan parkeringsselskaber må udstede kontrolafgifter på private parkeringsområder. En kontrolafgift skal fremover gives ved et fysisk dokument med oplysninger om afgiften, som enten placeres synligt på køretøjet eller overgives direkte til føreren på parkeringsområdet. Det bliver dermed ikke længere muligt at anvende kameraparkering/ANPR-systemer til at registrere overtrædelser og efterfølgende sende afgiften til køretøjets ejer.

Hvis en eller flere boligafdelinger anvender kameraparkering, er der behov for dialog med administrationen og afdelingens parkeringsselskab, så parkeringsordningen kan tilpasses de nye regler.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Nye regler for tv-overvågning og opholdsforbud

Fra 1. juli 2025 bliver det lettere for boligafdelinger at få politiets tilladelse til tv-overvågning, og politiet får et nyt redskab "tryghedsskabende opholdsforbud", som kan bruges overfor personer, der skaber utryghed i et område, også selvom der ikke er begået kriminalitet.

Tidligere kunne en boligafdeling kun få tilladelse til tv-overvågning, hvis den var vigtig for at bekæmpe kriminalitet. Fremover er forudsætningen, at overvågningen kan være med til at fremme trygheden i området, f.eks. i baggårde, tunneller, parkeringsområder m.v.

Samtidigt er der indført et nyt redskab, som politiet kan bruge direkte overfor personer, der skaber utryghed i et område, "*et tryghedsskabende opholdsforbud*". Dvs. personer med utryghedsskabende adfærd kan nu midlertidigt forbydes ophold også uden, at der er begået kriminalitet. De må stadig færdes til og fra bolig eller arbejde, men ikke opholde sig unødigt i området. Forbuddet kan gives for en periode på højst 30 dage, men kan forlænges med op til 30 dage ad gangen.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Forslag til ændring af Haslev Boligforenings vedtægter

Microsoft og en række andre virksomheder tilbyder væsentligt billigere softwarelicenser til nonprofit organisationer.

En boligorganisation har mulighed for at blive godkendt som en nonprofit organisation, hvis det eksplicit fremgår af boligorganisationens vedtægter, at der er tale om en sådan organisation.

Der foreslås derfor en vedtægtsændring, hvor dette anføres i § 3.

Hvis vedtægtsændringen vedtages, vil DAB-Lejerbo på vegne af boligorganisationen ansøge Microsoft om at blive godkendt som en nonprofit organisation fsv. angår boligorganisationens licenser.

Microsoft foretager en konkret vurdering af hver enkelt ansøgning, men der forventes ikke udfordringer med at blive godkendt som nonprofit organisation. Der er ingen omkostninger forbundet med ansøgningen.

Det indstilles, at der i vedtægternes § 3 tilføjes følgende:

"Stk. 3. Organisationen er en nonprofit organisation."

Bemærk at vedtægtsændringer kræver, at 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, samt at der 2/3 flertal for vedtægtsændringen. Der opfordres derfor til, at alle repræsentantskabsmedlemmer deltager, så vi undgår at, der skal afholdes et møde mere, hvis tilstedeværelsen ikke er på 2/3.

Indstilling:

Punkt vedr. vedtægtsændringer sættes på dagsordenen til det kommende ordinære repræsentantskabsmøde i Haslev Boligforening.

Beslutning:

Vedtægtsændringer sættes på dagsordenen på næste repræsentantskabsmøde.

Ad 5 Behandling af ansøgning om tilskud til varmtvandsbeholder afd. 1131-0 (bilag)

Ansøgning vedlagt som bilag til oplæg til mødet.

Bestyrelsen drøftede afdelingens udfordring omkring varmtvandsbeholder og de afsatte midler i afdelingen. Bestyrelsen bevilget tilskud på ca. 25% af udgiften svarende til kr. 120.000.

Indstilling:

Ansøgning behandles.

Beslutning:

Tilskud fra dispositionsfonden på 25% af udgiften svarende til kr. 120.000.

Ad 6 Godkendelse af anlægsbudget afd. 1133-0 (gasfyr)

Anlæggbudget vedlagt som bilag til oplæg til mødet.

På ekstraordinært afdelingsmøde den 25. juni 2025 var der afstemning om tilslutning til fjernvarme, hvilket blev nedstemt.

Steen fremlagde på afdelingsmødet et anlægsbudget for udskiftning af gasfyr som også blev omdelt. Det blev oplyst at organisationsbestyrelsen tidligere havde givet et mundtligt tilsagn, om støtte (kr. 400.000) til udskiftning af gasfyr.

Anlæggbudgettet blev sendt til afstemning og blev enstemmigt godkendt. Det blev derfor besluttet at gasfyr skal udskiftes. De senest udskiftede gasfyr skiftes ikke igen.

Steen gennemgik sagen

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender anlægsbudget vedr. udskiftning af gasfyr i afd. 1133-0 og bekræfter tilskud på kr. 400.000 fra dispositionsfonden.

Beslutning:

Tilskud fra dispositionsfonden på ca. 25% af udgiften svarende til kr. 400.000.

Ad 7 Godkendelse af råderetskatalog afd. 1133-0

Råderetskatalog vedlagt som bilag til oplæg til mødet.

Råderetskatalog er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 25. juni 2025.

Ændring af råderetskatalog kræver organisationsbestyrelsens godkendelse.

Indstilling:

Godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 8 Gårdmænd, apps og sms-service v/Julie Lodberg

Bestyrelsen spurgte ind til det nye FM-system med elektroniske arbejdssedler og oplyste at bestyrelsen var imod minuttyranni.

Kim gav en orientering og oplyste at det ikke var et tidsregistreringssystem, men en registrering og systematisering af arbejdsopgaverne.

SMS-systemet blev drøftet og Kim vil i højere grad forsøge at være mere informativ i de SMS'er der udsendes, og ikke kun henvise til et opslag i afdelingen.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 9 Opdateret liste over kommende renoveringssager gennemgås v/Steen

Afdeling	Konto	Adresse	Bygningsdel	Arbejder	Overslagspris
1131-0		Etagehusene	Alle	LBF	75.000.000,-
1131-0		Etagehusene	Altaner	Altaner på Themstrupvej/Nordborgvej	2.000.000,-
1132-0		Parcelhusene	Alle	LBF	LBF Afventer
1133-0		Grøndalsparken	Badeværelser	Renovering af badeværelser	6.000.000,-
1133-0		Grøndalsparken	Varmekilde	Skift af gasfyr, etablering af nyt varmesystem, tilslutning til fjernvarme	1.300.000,-
1136-0		Købmandsgården	Tagkonstruktion	Ny tagbelægning incl. kviste m.v.	11.500.000,-
1136-0		Købmandsgården	Ventilation	Nyt/renovering af ventilationssystem	Afventer prisoverslag (50.000,- pr. anlæg)
1137-0		Jernbanegade, Nygade, Torvet	Elevatore	Renovering af elevatore	2.000.000,-
1137-0		Jernbanegade, Nygade, Torvet	Tagkonstruktion	Renovering/nyt tag og kviste Allégade	2.500.000,-
1137-0		Jernbanegade, Nygade, Torvet	Altaner	Renovering/nye altaner Allégade	1.200.000,- til 3.500.000,-
1138-0		Parcelvej	Alle	Ingen - almindelig drift	
1139-0		Nordgården	Alle	LBF	LBF Afventer
1140-0		Mårvej	Alle	Ingen - almindelig drift	

Steen gennemgik listen og bestyrelsen drøftede de fremtidige udfordringer omkring vedligeholdelse

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 10 Årshjul vedr. møder

Tages op på næste bestyrelsesmøde.

Ad 11 Eventuelt

Bestyrelsen spurgte ind til om mulighederne for en opsplitting af afdeling 1137-0, så ældreboligerne Torvet 11-21 kom i en selvstændig afdeling, da driften af elevatorer i disse lejemål koster mange penge for de øvrige lejemål i afdelingen.

Michael oplyste at det efter hans overbevisning ikke var noget som bestyrelsen kunne forvente vil blive godkendt hos LBF eller ministeriet.

Bestyrelsen ønsker en kort juridisk vurdering af Lejerbos jurist.

Kommende organisationsbestyrelsesmøder:
17. november 2025, kl. 17.00

Mødet afholdes på ejendomskontoret, Torvet, Haslev.

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

2025-09-25 12:47:53 UTC



Flemming Rasmussen

Dirigent

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

IP: 178.155.xxx.xxx

2025-09-25 16:52:14 UTC



Julie Lotte Lodberg

Næstformand

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-09-29 06:40:31 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.