

Bestyrelsesmøde Lejerbo Trehøje den 7. december 2021 kl. 16.00 i Trehøje

Deltagere: Bente Castenschiold, Mads Sloth Andersen, Marianne Hougaard og Maria Louise Bostrup og Kirsten Bertelsen.

Fra administrationen deltog Forretningsfører Ebbe Johansson og Trine Slot som optog referat af mødet.

Forretningsfører Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat af 23. august 2021
2. Nyt fra formanden
3. Orientering fra Hovedbestyrelsen
4. Meddelelser fra administrationen
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri og renovering
7. Indkomne forslag
  - 7a. Bæredygtighed, økonomi, social og miljø
  - 7b. Kompensation for løntab
  - 7c. Råderet køkkener og køb af hvidevarer
  - 7d. Fælleshuse, brug fælleshuse til håndværkere.
8. Evt.
9. Næste møde

#### Ad 1. Godkendelse af referat fra mødet den 23.08.2021

Referatet af den 23. august 2021 godkendt uden bemærkninger.

#### Ad 2. Nyt fra formand

Bente Castenschiold orienterede om at varmemester er godt med.  
Der har ikke været holdt mange møder og coronaen hæger igen.  
I flere organisationer, er det en udfordring at rekruttere organisationsbestyrelsesmedlemmer.

#### Ad 3. Orientering fra hovedbestyrelsen

Der udsendes snart referat af hovedbestyrelsesmødet fra onsdag den 1. december.  
Der er udfordringer med priserne på byggematerialer til byggerier, dette mærker Lejerbo også.  
Der har været fokus på investeringsportefølje, og Lejerbo er under strikse regler for hvad der må investeres i.  
Der har været afholdt seminar og Bente Castenschiold skal sammen med en arbejdsgruppe koordinere "bæredygtighed".

#### Ad 4. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte om hans fratræden og meddelte, at rekrutteringsprocessen er i fuld gang. Ansøgningsfristen er ovre og der afholdes netop i denne tid samtaler med kandidater.

Der har været afholdt bestyrelsesseminar den 12. og 13. november 2021, på Sluseholmen i København. Deltagerantallet var ikke på niveau med tidligere.

Den 11. og 12. november 2022 er der bestyrelsesseminar igen.

Den 19. november havde administration og ejendomsfunktionærer julefrokost med god opbakning. Der afholdes juleafslutning med morgenkaffe den 21. december for vores ejendomsfunktionærer og administrative personale.

Corona er igen over os og vi kan kun gisne om hvordan vinteren vil forløbe, men som det ser ud, forventes det at afholde budgetmøde forinden afdelingsmødet, som er fastsat til den 19. januar 2022. (muligvis afholdes det før – der udsendes mail ud herom).

Regnskabsmødet og repræsentantskabsmødet er fastsat til den 28. februar 2022.

Det årlige seminar afholdes den 25. og 26. marts 2022 på Hvide hus i Aalborg og Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde afholdes den 19. og 20. maj 2022.

#### Ad 5. Udlejningssituation

Forretningsfører Ebbe Johansson meddelte, at der ikke er ledige lejemål i øjeblikket. Bente Castenschiold slår alle ledige lejemål op på Facebook.

#### Ad 6. Nybyggeri og renovering

Der er pt. ikke noget i gang i Vildbjerg.

Lejerbo Trehøje har interesse i at købe nabogrund ved Kirsebærhaven. Planen er at bygge store 3-4 rums boliger, da dette er en mangel i Vildbjerg.

Fra Byggeafdelingen er det oplyst, at huslejen vil ligge på mellem 8500 og 8900 kr., forudsat købsprisen på grunden er på de 1.4 mil. kr. som har været oplyst (købspris ligger ikke fast og der er flere interesserede, hvorfor prisen risikerer at blive presset op i leje, hvor vi ikke kan være med længere).

For at Lejerbo Trehøje kan købe grunden, skal organisationen have kommunens accept.

Tanken er at byggeafdelingen får lavet en salgsaftale som er betinget af, at vi får godkendelse fra kommunen. Priserne på byggematerialer er steget eksplosivt, så det skal naturligvis sikres, at projektet hænger sammen.

#### Ad 7. Indkomne forslag

##### **7a. Bæredygtighed, økonomi, social og miljø:**

De lavthængende frugter er høstet: der er etableret molokker og led-belysning og nyt affaldssorteringssystem.

Den sociale del er på stand-by, da det er en udfordring at lave noget socialt pga. corona, men vi håber at indhente dette næste år. den

Den økonomiske del, er der kommet styr på efter flere år med underskud og nu taler vi om at bygge. Kommunen udtrykker sig også positivt ved dialogmøderne.

Bente Castenschiold efterspurgte bestyrelsen om tiltag til hvad Lejerbo Trehøje kan gøre med bæredygtighed og opfordrede bestyrelsesmedlemmer til at tage noget med til næste møde.

"Vild med vilje, har af Herning kommune været forsøgt, men Bente forklarede at det desværre ikke kun er en succes, da blomster og ukrudt spreder sig. Solceller har været diskuteret med det er desværre ikke rentabelt har driftsafdelingen meddelt.

#### 7b. Kompensation for løntab:

Bente Castenschiold orienterede om at nogen organisationsbestyrelsesmedlemmer fra andre organisationer har taget løntab selv om de er udpeget til en organisation. Dette er ikke tilladt. Hvis man tager løntab, går det ud over honoraret og dermed ud over de øvrige i bestyrelsen.

Dette er ikke nyt tilføjede Ebbe Johansson.

Mads Slot Andersen var uforstående, da han mente, at man aldrig er blevet gjort opmærksom på dette.

Ebbe får helt afklaret hvornår der kan søges tabt arbejdsfortjeneste, uden at det går ud over bestyrelseshonoraret, herefter kan bestyrelsen tage beslutning hvordan man i organisationen gør.

#### 7c. Råderet køkkener og køb af hvidevarer:

Bente Castenschiold mindede om de 10 køkkener, som bestyrelsen har givet lov til at blive udskiftet hvert år. Det var aftalt, at kun hvidevarer der var gamle og slidte så de ikke virkede, også skulle skiftes i forbindelse med køkkenudskiftning. Næst alle der har fået nyt køkken, har også fået nye hårde hvidevarer, hvilket ikke var meningen. Det er desværre mange der er nedslidte.

Forretningsfører Ebbe Johansson undersøger nærmere og så kan det evt. drøftes igen og undersøger hvordan belåningen er.

Hvidevarer må ikke være en del af råderetten og bestyrelsen vil sikre sig at økonomien ikke løber løbsk. Driftschef Ole Aastrup har efterfølgende givet svar på dette:

*Man kan ikke udskifte hårde hvidevarer via Råderetten. Det vi har sagt er, at f. eks en emhætte der er 20 år gammel, giver det ikke mening at bruge penge på at genmontere i et nyt køkken.*

*Samme kan gælde for andre hvidevarer – især dem som er indbygget. Der har f. eks være indbygget kogeplader som er fra byggeriets oprindelse – der skifter vi til nye.*

*Endelig er der enkelte som selv har valgt at købe og betale af egen lomme for nye hvidevarer.*

Der blev spurgt hvorfor nogle beboere kun bliver opkrævet aconto og hvorfor flere beboere slet ikke bliver opkrævet for køkkener endnu. Forklaringen er at alle betaler aconto indtil der forelægger et byggeregnskab. Byggeregnskab udarbejdes af Regnskabsafdeling – typisk én gang om året ifm årsregnskabet.

Først når byggeregnskabet forelægger, kan vi begynde at opkræve det endelige beløb. I sager som disse, må det påregnes at skulle lave flere byggeregnskaber, da det udføres i 'etaper'.

De som ikke bliver opkrævet endnu, bliver opkrævet fra 01.01.2022.

#### 7d. Fælleshuse, brug af fælleshuse til håndværkere.

Bente Castenschiold orienterede om at der i sommers var håndværkere i Blomme- og Kirsebærhaven og i den forbindelse havde de lånt fælleshuset. De efterlod flere gange døren åben, hvilket er uheldigt ift. tyveri og lignende, for hvem har ansvaret. Desuden har de efterladt lokaler beskidte, hvilket er et problem når lokalerne skal fremvises eller udlejes.

Bestyrelsen finder det rimeligt, at ejendomsfunktionæren spørger om lov til at låne lokalerne og i øvrigt sørger for aflåsning og tjekke, at de har gjort rent efter sig og efterlader lokaler i samme stand som ved modtagelse.

Efter mødet, har administrationen fulgt op på forholdet sammen med Ole Aastrup, som har forklaret, at vi selvfølgelig selv har et medansvar, når vi udleverer en nøgle. Vi har ikke før oplevet problemer med dette. Men det er klart, at vi vil indskærpe, at de skal sørge for at holde døren låst.

Bestyrelsen skal ikke gøre rent efter håndværkere – det skal de selv. Vi må blive bedre til at koordinere.

Når der f.eks. er udvendigt malerarbejde – så er vi afhængige af vejrforholdene – og det kan betyde at håndværkerne kommer og går efter behov.

Der var tvivl om, om organisationen har pligt til at leje en skurvogn til håndværkere når der er tale om længerevarende opgaver.

Det er som sådan entreprenørens 'problem' at sørge for velfærdsfaciliteter til deres medarbejder. Vi stiller stort set altid 'lokaler' til rådighed – da Lejerbo Trehøje ellers kommer til at afholde den merudgift, som en skurvogn vil være.

#### Ad 8. Evt.

Almen-indkøb blev drøftet.

I flere afdelinger er der affaldsproblemer.

I Blommehaven er der problemer med hensætning af affald ved siden af affaldsbeholder.

Det er oplyst at det koster ekstra hver gang nogen hensætter forkert affald. Kirsten Bertelsen får besked om dette på sms. Det koster 35 kr. pr. pose der er hensat forkert – en udgift afdelingen (lejerne) kommer til at betale. Det er ikke rimeligt med ekstraudgifter, fordi nogen ikke vil sortere korrekt, når andre gør hvad de kan for at sortere. Det er kun beboerne, til at betale for ekstra omkostninger ved forkert sortering.

Får administrationen oplyst, hvem der ikke sortere, rettes der henvendelse og det vil få konsekvenser. Driftschef Ole Aastrup drøfter med ejendomsfunktionær, om der evt. skal bestille ekstra tømning. Efter mødet har meldingen fra varmemester været, at der ikke umiddelbart mangler tømninger, men han vil være opmærksom på det den næste tid.

Varmemester sørger for at Kirsten Bertelsen ikke får sms om ekstra gebyr. (Kirsten kan også gerne selv afmelde).

Marie Louise Bostrup meddelte at gangbroen op til 1. sal på Lindealle er spejlglat trods saltning. og Lejerbo risikerer erstatningskrav.

Driftschef Ole Aastrup har meddelt, at varmemester sprøjter for at tage overfladespændingen – så skulle vandet bedre kunne rende væk (dette tidligere med held andre steder).

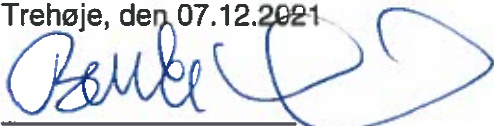
#### Ad 9. Næste møde

Budgetmøde afholdes forinden afdelingsmødet den 19. januar 2022, fra kl. 16.00 – 17.00.

(muligvis afholdes budgetmødet en tidligere dato på kontoret i Holstebro, dette sendes der en mail ud om snarest).

Regnskabsmødet afholdes den 28. februar 2022, kl. 15.30 og repræsentantskabsmødet kl. 17.

Trehøje, den 07.12.2021



Underskrift formand