

Bestyrelsesmøde Lejerbo Trehøje den 28.11.2022 kl. 16.00 i Trehøje

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

Fra administrationen deltog Forretningsfører Bendix Jensen og Trine Slot som optog referat af mødet.

Formanden åbnede mødet og bød velkommen gav dirigentrollen til forretningsfører Bendix Jensen.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet d. 15.06.2022
2. Siden sidst ved formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Nyt fra hovedbestyrelsen
5. Gennemgang af regnskab
6. Nybyggeri/renovering
7. Udlejningssituationen
8. Drøftelse af udkast til vedtægtsændringer (se bilag)
9. Vaskepriser og tørrepriser hæves til 15 kr. pr. vask/tørring.
10. Valg af udsendelsespakke (bilag).
11. Drøftelse tilbud på opsætning af Clever el-lade standere i afdelingerne (jf. mail fremsendt til formanden 11.10.2022)
12. Indkomne forslag
13. Næste møde
14. Evt.

#### Ad 1. Godkendelse af referat fra mødet den 15.06.2022

Referatet af den 15.06.2022 godkendt uden bemærkninger.

#### Ad 2. Siden sidst ved formand

Bente Castenschiold meddelte, at der er ikke sket meget siden sidst.  
Mads Sloth Andersen orienterede om skiftning af brædder i Kirsebærhaven.

Marie Louise Bostrup orienterede om udfordringer med udendørsbelysning i Blommehaven, da en ledning er gravet over, hvilket har medført, at der ikke er gadebelysning i afdelingen. Varmemester er på sagen. El-udgiften er overgået fra kommunen til afdelingen.  
Der er lavet legeplads i Blommehaven.

#### Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Der har været afholdt julefrokost den 18. november 2022 i Herning for administrativt personale og ejendomsfunktionærerne.

Der afholdes juleafslutning den 21. december i Brande for ejendomsfunktionærer.

Der er pt. en længerevarende sygemelding i udlejningen på regionskontoret.

Den 14. januar 2023 afholdes seminar i Holstebro for organisationsbestyrelserne.

Fælles arrangement til Almene bolig dage aflyses herfra regionen, da det har vist sig at være for dyrt.

Styringsdialogmøde med Kommunen er desværre blevet aflyst idet indberetning ved LBF er fejlet. Der arbejdes i stedet for på at fastlægge nyt dialogmøde (den 5. januar 2023).

### Udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse.

I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.:

- **Budgetmøde:**

Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- **Afdelingsmøde:**

Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- **Organisationsmøde (regnskabsmøde):**

Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger.

- **Repræsentantskabsmøde:**

Endelige regnskab og budget for organisationen.

Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post som de plejer.

I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital fremsendelse vil gælde alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

Pakker:

Udsendelser afdelingsøkonomi									
	Sendes til regionen på mail	Sendes til bestyrelsen på mail	Udgives på hjemmesiden	Sendes til bestyrelsen med posten	POP sendes til ejendomskontoret med posten	Link til hjemmesiden til bestyrelsen på	Sendes på mail til medlemmerne	Sendes til medlemmerne med posten	
<b>Organisationsmateriale:</b>									
Pakke 1: (alt med posten)									
Organisationsbudget i udkast	X		X	X					
Organisationsregnskab i udkast	X		X	X					
Materiale til organisationsmødet	X		X	X					
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X						X
Pakke 2: (alt digitalt)									
Organisationsbudget i udkast	X	X	X						
Organisationsregnskab i udkast	X	X	X						
Materiale til organisationsmødet	X	X	X						
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X				X		
Pakke 3: (delvis digitalt)									
Organisationsbudget i udkast	X	X	X						
Organisationsregnskab i udkast	X	X	X						
Materiale til organisationsmødet	X	X	X	X					
Materiale til repræsentantskabsmødet	X		X				X	X	
<b>Afdelingsmateriale:</b>									
Pakke 1: (alt med posten)									
Budgetmødeudsendelser	X		X	X		X			
Afdelingsmødeudsendelser	X		X	X	X	X			
Pakke 2: (delvis digitalt)									
Budgetmødeudsendelser	X		X	X		X			
Afdelingsmødeudsendelser	X	X	X		X	X			

Det tages stilling til udsendelsespakke under punkt 10.

#### Ad 4. Nyt fra hovedbestyrelsen

Formand Bente Castenschiold orienterede om nyt fra HB, forud for bestyrelsesseminaret hvor der blandt andet blev foretaget anonym bestyrelsesevaluering, for at afklare hvordan det står til i Hovedbestyrelsen.

#### Ad 5. Gennemgang af regnskab

Forretningsfører Bendix Jensen gennemgik afdelingsregnskab og budgetter som blev godkendt. Overskud DKK. 436.000. Der afskrives 92.000 på skolevænget (altaner). Der blev spurgt ind til negativ renteindtægt. Beløbet på DKK. 8622, skyldes negativ rente på tilpasningslån.

Efter gennemgang af regnskab og budget, blev flere punkter drøftet.

Bente Castenschiold meddelte, at hun er stolt af organisationens overskud og roste bestyrelsen. Da hun i sin tid kom med i bestyrelsen, var der underskud og lejeledighed i Lejerbo Trehøje. Hun opfordrede til at deltage i relevante kurser (formaden skal godkende kursusdeltagelse). Hun opfordrer i samme forbindelse til deltagelse i seminar den 14. januar 2023 i Holstebro.

Lejerbo Trehøje afbetaler nu på ældre gæld til Lejerbo administrationsorganisation på DKK. 500.000 (der var tidligere bemærkninger ved dialogmødet omkring dette, da organisationen ikke afbetalte på lånet).

Køkkener belaster økonomien (ti-årig periode, ind til lån er betalt ud).

Det beløb organisationen i sin tid godkendte er steget og organisationen mener ikke de er blevet orienteret, idet nogle lejere fra Solhøj også har fået udskiftet hårde hvidevarer. Meningen var at dette skulle lejere selv betale, men da nogle køkkener var meget nedslidte, er udgiften nu afholdt i organisationen. Det var ikke det de godkendte.

Man skal nu selv betale 15.000 for egenbetaling til nyt køkkener plus lån på 50.000 kr. Der har altid været egenbetaling, udover afsatte beløb jf. beskrivelse, som er godkendt på afdelingsmødet 21.02.2017. Køkkener og udskiftninger er desværre i mellemtiden blevet dyrere, hvilket derfor medfører egenbetaling, hvis man køber for mere end det aftalte.

Marie Louise orienterede om sag hvor der indbetales for meget til Lejerbo for arbejde.

Driftschef Ole Aastrup har forklaret, at i denne sag betaler man en foreløbig huslejestigning når arbejdet er færdigt. Vi samler sammen i puljer og laver opgørelser for hele puljen – herefter kan man opkræve den rigtige husleje.

Så man kommer typisk til at betale for meget ind – men det bliver reguleret, når alt er gjort op.

Bente Castenschiold meddelte, at der er for mange ledige carporte.

Organisationen har dermed udgifter til vedligehold og drift, og når de skal istandsættes, er der ikke afsat midler til det. Dette kan evt. tages med på markvandring.

Bente Castenschiold gjorde opmærksom på fejlsortering af affald, hvilket medfører ekstra udgifter og foreslog i den forbindelse, at varmemester sender en folder rundt til alle lejere sammen med indkaldelsen til afdelingsmødet. Fremover skal alle nye lejere have en folder udleveret.

De som ikke sorterer korrekt pålægges udgiften for fejlsortering – det er vigtigt at gøre opmærksom på i folderen.

Affaldsproblemet kan tages med i årsberetningen og videreformidles til driftsafdelingen. Varmemester laver et udkast til folder/brev. Men alle lejere fik en folder udleveret, da der kom nyt affaldssystem.

Maria Louise tilføjede, at containere bør rengøres lidt oftere end én gang årligt. Der skal bestilles ekstern til at rengøre. Bestyrelsen foreslår 4 gange om året.

Pris: 4470,- pr. vask for alle 3 (Joca trading a/s Industrivej 8 7830 Vinderup.) Dette behandles på næste bestyrelsesmøde.

#### Ad 6. Nybyggeri og reovering

Fremover vil bestyrelsen være mere aktive ved nybyggerier og reoveringer. (Bendix Jensen orienterede om en fælleskalender man vil etablere, således eftersyn, 1 årsgennemgang og 5 årsgennemgang ikke falder ned mellem to stole).

#### Ad 7. Udlejningssituationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om 4 ledige lejemål i Trehøje (2 tomgangsboliger). Bente Castenschiold spurgte til annoncering. Udlejningen lægger hurtigt ledige boliger på boligportalen, men såfremt der skal annonceres yderligere, er det aftalt, at formanden kontakter Tina Rørstrøm i udlejningen.

#### Ad 8. Drøftelse af udkast til vedtægtsændringer

Bestyrelsen havde delte holdninger til fremtidsplanerne i organisationen og der var både for og imod evt. at nedsætte bestyrelsen til kun 3 personer. Bestyrelsen besluttede at tage vedtægtsændringer med som et punkt på repræsentantskabsmødet. Hvis der ikke bliver valgt 5 personer til bestyrelsen, kan man nedsætte bestyrelsen til 3 personer.

Marianne Hougaard kan ikke sidde i afdelingsbestyrelsen, efter hun er fraflyttet Lejerbo.

#### Ad 9. Vaskepriser og tørrepriser hæves til 15 kr. pr. vask/tørring

Bestyrelsen godkendte at hæve priser i alle afdelinger til 15 kr. pr. vask/tørring. Således ens priser i alle afdelinger, med undtagelse af Nylandsvej som ikke betaler for vask/tørring (udgiften ligger i huslejen). Varmemester opsætter nye priser i vaskehuse.

#### Ad 10. Valg af udsendelsespakke (jf. udsendt bilag)

Bestyrelsen godkendte fuld digital udsendelsespakke.

#### Ad 11. Drøftelse af tilbud på opsætning af Clever el-ladestandere i afdelingerne (jf. mail fremsendt til formanden den 11.10.2022)

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om ordningen med Clever el-lade-standere.

Bestyrelsen drøftede fordele og ulemper ved opsætning af el-ladestandere i afdelingerne. Bestyrelsen besluttede at der pt. ikke skal etableres el-lade-standere i Lejerbo Trehøje, men man følger udviklingen.

### Ad 12. Indkomne forslag

Ingen forslag modtaget.

### Ad 13. Næste møde

Næste møde er afdelingsmødet, som afholdes den 11. januar 2023 på Vildbjerg hotel. Regnskabsmøde og repræsentantskabsmøde afholdes den 7. marts 2023.

### Ad 14. Evt.

Bestyrelsen drøftede opdatering af husordner og vedligeholdelsesreglementer.

Maria Louise laver udkast til vedligeholdelsesreglementer i samarbejde med varmemester.

Dette sendes til godkendelse hos bestyrelsen og tages med til godkendelse på afdelingsmødet (evt. først næste år). Ændringer i husordner tages evt. med senere, så de kan blive grundigt gennemgået og opdateret. Kopi af husordner og vedligeholdelsesreglementer er fremsendt fra administrationen til Maria Louise Bostrup.

Bestyrelsen drøftede desuden udlejning af fælleshuse, herunder også manglende rengøring.

En konkret sag blev drøftet. Evt. kan rengøringspersonalet i vaskehusene overtage rengøring af fælleshuse. (Vaskehuse har rengøring ca. hver 14. dag.) (priser på rengøring er fremsendt til bestyrelsen i mail den 13.12.2022).

Der bør være gennemgang inden udlejning og efter udlejning sammen med dem der lejer lokalet. Det skal tælles op hver gang. Maria Louise får alt talt op.

Bestyrelsen besluttede at nedlægge fælleshuset i Solhøj. Det kan nu bruges af bestyrelsen og varmemester.

Maria Louise udarbejder udkast til ny kontrakt, hvori der skal præciseres at klude skal afleveres i ren stand og man pålægges udgift til rengøring, såfremt der ikke er gjort ordentligt rent ved aflevering (pris skal oplyses).

Det blev besluttet at håndværkere kun må have adgang til et toilet – de må ikke benytte køkken og fællesrum. Varmemester rengør efter dem og aflåser, så man ikke risikerer at står med en fremvisning af beskidte lokaler.

Der er mulighed for at låse til køkkenet med en ruko-nøgle. Varmemester har en ny cylinder, hvis ingen har en nøgle til den.

Døren til salen kan låses med en nøgle som bruges til alle indvendige døre. (Kræver en ny låsekasse, hvis den også skal kunne låses af med en ruko-nøgle.) Maria Louise Bostrup og Bente Castenschiold aftaler nærmere med Henning omkring låse i Fælleshuset.

Vinduer skal skiftes på Solhøj - dette tager bestyrelsen på markvandring med driftschefen.

Der er som sådan ikke afsat midler til vinduer på Solhøj (ud over tkr 50 / 3.-år til løbende vedligeholdelse).

Der er tidligere lavet et anlægsbudget – men hverken Kreditforeningen eller Banken ville låne os penge på daværende tidspunkt (november 2018)

Efterfølgende blev der udarbejdet nyt Anlægsbudget (september 2020) – med delvis udskift af vinduer i Solhøj.

Det var ikke muligt at opnå tilskud (april 2021) for energibesparelser. Da det vil medføre en huslejestigning, blev det aftalt at afvente yderligere.

8 lejemål har udfordringer med fugt i Blommehaven, dette tages med videre til driftschefen og drøftes ligeledes på markvandring.

Trehøje, den 28.11.2022  
Underskrives digital via penneo.

---

Underskrift formand

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Bente Husum Castenschiold

### Underskriver

På vegne af: trine slot

Serienummer: 59aa410e-65c7-40dc-9a23-5d2a26782c87

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-12-21 19:36:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: YEHV8-QHT74-DMZ65-QKSO3-T7V4M-6V/PNF

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 tidsstemplet 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/validate>