# Bestyrelsesmøde Lejerbo Trehøje den 07.03.2023 kl. 15.00 i Trehøje

Rferat af bestyrelsesmøde, Lejerbo Trehøje den 07.03.2023

Deltagere: Bente Castenschiold, Mads Sloth Andersen og Maria Louise Bostrup.

Afbud: Kirsten Bertelsen.

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

Forretningsfører Bendix Jensen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet d. 28.11.2022

2. Siden sidst ved formanden

3. Meddelelser fra administrationen

4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

5. Nybyggeri/renovering

6. Udlejningssituationen

7. Nyt fra hovedbestyrelsen

8. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

9. Almen Indkøb, landsdækkende aftaler

10. Ansættelse af lokalinspektør

11. Opdatering af forretningsorden. (Forretningsorden som bilag)

12. Referat styringsdialogmøde (referat som bilag).

13. Indkomne forslag

14. Fra sidste referat:

* Rengøring af fælleshuse (rengøringsfirma – priser er fremsendt 13.12.2022 til bestyrelsen). Skal firmet rengøre efter hver udlejning?
* Affaldssortering og vask af affaldsbeholdere. Pris 4470.- kr. pr. vask for alle 3 beholdere.

Skal de afvaskes 4 gange årlig, som tidligere drøftet?

15. Deltagelse i Landsrepræsentantskabsmødet 2023

16. Godkendelse af Lejerbos familieferie (jf. mail af 6. januar 2023).

17. Organisationsudflugt

18. Diverse

19. Eventuelt

20. Næste møde

Ad 1. Godkendelse af referat fra mødet den 28.11.2022

Referatet af den 28.11.2022 godkendt.

Ad 2. Siden sidst ved formand

Bente Castenschiold orienterede:

Den 14. januar 2023 deltog formanden og Marie Louise Bostrup i et rigtig godt og vel tilrettelagt seminar i Holstebro, sammen med øvrige organisationer i regionen. Der var god erfaringsudveksling og det var meget inspirerende.

Der har netop været afholdt seminar i Århus for de jyske regioner – her deltog formanden og næstformanden.

Afdelingsmødet i år forløb rigtig godt, trods færre fremmødte end sædvanligt.

Nedbrændt garage er genopbygget i Kirsebærhaven.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Rekrutteringsproces er godt i gang og vi håber snart at kunne ansætte en ny udlejningsmedarbejder på regionskontoret i Holstebro.

**Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger**

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer modtager et nyhedsbrev med information om skiftet i løbet af den kommende tid.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

Som medlemmer af hovedbestyrelsen optræder I i flere forskellige organisationsbestyrelser. I vil derfor opleve, at I får mailen fra Penneo flere gange, da de sendes pr. medlemskab. Sidder man i 3 organisationsbestyrelser, vil der altså komme 3 mails fra Penneo – en fra hver boligorganisation – og der skal så udfyldes for alle 3 organisationer.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet vil ske i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2022 – 30/9 2023) kr. 13.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Trehøje.

Bestyrelsen besluttede at halvdelen går til formand og resten fordeles ligeligt blandt de øvrige 2 bestyrelsesmedlemmer.

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Årsregnskab og revisionsprotokol vil umiddelbart inden afholdelse af organisations- og repræsentantskabsmødet blive udsendt til organisationsbestyrelsens underskrift via Penneo. Materialet bør først underskrives når begge møder er afholdt.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital og dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Afd. Nr.** | **Afd. Navn** | **Boligtype** | **Gældende leje** | **Kommende leje** | **Ændring  pr. m²** | **Ændring i %** |
| 164-0 | Linde Haven m.fl. | Familiebolig | 826,52 | 839,65 | 13,13 | 1,59% |
| 164-0 | Linde Haven m.fl. | Ungdomsbolig | 844,63 | 857,67 | 13,04 | 1,54% |

For afdeling 164-0 er huslejen korrigeret pr. 1.december 2023 med henholdsvis kr. 13,13 pr. m3 og kr. 13,04 pr. m3 – eller med 1,59 % for familieboligerne og 1,54% for ungdomsboligerne. Det bevirker, at lejen for familieboliger stiger til kr. 839,65 pr. m² og for ungdomsboliger til kr. 857,67 pr. m². Lejestigningen skyldes afsluttet forbedring vedrørende renovering af vinduer, døre og krybekælder.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 164-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 164-0.

# Ad 5. Nybyggeri/renovering

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer om at der pt. ikke er gang i renoverings- eller byggesager.

Ad 6. Udlejningssituation

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede.

Lukket punkt.

Ad 7. Nyt fra hovedbestyrelsen

Formand Bente Castenschiold orienterede om seneste hovedbestyrelsesmøde.

(Referat af HB-møder udsendes altid af formanden til bestyrelsesmedlemmerne).

Fremover bortfalder punktet, idet referaterne af HB fremsendes til bestyrelsesmedlemmerne.

Ad 8. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

Bestyrelsen godkendte dækning af lejetab og tab ved fraflytninger.

Ad 9. Almen Indkøb, landsdækkende aftaler

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer om Almen Indkøb – landsdækkende aftaler.

Lejerbo skal have udbudt flyttelejligheder i foråret, herunder gælder blandt andet:

Ventilation

El og gas

Elevatorservice

Ventilationsservice

køkkener

VVS

Skadedyrsbekæmpelse mv.

Vi udbyder hvert 3 år og når vi har resultat af priser, orienteres bestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte at være en del af Almen Indkøb.

Ad 10. Ansættelse af lokalinspektør

Forretningsfører Bendix Jensen informerede om planen med nyansættelse af lokalinspektør.

Region Holstebro har en anden struktur end øvrige regioner. Vi har pt. kun to driftschefer ansat. Ole Aastrup er den driftschef der har flest boliger i Lejerbo og har ingen lokalinspektører under sig. Dette medfører et større arbejdsprespres på driftschef og varmemestre - af den årsag ønskes at ansætte en lokalinspektør.

(Udgiften fordels ud på mange boliger og bliver ikke større end ca. 100 kr. pr bolig pr. år.)

Bestyrelsen godkendte ansættelse af ny lokalinspektør.

Ad 11. Opdatering af forretningsorden

Der henvises til vedlagte bilag. Bestyrelsen besluttede at forretningsordenen skal opdateres.

Skal med som et punkt til godkendelse på næste bestyrelsesmøde.

Administrationen laver nyt udkast til næste møde.

Ad 12. Referat af styringsdialogmøde

Der henvises til medsendte bilag; referat af styringsdialogmødet.

Ingen kommentarer.

Ad 13. Indkomne forslag

Ingen forslag modtaget.

Ad 14. Fra sidste referat

* Rengøring af fælleshuse (rengøringsfirma – priser er fremsendt 13.12.2022 til bestyrelsen).

Skal firmaet rengøre efter hver udlejning?

Bestyrelsen har besluttet at der rengøres grundigt hvert kvartal af rengøringsfirmaet.

Varmemester sørger for at bestille.

* Affaldssortering og vask af affaldsbeholdere. Pris 4470.- kr. pr. vask for alle 3 beholdere.

Skal de afvaskes 4 gange årlig, som tidligere drøftet?

Marie Louise Bostrup giver varmemester besked når det er nødvendigt.

Siden mødet er der kommet uddybende ift. pris på vask at affaldsbeholdere:

Pris: 4470 pr. vask er de tre på Linde Alle.

Varmemester har ikke pris på vask af containere ved Kirsebærhaven/Blommehaven, (4stk papir/Pap, og 4stk Plast og metal), da de ikke vaskes for nuværende. Containere til rest, og madaffald er placeret ved hver enkelte lejlighed, og det er derfor lejeren som står for vask.

Vedr. molokkere i Kirsebærhaven/Blommehaven: Bestyrelsen ønskede ikke molokkere (fordi man skulle gå langt med affaldet ved den affaldsløsning).

Det vil dog stadig kunne betale sig at anskaffe molokkere, fordi det er billigere at få tømt.

Ad 15. Deltagelse i landsrepræsentantskabsmøde den 22. maj 2023

Bestyrelsen besluttede at Mads Sloth Andersen og Marie Louise Bostrup deltager i landsrepræsentantskabsmødet den 22. maj 2023.

(Bente Castenschiold deltager via Hovedbestyrelsen.)

Ad 16. Godkendelse af Lejerbos familieferie (jf. mail af 6. januar 2023)

*Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 230 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland.*

*Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr.*

Ovenstående mail er sendt til alle organisationsformænd til videre formidling og behandling i den enkelte organisationsbestyrelse.

Bestyrelsen godkendte tilskud til Lejerbos familieferie.

(Sidste år var der ingen familier der deltog fra Lejerbo Trehøje).

Ad 17. Organisationsudflugt

Bendix Jensen løftede sløret for organisationsudflugt med de jyske Lejerbo organisationer.

Baggrunden herfor var, at Almene Boligdage var for dyrt, så vi valgte at lave vores egen organisationsudflugt i stedet for. Pia Hesselvig i Lejerbo Aalborg er primus motor for turen.

Turen går til København/Malmø den 2. og 3. juni 2023 hvor vi vil besigtige boligområder og høre om spændende boligsociale projekter.

Program er udsendt til bestyrelsen.

Ad 18. Diverse

Intet.

Ad 19. Evt.

Visioner og målsætninger blev drøftet.

Ændringer af husordner og vedligeholdelsesreglementer er parkeret pt., meddelte Marie Louise Bostrup.

Lukning af fælleshuse er forløbet uden problemer. Det er dog foreslået, om man kan bruge fælleshus til f.eks kortspil eller opsætning af projekter ved f.eks håndboldkampe, så man derved kan skabe fællesskab i afdelingerne.

Der skal indtænkes indkøb af nye borde i fælleshuset i Kirsebærhaven.

På næste dagsorden indføjes punkt på dagsorden: ”bestyrelsens fremtid i Lejerbo Trehøje”

Ad 20. Næste møde

Der afholdes bestyrelsesmøde kl.16.00 den 21. august 2023.

Efter mødet konstituerede bestyrelsen sig:

Mads Sloth Andersen blev valg som næstformand for et år.

Underskrives digitalt via Penneo

Trehøje, den 07.03.2023

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Underskrift formand