

Bestyrelsesmøde Lejerbo Trehøje den 14.03.2024 kl. 15.00 i Trehøje

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

Fra administrationen deltager Forretningsfører Bendix Jensen og Trine Slot som optager referat af mødet.

Forretningsfører Bendix Jensen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet d. 21.11.2023
2. Siden sidst ved formanden og nyt fra hovedbestyrelsen
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
5. Almen Indkøb, landsdækkende aftaler
6. Udlejningssituationen
7. Nybyggeri og renovering
8. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger
9. Delegering af beslutningskompetence
10. Evt. behov for etablering af P-pladser i Blommehaven
11. Problemer med vand/dræn i Grantoftten - klarlægning og udbedring.
12. Godkendelse af Lejerbos familieferie (jf. mail fra 12.01.2024)
13. Valg til Lejerbos landsrepræsentantskab 2024.
14. Diverse
15. Eventuelt
16. Næste møde

Ad 1. Godkendelse af referat fra mødet den 21.11.2024

Ingen bemærkninger til referat af 21.11.2024.

Referatet er underskrevet og godkendt.

Ad 2. Siden sidst ved formand

Bente Castenschiold meddelte, at der har der været afholdt et seminar med fremtidsvisioner i Lejerbo. Ellers intet nyt siden sidst.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer:

Idekatalog – nye kunder;

Grundet vigende ventelister, har vi startet en proces med kundefokus. Der er udarbejdet et idekataloget som blev præsenteret for organisationsformændene den 29. januar 2024. Jens Morten kom med gode indspark under præsentationen og er nu kommet med i en arbejdsgruppe, som skal arbejde med SoMe, markedsføring mv. I gruppen deltager også Christina Andersen fra Lejerbo Holstebro og Hanne Friis fra administrationen som er tovholder.

Vi har endnu ikke overblik over disse tiltag og de økonomiske konsekvenser. Organisationen vil løbende blive inddraget i godkendelse af disse tiltag.

Kapitalforvaltning:

Det er tidligere på bestyrelsesmødet den 21.08.2023 oplyst, at Lejerbo fortsatte efter de hidtidige placeringsregler, og dermed ikke ændrede risikoprofil.

Men hovedbestyrelsen i Lejerbo har åbnet for at bruge de nye placeringsregler aktivt, herunder at foretage risikospredning ved placering af midler efter de muligheder der er opstået med det nye regelsæt. Dette kunne være placering i aktieprodukter.

Online kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer:

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder for OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og du kan tilmelde dig og få adgang her:

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

Hædning af beboerdemokratiets særlige indsats.

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år.

Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædningen. Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommande landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse

Reetablering af henlæggelser.

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Bestyrelsen tilslutter sig denne holdning.

Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. december 2023.

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet, med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år, og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel, og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevillige trækningsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.

Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2023 – 30/9 2024) kr. **13.000** (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Trehøje.

Bestyrelsen besluttede at halvdelen tildeles formanden og resten fordeles ligeligt blandt de øvrige 2 bestyrelsesmedlemmer.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2024 – 30/9 2025.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2024 – 30/9 2025 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. m ²	Ændring i %
0164-0	Linde Haven m.fl.	Familiebolig	839,65	866,21	26,56	3,16%
0164-0	Linde Haven m.fl.	Ungdomsbolig	857,57	883,91	26,34	3,07%

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. Almen Indkøb – landsdækkende aftaler

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om:

Udbud på:

Ventilation

El og gas: Der har været store besparelser her.

Elevatorservice: Kone har vundet

Ventilationsservice

Køkkener: HTH har vundet

VVS

Skadedyrsbekæmpelse mv. Mortalin har vundet

Alle regionens organisationer er med i Almen Indkøb – det er de også ved næste udbud.

Ad 6. Udlejningssituation

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer:

Udlejningen i Vibbjerg går ganske godt lige pt. Der er ikke de store fraflytninger og lejermålene bliver udlejet delvist via ventelisten og gennem annoncering via hjemmeside og boligportalen.

Afdeling	Bet. udlejningsobj.	Tomgang fra	BenyttArt UE	rum	Tomg. dage	bemærkning
1640	1640, Bredgade 31,, 1. 2 / 7480 Vildbjerg	01-02-2024	Familiebolig	3	21	annonceres ledig

Ad 7. Nybyggeri og renovering

Forretningsfører Bendix Jensen meddelte, at der ikke pt. er nyt. Punktet slettes fremover som fast del af dagsorden.

Ad 8. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

Bestyrelsen godkendte dækning af lejetab og tab ved fraflytninger.

Ad 9. Delegering af beslutningskompetence

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om kompetencedelegation. Af hensyn til sagsbehandling vedrørende eventuel tinglysning m.v. indstilles det, at repræsentantskabet delegerer følgende kompetencer til boligorganisationens bestyrelse:

- Erhvervelse og salg af afdelingernes ejendomme
- Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden
- Opdeling eller sammenlægning af afdelinger
- Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
- Grundkøb
- Iværksættelse af nyt byggeri
- Pantsætning af afdelingernes ejendomme
- Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger

Repræsentantskabet kan til enhver tid tilbagekalde en delegeret kompetence, men det forudsætter, at der fremsættes forslag herom efter reglerne i vedtægterne.

Det indstilles, at repræsentantskabet på repræsentantskabsmødet godkender delegationen af ovennævnte kompetencer.

Ad 10. Evt. behov for etablering af P-pladser i Blommehaven

Bestyrelsen drøftede udfordringer med P-pladser i Blommehaven. Bestyrelsen besluttede, at der ikke etableres ekstra P-pladser i afdelingen, da der er parkeringsmuligheder nok i afdelingen og pengene bruges bedre på andre ting. Der henvises i øvrigt til P-pladserne ved varmemesterkontoret eller ved Kirsebærhavens fælleshus.

Ad 11. Problemer med vand/dræn i Grantoften – klarlægning og udbedring

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede: Dræn er lavet for ca. 4 år siden. Vi har haft ekstremt vejr og der er ikke hul nok igennem systemet. Varmemesteren bestiller en spuling af systemet for at afgøre, om der ligger meget skidt i systemet. Skal der yderligere tiltag til, tages det med på et bestyrelsesmøde igen.

Ad 12. Godkendelse af Lejerbos familieferie.

Bendix Jensen orienterer:

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 170 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.

Ønsker I på denne baggrund ikke, at jeres beboere skal have tilbud om at deltage på Lejerbos familieferie, vil vi bede om, at I giver besked til Jeanette Gade Brandstrup på igb@lejerbo.dk senest fredag den 1. marts.

Jeanette koordinerer ferietilbuddet i år og skal derfor vide, om der er beboere, vi må sige nej til, fordi organisationen ikke ønsker at støtte tilbuddet.

Bestyrelsen godkendte tilskud til Lejerbos familieferie 2024.

Ad 13. Valg til Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen bedes efter repræsentantskabsmødet, vælge landsrepræsentantskabsmedlemmer til Lejerbo landsrepræsentantskab 2024.

(Mads Sloth Andersen og Marie Louise Bostrup blev efter repræsentantskabsmødet valgt til Lejerbos Landsrepræsentantskab).

Ad 14. Diverse

Intet.

Ad 15. Evt

AI i administrationen blev drøftet

Ad 16. Næste møde

Næste møde forslås til afholdelse onsdag den 14. august 2024, kl.16.00 på Vildbjerg Hotel.

Efter mødet, gentog bestyrelsen bestyrelsesmødet og her konstituerede bestyrelsen sig med valg af næstformand og valg af landsrepræsentantskabsmedlemmer til Lejerbos landsrepræsentantskab.

Mads Sloth Andersen blev genvalgt som Næstformand for et år.

Mads Sloth Andersen og Marie Louise Bostrup blev valgt til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Underskrives digitalt via Penneo

Trehøje, den 13.03.2024

Underskrift formand

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.”

Bente Husum Castenschiold

Underskriver

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

IP: 178.157.xxx.xxx

2024-04-03 10:54:20 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZH6SC-LCVIC-QWUMG-8WQZI-GBME2-K454Q

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 tidsstempelt 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/validator**