

Bestyrelsesmøde Lejerbo Trehøje den 13. december 2018 kl. 16.00 i Trehøje

Deltagere: Bente Castenschiold, Mads Sloth Andersen, Marianne Hougaard og Marie-Louise Bostrup, og Rikardt Svend Trampedach.

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

Forretningsfører Ebbe Johansson åbnede mødet, bød velkommen. Ole Aastrup og varmemester Johnny Skibsted deltog i starten af mødet, og der blev byttet rundt på punkterne i dagsordenen.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse og bemærkninger til seneste referat af 01.10.2018
2. Nyt fra formanden og hovedbestyrelsen
3. Nyt fra administrationen
4. Status på effektiviseringer
5. Bæredygtighed, herunder affaldshåndtering og LED pærer
6. Råderet, herunder køkkener i fælleshuse på Solhøj og Kirsebærhaven.
7. Uddannelsesplaner/kompetencer for organisationsbestyrelsen
8. Kunstfond/førnisering
9. Forsikringer
10. Tilfredshedsmålinger; det årlige ordinære afdelingsmøde og repræsentantskabsmødet.
11. Evt.
12. Næste møde.

#### Ad 1. Godkendelse og bemærkning til seneste referat af 01.10.2018

Referatet blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

#### Ad 2. Nyt fra formanden og hovedbestyrelsen

Formand Bente Castenschiold orienterede om arbejdet i Hovedbestyrelsen. Budgettet er godkendt og man forsøger at fastholde administrationsbidraget. (indexreguleret).

Nye visioner er godkendt for to år.

Parallelsamfundet og ghettolister blev drøftet. I Lejerbo er der heldigvis kun en afdeling på ghettolisten i Holbæk (Agervang) som skal reducere boliger. Afdelinger på ghettolisten skal reducere deres boliger, eller sælge boliger. Mange lejere bliver desværre ramt af dette.

Lejerbo har 75 års fødselsdag den 15. marts 2019 – dette markeres med kaffe/kage på regionskontoret. Mere om det når vi nærmer os. Fødselsdagen bliver markeret med en fest for det administrative, personale, ledergruppen og hovedbestyrelsen.

Valgkredsmøde bliver fremadrettet afholdt i en anden facon. Det bliver slået sammen med Sjælland, og afholdes første år på Sjælland, herefter hvert andet år i hhv. Jylland og på Sjælland.

Landsrepræsentantskabsmødet afholdes også lidt anderledes. Det slutter fremover efter morgenmaden om lørdagen.

Der har været dialogmøde med Herning Kommune og formand Bente Castenschiold takkede forretningsføreren for samarbejdet i den forbindelse.

Lejerbo Trehøje fik ros for et velfungerende beboerdemokrati og for effektiviseringsprocenten, men fik anmærkninger på fraflytterregninger og for, at der er brugt for mange midler ift. henlæggelser. Kommunen foreslog, at Lejerbo Trehøje skulle slås sammen med Lejerbo Herning. Dette bliver dog ikke aktuelt pt.

Der har været nogle trælse sager, som har kostet en del. Vi har enkelte lejemål som ikke ser godt ud og som ikke vedligeholdes pænt af lejere.

Vi har mistet 117.000 i 2017/2018 i tab ved fraflytninger.

Hvis det konstateres, at der er mislighold i lejemål, påtaler varmemester dette og inspiceres lejemålet igen.

Der kan laves hus-tjek, men vi kan ikke tvinge os ind i lejemålene, med mindre at det er nødvendigt.

Det blev drøftet hvilken vedligeholdelses der påhviler lejerne i bo-perioden – dette kan læses i vedligeholdelsesreglementet for hver afdeling.

### Ad 3. Nyt fra administrationen

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede:

Regnskabet har ikke været det bedste i Lejerbo Trehøje, men det er ved at vende. Vi har to ledige lejemål pt. og der bliver måske en mere i Vind.

Ebbe gennemgik regnskab og budget og bestyrelsen forhåndsgodkendte dette.

### Ad 4. Status på effektiviseringer

I Trehøje er der plads til forbedringer.

Håndværker og serviceydelser (renholdelse), molokker og belysning er områder der evt. kan spares og effektiviseres på, men det er en udfordring med flere besparelser, idet man ikke ønsker et lavere serviceniveau. Bestyrelsen er tilfreds med serviceniveauet, som det er pt. Forretningsfører Ebbe Johansson oplyste om flere parametre der er sparet på. Af budgettet fremgår det, at der er sparet 90.000 kr.

Ved dialogmødet var der fokus på, at der ikke var penge i dispositionsfonden i regnskabet 2017, men i 2018 ser det bedre ud.

I Lejerbo Trehøje har vi én varmemester til 168 lejemål, men da afdelingen har mange lokaliteter, bruges der mere tid på arbejdet, end i en afdeling hvor alle lejemål er samlet på ét sted.

Vi kan ikke låne penge til at udskiftning af vinduer i Solhøj og Køkkener m.v. på Råderet. Vinduerne udskiftes i etaper, Driftschef Ole Aastrup sørger for at det kommer med i vedligeholdelsesplanen.

Der er allerede optimeret på el, som kan måles om nogle måneder.

Med hensyn til nye køkkener, blev det besluttet at der årligt max laves 10 nye køkkener om året. 7 til lejere og 3 til fraflytte-lejligheder. Garderobe og badeværelsesskabe bliver ikke inkluderet, som i første oplæg. Bestyrelsen besluttede at dette kun skulle gælde for køkkener.

Molokker har været en succes på Lindealle, og der har været en lille besparelse.

Der kan spares lidt mere på Solhøj, Blommehaven og Kirsebærhaven. Dette kan vi fremlægge et budget på ved afdelingsmødet.

Skibbild anlægsgartner har måske ideer til hvordan der på sigt kan spares mere ved evt. at sløjfe bede og så græs.

Ole Aastrup og varmemester Johnny Skibsted laver et oplæg.

De gamle lamper på Lindealle går meget ud – Johnny er i gang med reklamation hos leverandøren.

Garderobe og døre trænger til udskiftning på Lindealle og ude arealer og vaskekælder ligner svineri. Der bruges for meget tid på oprydning. Det er et stort problem, at folk smider affald og skrald, og ikke sorterer affald – dette medfører ekstra regninger for tømning af affald. Udgiften afholdes af afdelingen og i sidste ende af beboerne. Vi må derfor henstille til at alle beboere håndterer deres affald korrekt efter anvisningerne.

Forsikringer skiftes efter Nytår, og bonus kommer i slutningen af 2019.

Der spares lidt pr. beboer, men det er ikke det store.

#### Ad 5. Bæredygtighed, herunder affaldshåndtering og LED pærer

Muligheden for blandt andet molokker, og LED pærer blev drøftet.

Vi er i mål med optimeringen på fælles el; dette vil man kunne aflæse om nogle måneder.

#### Ad 6. Råderet, herunder køkkener i fælleshuse og Kirsebærhaven

Fælleshuse:

Bente C har overtaget fælleshuset i Kirsebærhaven efter Judith og Marie Louise fortsætter med fælleshuset Solhøj.

Fremover vil der i forbindelse med afdelings tjek blive gennemgået, hvilke forbedringer der er nødvendige i fælleshuset og disse udgifter vil blive budget ført.

Johnny har opsat LED lamper i fælleshuset Solhøj, Kirsebærhaven mv. og der er opsat skinner til lamel gardiner. Desuden har en maler udført malearbejde i fælleslokalerne i Solhøj og Kirsebærhaven.

Udgifter til restaurering skal stå i forhold til udlejning.

Pengene fra udlejning går ind som en indtægt, er der udgifter bliver det trukket fra organisationens regnskab.

På fælleshusenes konto i Danske Bank er der indbetalt 5.300kr. fra Solhøj og 20.000kr. fra Kirsebærhaven.

Hvert regnskabsår, med start 30. september 2019, sendes oversigt over indtægter og udgifter i fælleshusene til Ebbe Johansson.

Varmemester Johnny Skibsted står for opgaver i henhold til vedligeholdelsesplanen, samt tekniske fejl. Endvidere indkøb af store toiletruller og håndpapir.

Marie Louise og Bente tager sig af rengøring, udlejning, samt små indkøb.

#### Ad 7. Uddannelsesplaner/kompetencer i organisationsbestyrelsen

Bente Castenschiold oplyste at Rikardt gerne må tilmelde sig Lejerbo kursus, for at være klædt på til bestyrelsesopgaven.

Formanden skal dog godkende dette.

Rikardt ønsker pt. ikke kurser idet han er vant til bestyrelsesarbejdet.

#### Ad 8. Kunstfond/fernisering

Bente har fået bevilget penge fra Lejebros kunstfond og har med kunstner aftalt fernisering 29. marts 2019 fra kl. 14-16.

I forbindelse med kommende fernisering/reception er der bevilget 10.000 kr. til indkøb af div. Øl/vin/vand og snack/sødt.

Bente aftaler indkøb/rekvirition med Rene Stjernholm, som også ordner indkøb af kunst med Tina Brorly.

#### Ad 9. Forsikringer

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede:

Der kommer nye forsikringer pr. 1. jan 2019 – der spares 6 mil. kr. på præmierne; beløbet er dog ikke meget pr. beboer. Selvriskoen er nedsat fra 25.000 til 10.000. Vi skal dokumentere alle skader, således det kan bruges ved næste forhandling.

Pr. 01.01.19 er der inkluderet rørskadeforsikring.

Enkelte afdelinger stiger i præmie – dette er pga. forkerte BBR oplysninger.

#### Ad 10. Tilfredshedsmålinger; det årlige ordinære afdelingsmøde og repræsentantskabsmøde

I hovedbestyrelsens arbejde med visioner, indgår punktet beboerdemokrati.

Bente Castenschiold foreslog på den baggrund, at lave en tilfredshedsundersøgelse på de beboere der vælger at fraflytte Lejerbo Trehøje.

Bente Castenschiold undersøger om der i Valby er udarbejdet skemaer som kan benyttes til tilfredshedsmålingerne.

Man kan evt. bruge 4 måneder på tilfredshedsmåling for at finde ud af hvorfor folk flytter, og om de har været tilfredse med at bo i Lejerbo Trehøje.

Man kunne tage tilfredsheds-skemaer med ved afdelingsmødet, men det er usikkert om det vil give et retvisende billede.

#### Ad 11. Evt.

Tak til bestyrelsen for arbejdet i årets løb. Formanden overrakte en lille julegave til bestyrelsesmedlemmerne.

Der er forskel på husorden-teksten og kontrakt - administrationen følger op og får rettet.

Hvis nogen har noget til beretningen bedes det fremsendes til formand Bente Castenschiold senest 31.12.2018.

Elforbrug og vedligeholdelsespligten på brændeovne i Vind blev drøftet.

Ved afdelingsmødet, skal der i år kun vælges 8 repræsentanter til repræsentantskabet.

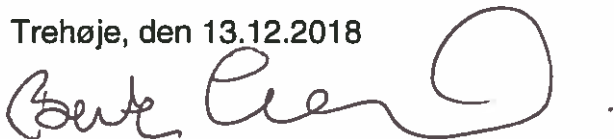
Ved repræsentantskabsmødet er 3 bestyrelsesmedlemmer på valg – Bente Castenschiold ønsker inden mødet tilkendegivelse af, om der ønskes genvalg.

#### Ad 12. Næste møde

Næste møde afholdes, mandag den 4. marts 2019, kl. 15.30 på Vildbjerg Hotel, med efterfølgende repræsentantskabsmøde kl. 17.00

(det årlige afdelingsmøde afholdes mandag den 21. januar 2019).

Trehøje, den 13.12.2018



Underskrift formand