

Deltagere:

Tommy Jensen, Rigborg Kristensen, Niels Dalsgaard, Jesper Wienmann Hansen, Charlotte Rabech, Frank Hauge, Erik Gemmer og Susan Sørensen.

Afbud: Kim Edward Larsen

Fra administrationen deltog Forretningsfører Lis Franciska Jensen, Teamleder i byggeafdelingen Lene Gertsen og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat

Dagsorden:

Pkt. 1 Godkendelse af sidste referat

Orienteringspunkter

- Pkt. 2 Orientering fra formanden/Tommy Jensen
- Pkt. 3 Orientering fra administrationen v/Lis Franciska Jensen
- Pkt. 4 Orientering fra hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
- Pkt. 5 Status på helhedsplaner v/Lene Gertsen

Beslutningspunkter

- Pkt. 6 Godkendelse af:
Anlægsbudgetter
Råderetskataloger
BBA
- Pkt. 7 Valg af næstformand
- Pkt. 8 1066-0 – tilskud til dispositionsfonden
- Pkt. 9 1070-0 brug af trækningsretten
- Pkt. 10 Lokalt kursus for nyvalgte
- Pkt. 11 Kursus for OB + byggeudvalg omhandlende helhedsplaner

Drøftelsespunkter

- Pkt. 12 Fortroligt
- Pkt. 13 Eventuelt

Ad1)

Det blev besluttet, at dette pkt. fremadrettet ikke skal med på dagsorden.

Ad2)

Tommy Jensen orienterede om møderne i afd. 1069-0 og 1077-0

Tommy Jensen har holdt møde med organisationsformand Preben Senniksen fra Holbæk og Lis Franciska Jensen vedr. seminaret den 1.10. der var enighed om, at seminaret fremadrettet afholdes på skift, Holbæk, Odsherred, Høng og Kalundborg.

Der planlægges fælles kursus for OB og byggeudvalg

Ad3)

Lis Franciska Jensen orienterede om:

Status på udlejningsaftale i Kalundborg Kommune

Kommunen har meldt tilbage og beklaget, at de ikke kan nå at behandle det fremsendte. Dette vil blive gjort i august måned.

Sag i tilsynet

Sag om husspektakler i afd. 1077-0

To klager modtaget, den ene også sendt til tilsynet.

Sagen er håndteret efter gældende lovgivning, klagerne er svaret og tilsynet er orienteret.

Varmecheck

En fejl i BBR-registeret for en afdeling (1065-0 Bagervænget) har forårsaget, at de, der ellers var berettigede til varmecheck, ikke har modtaget den. Da man, i sin tid, udskiftede varmekilden, har man forsømt at ændre registreringen i BBR-registeret. Det er der straks rettet op på – men det udbetales varmechecken desværre ikke af. I starten af 2023 kan alle, der ved en fejl ikke har fået udbetalt varmechecken, søge individuelt.

Orientering om Kubens/HS-sager

Fra Boligselskabet for Høng og omegn "arvede" vi tre renoveringssager:

1066-0 (beslutningspunkt senere)

1070-0 (delvist beslutningspunkt senere)

1071-0

Alle tre meget vanskelige, uafsluttede, rodede sager med mange fejl undervejs, som har krævet et stort afklarings- og oprydningsarbejde.

Orientering om 1066-0

Historik:

Udskiftning af tag midtvejs – uden finansiering på plads – har givet meget større lån

Der er desuden sket fejl i finansieringen af den oprindelige helhedsplan, idet der ikke er medregnet ydelsesstøtte fra organisationen efterfølgende.

Det er helt almindelig praksis at gøre dette.

Status pt:

Nu er byggeregnskabet er endeligt afsluttet.

Underskud på kr. 1.478.163, afvikles med kr. 148.000 hvert år i 10 år

Årligt betales 1.574.700 i ydelser på lån til renoveringen

Høj husleje (ca. kr. 100,- højere end andre sammenlignelige afdelinger pr. m2)

Ovenstående afstedkommer en økonomi, der ikke hænger sammen og en vedligeholdelsesplan, der slet ikke er bæredygtig.

Orientering om 1070-0

Referat fra OB-møde den 15.12.21

Ad8)

Tilskud til rådgiver, afd. 1070-0. Der er akut behov for udskiftning af tag, samt indeklimamæssige udfordringer. Afdelingens økonomi kan ikke bære udgiften. Der søges om tilskud på kr. 85.000 fra arbejdskapitalen. Hertil vil der komme udgifter til administration i Lejerbo, samt færdiggørelse af endelig helhedsplan for reovering.

Organisationsbestyrelsen godkendte dette.

Status:

rådgiver arbejder pt på at få oprettet en ansøgning om støtte til LBF. Der vil altid være et krav om egenfinansiering.

Afdelingen kan, fra 2024, frigive kr. 105.000 årligt fra ophørt låneydelse.

Orientering om 1071-0

Historik:

Der er stor uenighed mellem parterne om udbedringsarbejdet efter endt helhedsplan. Sagen er trukket i langdrag af Kuben og HS, og vi står nu foran en voldgiftssag.

Status:

Der er forsøgt at indgå forlig før sommerferien. Dette lykkedes desværre ikke, så vi afventer pt. voldgiftssag i 2023-2024.

Vi kan ikke påbegynde udbedring før sagen er endeligt afslutter, dog er der ting, vi er nødt til at tage os af.

Byggesagen har givet et overskud på 4 mio., som afvikles over de kommende 5 år.

Der står yderligere 2.9 mio. på reguleringskontoen, som afventer endeligt afsluttet byggeregnskab

DCAB

Landsbyggefonden har iværksat et arbejde med at opbygge et nyt digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv – DCAB.

Arbejdet med fysisk besigtigelse mv. foregår i sidste halvdel af 2022.

Det vil kræve en del ressourcer fra vores varmemestre og gårdmænd

Administrationen har begået en fejl

Vi har i administrationen forsømt at få registreret, at et af de siddende OB-medlemmer trak sig fra sin suppleantrolle, inden der blev brug for, at vedkommende trådte til som medlem af organisationsbestyrelsen. Vi har været omkring vores jurister for at forhøre os, om det har konsekvenser. Svaret er, at da repræsentantskabets demokratiske valg står ved magt, kan vedkommende godt fortryde at have trukket sig, og uden videre træde ind i organisationsbestyrelsen.

Pris for kursus for afdelingsbestyrelserne:

| | |
|----------------------------|-----------|
| Underviser, materialer mv. | 15.000 |
| Bus: | 5.204,70 |
| Lokale og forplejning | 46.934,70 |
| I alt | 67.139,40 |

30 tilmeldte: pr. person 2.237,98

Til sammenligning:
3 timers kursus i Lejerbo-regi koster 1.350

Påmindelse om opdatering af legitimationsoplysninger

Husk at opdatere jeres legitimationsoplysninger hos os, når jeres pas/kørekort etc. udløber

Ad4)

Erik Gemmer orienterede om:

HB møde 21. juni 2022

Tina Brorly har 40 års jubilæum 1. august og fejres 30. august kl 15 – 17.

Ombygning på GI Køgevej er sat på pause.

Der har været flere møder omkring Østjysk Bolig, afklaring forventes efter 30. august.

Orientering om byggesag i Allerød.

Der er kommet lov om "etablering af Fonden for blandede byer", handler om tilskud til billige boliger.

Kapitalforvaltningen viser tab.

Evaluerings af landsrepræsentantskabsmødet. Virkelig godt.

Der er udsendt rapport om forsikringsstatistik, bonus udbetales i oktober.

Status på visioner og målsætning.

Hovedbestyrelsen holder seminar 27. – 28. september

Seminar i Århus 11. – 12. november. Temaet bliver "Aktive naboskaber"

Der blev fastlagt mødedatoer for 2023 samt 2024 indtil landsrepræsentantskabsmødet 16. maj 2024

Ad5)

Lene Gertsen orienterede om byggeafdelingen har indgået en rammeaftale med ny rådgiver for en periode på 4 år. Der blev orienteret om:

Afdeling: 1061 Ingesvej og Mariesvej

| Emne: | Kommentarer fra projektleder: |
|-----------------------------|---|
| 1. Siden sidste information | Denne sag er planlagt til at blive projekteret simultant med 2 andre projekter (938 & 497-Holbæk) Vi har fået nye rådgivere fra Rambøll på projektet, Mads Bülow Pedersen og Kim Sandeman. |

| | |
|--------------------|---|
| | Der har været afholdt møde i Byggeudvalget torsdag den 7. juli 2022. |
| 2. Arbejdets stade | Der har i sommerferien været taget yderligere miljøprøver og screeningsrapport er udarbejdet. Der arbejdes med mulighed for at få vaskemaskine ud i siderummet Der skal afholdes køkkenworkshop i september. |
| 3. Økonomi | Der er ingen ændring i økonomien |
| 4. Tidsplan | Projektforslag afleveres 21.10.2022. |
| 5. Risici | Forsinkelse kan forekomme, eftersom den skal køre simultant med 2 andre projekter. |

Afdeling: 375-0 Sejerø

| Emne: | Kommentarer fra projektleder: |
|-----------------------------|---|
| 1. Siden sidste information | Skema B indsendt til Kalundborg Kommune. Kalundborg Kommune har møde den 24. august 2022. |
| 2. Arbejdets stade | Ikke påbegyndt. Nova5 er totalrådgiver med Ekas som underrådgiver. Der er nedsat et byggeudvalg. Møder indkaldes efter løbende. |
| 3. Økonomi | Samlet 7.322.742,- |
| 4. Tidsplan | Forventet start Q4-22 og afslutning Q2-23 |
| 5. Risici | Leverancer og produkter der ikke kan skaffes (Varmepumper) |

Ad6)
Intet til godkendelse

Ad7)
Valgt af næstformand blev Susan Sørensen

Ad8)

1066-0 tilskud fra dispositionsfonden

Driftstilskud som engangsbeløb kr. 300.000 og årlig ydelsesstøtte på kr. 150.000 så længe lånet løber.

Dette godkendte organisationsbestyrelsen

Ad9)

1070-0 brug af trækingsretten

OB kan anvende trækingsretten på kr. 500.000. Trækingsretten går da i minus i 24/25, men er rettet op igen året efter. Jf. lovgivningen må den være negativ tre år i træk
Trækingsrettens udvikling her

323 Lejerbo Katundborg Kommune
Egenkapital udvikling

— 1000 kr. --

| Note | Faktisk 2021/22 | Budget 2022/23 | Budget 2023/24 | Budget 2024/25 | Budget 2025/26 | Budget 2026/27 | Budget 2027/28 | Budget 2028/29 | Budget 2029/30 | Budget 2030/31 | Budget 2031/32 |
|-----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Trækingsret | | | | | | | | | | | |
| Primo saldo | 970 | 1.133 | 153 | -173 | 4 | 184 | 368 | 555 | 746 | 940 | 1.138 |
| Tilgang | | | | | | | | | | | |
| 11 Bidrag, afdelinger | 163 | 170 | 174 | 177 | 180 | 184 | 187 | 191 | 194 | 198 | 202 |
| Tilgang i alt | 163 | 170 | 174 | 177 | 180 | 184 | 187 | 191 | 194 | 198 | 202 |
| Afgang | | | | | | | | | | | |
| 12 Tilskud | | 1.150 | 500 | | | | | | | | |
| Afgang i alt | | 1.150 | 500 | | | | | | | | |
| Ultimo saldo | 1.133 | 163 | -173 | 4 | 184 | 368 | 555 | 746 | 940 | 1.138 | 1.340 |

Organisationsbestyrelsen godkendt dette.

Ad10)

Lokalt årligt kursus for nyvalgte

Ønsker OB at det afholdes årligt afdelingsmøderne?

Ja, der tages stilling senere til økonomien.

Susan Sørensen gav udtryk for, at kurser med overnatning er godt, da kursisterne evaluerer med hinanden

Tommy Jensen gav udtryk for vigtigheden i, at det er beboernes penge der bruges.

Lis Franciska Jensen foreslog at hvert 2. år kunne det være med overnatning

Ad11)

Kursus for OB + byggeudvalg omhandlende helhedsplaner

Lejerbos byggeafdeling har afholdt fælles kursus i Næstved – med stor succes.

Ønsker OB at afholdes fælles kursus for OB og byggeudvalg sammen med Lejerbo Holbæk?

Organisationsbestyrelsen er interesseret i dette.

Erik Gemmer kommenterede, at der efterfølgende har været afholdt et opfølgningskursus.

Lis Franciska Jensen kontakter Lene Gertsen og Esben Nielsen vedr. økonomien i kurset. Emnet tages med på næste møde.

Ad12)
Fortroligt

Ad13)
På næste møde sættes pkt. på vedr. referater på hjemmesiden.

Susan Sørensen spurgte om man må drive firma i sit lejemål.
Dette må man godt, men det må ikke være til gene for de andre beboere. Der skal søges om tilladelse hos Lis Franciska Jensen

Charlotte Rabech spurgte om der kan ændres i råderetskataloget. Det kan der godt, det skal godkendes på et afdelingsmøde

Niels Dalsgaard meddelte, at han har holdt møde med Susanne Frelsvig vedr. råderetskatalog. Pkt. tages med på afdelingsmødet i afd. 805-0.

Næste møde afholdes den 6. oktober kl. 17.00 på Klosterparkvej

Kalundborg den 17/8 2022

Formand

