

Deltagere:

Tommy Jensen, Rigborg Kristensen, Niels Dalsgaard, Jesper Wienmann Hansen, Frank Hauge Charlotte Rabech og Jesper Jensen

Fra administrationen deltog Forretningsfører Lis Franciska Jensen og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

Afbud: Erik Gemmer og Susan Sørensen

Orienteringspunkter

- Pkt. 1 Orientering v/formand Tommy Jensen
- Pkt. 2 Orientering fra administrationen v/forretningsfører Lis Franciska Jensen
- Pkt. 3 Beslutning i kommunen omkring udlejningsaftaler v/ Jesper Hansen

Beslutningspunkter

- Pkt. 4 Godkendelse af:
Anlægsbudgetter
Råderetskatalog afd. 1077-0
BBA
- Pkt. 5 1060-0 – fremtidig fordeling
- Pkt. 6 Boligsocial indsats
- Pkt. 7 Valg af suppleanter til repræsentantskabet – vedtægtsændring
- Pkt. 8 Dato for årligt kursus for nyvalgte og eksisterende bestyrelsesmedlemmer
- Pkt. 9 Planlægning af datoer for det kommende år

Drøftelsespunkter

- Pkt. 10 Fortroligt
- Pkt. 11 Eventuelt

Ad1)

Tommy Jensen bød velkommen. Repræsentantskabsmødet forløb rigtig godt.

På næste organisationsmøde vil et af emnerne være kurser, hvilke kurser får vi mest ud af, økonomien skal være fornuftig, det er vigtigt hele tiden at huske, at det er lejernes penge.

Tommy Jensen har deltage i møde på kommunen og opfordret til at der generelt bygges flere almene boliger. Meget tyder på, at kommunen mest er interesseret i at bygge ejerboliger, eller blandet ejerforhold.

Rigborg Kristensen mener, at kommunen er interesseret i at bygge rækkehuse

Der er vigtigt, at vi udbreder, at almene boliger er for alle. Bo formerne ændre sig, der er stor efterspørgsel på seniorbofællesskaber.

Hvis der er nogen der hører om grunde der er til salg, så tag kontakt til Lis Franciska Jensen.

Som organisationsbestyrelsesmedlem er man velkommen f.eks. som bisidder til at deltage i afdelingsmøderne. Jesper Jensen kommenterede, at dette har der tidligere været talt om, man kunne fordele møderne blandt organisationsbestyrelsen. Tommy Jensen gav udtryk for at det bør være individuelt, og det kan drøftes på et organisationsmøde, hvem der har lyst og mulighed for at deltage.

På repræsentantskabsmødet blev det besluttet at gøre brug af boligsocial konsulent, efter mødet i dag fremlægges det for kommunen.

Niels Dalsgaard henviste til nyhedsbrevet, hvor der står, at der er nogle afdelinger der ikke har afdelingsbestyrelser. Det kunne være rigtig godt, hvis der i disse afdelinger deltager en fra organisationsbestyrelsen.

Lis Franciska Jensen syntes rigtig godt om ideen, med at personer fra organisationsbestyrelsen deltager i afdelingsmøder.

Ad2)

OB-seminar

Det afholdte seminar, hvad syntes I om det?

Jesper Jensen meddelte, at mange gange er der fokus på mad og overnatning, men dette seminar var så spændende og inspirerende, 6 personer der fortalte om naboskab. Der var gode, spændende oplæg, det var fængslende, et fantastisk seminar hvor man fik meget med hjem.

Niels Dalsgaard havde også kun godt at sige om seminaret som var meget interessant og syntes at Jesper Jensens indlæg var det bedste.

Tommy Jensen glædede sig over, disse gode tilbagemeldinger.

A conto varmekonsum

Der er sendt informationsbreve vedr. stigning af forbruget, brevet skulle kun have været til Kalundborg, de steder hvor der afregnes via bimålere.

Varmecheck

Der er blevet etableret mulighed for, at boligselskaberne kan udfylde første del af ansøgningen om den manglende varmecheck. Dette er gjort, de steder hvor BBR var registreret forkert. I starten af 2023 kan beboerne selv logge ind med MITID og godkende. Lejerbo vil selvfølgelig informere og hjælpe.

Brug af alternativ varmekilde

Lejerbo kan ikke forbyde det, men advarer om det.

Forelæggelse af regnskab tur på tværs

Prisen pr. person udgør kr. 2.028. Fra Kalundborg deltog 4 personer

Ny advokat

Samarbejdet med Dan Jordy er ophørt. Fremover er det advokat Henrik Dreyer der tager sig af samtlige sager.

Ad3)

Jesper Hansen har haft kontakt til kommunen omkring beslutninger vedr. udlejningsaftalen.

Tilbagemeldingen er, at beslutningen er truffet på baggrund af en tidligere besluttet bosætningsstrategi.

Ad4)

Godkendelse:

Anlægsbudget – ingen at godkende

Råderetskatalog for afdeling 1077-0 medsendt dagsorden

BAA – ingen BAA at godkende

Afdelingen ønsker at gå imod anbefalingen fra Lejerbo vedr. markiser (s. 3, C):

c. markise: Forandring, skal reetableres ved fraflyt

Lejerbo finder belæg i lovgivningen omkring råderetten, der afgør, at opsætning af markiser er en **forbedring**.

Afdelingen ønsker, at markiser i stedet betragtes som en **forandring**, der skal reetableres ved fraflytning

Konkret betyder ændringen følgende:

For den enkelte beboer:

er det en **forbedring**, skal der hver måned opkræves et gebyr (lov)

Er det en **forandring**, opkræves ikke noget (afd.s ønske)

For afdelingen:

Er det en **forbedring**, er det fremover en del af det lejede, og afdelingen overtager vedligeholdelsespligten af markisen (lov)

OBS: Dette dækkes dog af det gebyr, den enkelte beboer betaler (se ovenfor)!

Er det en **forandring**, som ikke reetableres ved fraflytning, påhviler udgiften til dette afdelingen (afd.s ønske)

Der er således en øget risiko for økonomisk tab for afdelingen ved at betragte markiser som forandring (afd.s ønske), i stedet for som forbedring (lov)

Ønsker OB, trods ovenstående, at imødekomme afdelingens ønske, og dermed godkende deres råderetskatalog?

Der blev foretaget en afstemning. Jesper Jensen følger forretningsførers retningslinjer og lovgivning.

Resultatet blev:

4 for

3 imod.

Ad5)

Godkendelse af fremtidig fordeling afdeling 1060-0

Udgifterne til ejendomskontoret i Høng og lejemålet skal splittes op, således at det vil være muligt at lave en balanceleje for lejemålet. De fleste udgifter bogføres med fordelingsordre 203341, hvilket medfører at de fordeles på alle afdelinger med samme.

De resterende udgifter vil i fremtiden fordeles efter nedenstående fordeling:

	Betales af boligorganisationen	
Kt. 105	Nettokapitaludgifter	
Kt. 106	Ejendomsskat	182 m ² 98 m ²
Kt. 109	Renovation	20% 80%
Kt. 110	Forsikring	182 m ² 98 m ²
Kt. 111	El og varme til fællesareal	Fordelingsordre mellem alle afd. i Høng
Kt. 112	Administration m.m.	100%
Kt. 114	Renholdelse	Fordelingsordre mellem alle afd. i Høng
Kt. 115	Alm. Vedligeholdelse	Fordelingsordre mellem alle afd. i Høng
Kt. 116	Planlagt vedligeholdelse	Fordelingsordre mellem alle afd. i Høng
Kt. 117	Istandsættelse	100%
Kt. 118	Fællesudgifter	Fordelingsordre mellem alle afd. i Høng
Kt. 119	Diverse	Fordelingsordre mellem alle afd. i Høng
Kt. 120	Henlagt til VHP	150 kr. pr. m ²

Organisationsbestyrelsen godkendte dette.

Ad6)

Boligsocial indsats

På det netop afholdte repræsentantskab, blev det besluttet, at der arbejdes videre med at etablere en boligsocial indsats.

Rie Madsen, boligsocial konsulent i Lejerbo Holbæk løfter opgaven. Forventeligt kan det gøres med 8 timer ugentligt. Omkostninger pr år ca. 125.000. Beløbet trækkes fra arbejdskapitalen.

Niels Dalsgaard kommenterede, at på repræsentantskabsmødet var der kun 1 person der stemte imod, og alle andre var enig i, at det på lang sigt er godt at have en boligsocial medarbejder.

Opstart af indsatsen i forår 2023.

Der skal evalueres hvert år på budget- og regnskabsmødet forinden repræsentantskabsmødet.

Timerne tildeles for en periode på tre år.

Organisationsbestyrelsen godkendte dette.

Ad7)

Valg af suppleanter til repræsentantskabet

Såfremt der skal vælges suppleanter, skal det fremgå af vedtægterne, det gør det ikke nu. Almindelig udbredt praksis, særligt i den sydlige del af organisationen.

Enten, en vedtægtsændring, så det er lovligt eller ophør.

Organisationsbestyrelsen ønskede ikke en vedtægtsændring.

Ad8)

Dato for årligt kursus for nyvalgte og eksisterende beboerdemokrater

Hensigten er, at kurset fremadrettet skal placeres umiddelbart efter repræsentantskabsmødet. Ikke muligt i år, da beslutningen om at holde kurset først blev taget ved mødet lige inden repræsentantskabsmødet.

OB besluttede at nøjes med et kursus i år, den 28.10.23, og så fremadrettet afholde et årligt kursus, efter repræsentantskabsmødet.

Ad9)

Mødedatoer for det kommende år:

25.3.: Byggekursus for OB og BU

28.10: Lokalt kursus for beboerdemokrater (?)

22.3 Slagelsevej, Høng ob møde

24.5 Fælleshuset, Kalundborg ob møde

23.8 Slagelsevej, Høng ob møde

04.10 Fælleshuset, Kalundborg års møde

23.10 Fuglereden, Høng Repræsentantskabsmøde

13.12 Fælleshuset i Kalundborg. Ob møde

Ad10)

Fortroligt

Ad11)

Charlotte Rabech vil godt have regnskabet på fuglereden fremsendt. Lis Franciska Jensen fremsender det.

Punkter til kommende møde

Overordnet drøftelse/strategi for anvendelse af midler på kurser, uddannelse, seminarer mv.

Der udarbejdes på forhånd oversigt over aktiviteter og priser

Status på byggesager

Kalundborg den 2022

Formand

PENNEO

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

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

Tommy John Jensen

Ansæt

Serienummer: 37bfec23-6a3f-4e60-ae77-8652ab814b75

IP: 5.103.xxx.xxx

2022-12-20 09:16:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: GK68X-4W675-TDV74-CW01E-246BS-46S1X

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>