

Deltagere:

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

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lis Franciska Jensen, Teamleder Tina Jacobsen og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

Dagsorden:

- Pkt. 1 Orientering v/formand Tommy Jensen
- Pkt. 2 Orientering vedr. ventelister, kommunal anvisning m.m. v/teamleder Tina Jacobsen
- Pkt. 3 Orientering fra administrationen v/forretningsfører Lis Franciska Jensen
- Pkt. 4 Orientering fra hovedbestyrelsen v/ bestyrelsesmedlem Erik Gemmer
- Pkt. 5 Godkendelse af:
Anlægsbudgetter
Råderetskataloger
BAA
- Pkt. 6 Godkendelse af diverse i relation til afdelingernes budgetter
- Pkt. 7 Godkendelse af sammenlægning af afdeling 1073 og 1078-0
- Pkt. 8 Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 178-0, tagudskiftning
- Pkt. 9 Fortroligt, mandat ifm. voldgiftssag
- Pkt. 10 fortroligt
- Pkt. 11 Eventuelt

Ad1)

Tommy Jensen bød velkommen. Og tak til Tina Jacobsen for at komme og informere om udlejningen mv. I Kalundborg arbejdes der på, at få råderetskataloger i afdelingerne, I Høng er de godkendt i de fleste afdelinger. Tommy Jensen orienterede om forløb omkring Fibia i 4400

Susan Søren og Tommy Jensen har deltaget i afdelingsmøde i afd. 1066-0 Centerparken. Et godt møde, hvor der blev valgt en afdelingsbestyrelse. Tommy Jensen gav udtryk for, at det er vigtigt at medlemmer af organisationsbestyrelsen deltager i møderne som observatør. Susan Sørensen og Tommy Jensen oplyste på mødet, at der er kurser der kan deltages i, så man er bedre klædt på. Lis Franciska Jensen oplyste, at i Holbæk har man udpeget en mentor til de nye afdelinger.

Erik Gemmer oplyste, at i Næstved er der altid en person fra organisationsbestyrelsen der deltager i afdelingsmøderne, Tommy Jensen gav udtryk for, at det var måske en ide, at Lejerbo Kalundborg også skulle gøre dette.

Ad2)

Tina Jacobsen orienterede om ventelister, kommunal anvisning m.m. og svarede på spørgsmål. Materialet sendes til bestyrelsen.

Lis Franciska Jensen meddelte, at hvis der er personer der spørger til hvordan en bolig er lejet ud, kan der altid tages kontakt til Tina Jacobsen som kan oplyse hvordan boligen er udlejet, og det går helt efter reglerne.

Tina Jacobsen oplyste, at der arbejdes på, at boligerne gendulejes 14 dage efter fraflytning.

Der var snak om, når beboerne ikke holder deres haver. Lis Franciska Jensen meddelte, at det er vigtigt, at der sendes en skrivelse til administrationen, og der vil herefter blive sendt et brev til den pågældende lejer, og i nogle tilfælde sendes sagen til beboerklagenævnet.

Ad3)

Status på afdelingsmøde

Afholdelse af afdelingsmøderne er i gang. På sidste møde var der snak om organisationsbestyrelsens deltagelse i både afdelingsmøder og budgetmøder. Hvis et medlem deltager er det som observatør. Og er der afdelinger der ikke har en bestyrelse, så overgår ansvaret til hele organisationsbestyrelsen.

Lis Franciska Jensen oplyste, at i vores system, er der ikke registreret hvor mange medlemmer der er i den enkelte afdeling i Hæng, derfor er dette på som punkt på indkaldelserne.

Erik Gemmer henviste til vedtægterne, at der vælges formand på mødet, men ikke næstformand, det er bestyrelsen selv der gør det.

Samtlige afdelingsmøder er holdt under 5% med 1 undtagelse. En enkelt afdeling afvikler underskud over 10 år, afd. 1066-0 Centerparken vi afventer afd. 375-0 Sejerø.

Vores dygtige økonomikonsulenter har fundet i alt ca. 3,5 mio., som søges flyttet

fra kt. 402 (Istandsættelse ved fraflytning) og kt. 405 (tab ved fraflytning)

til kt. 401 (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse)

Fordeling + godkendelse under punkt 6

Status på sager i afdelinger

Afd. 1066-0 Centerparken, afvikling af underskud:

Saldo af opsamlet resultat kr. 1.554.786

Der er planlagt følgende afvikling af underskud i budgetåret 2023/2024 kr. 148.000

Resterende saldo på opsamlet resultat kr. 1.406.786 afvikles over 10 år.

Der ansøges LBF om driftsstøtte til at få rettet op på afdelingens økonomi, men det kan tage meget lang tid før det er afgjort.

Afdeling 1070-0 Fuglevænget, der ansøges om fornyet helhedsplan med støtte fra LBF, besigtigelse af fonden 5.10.23.

Afdeling 1071-0 Glentevej:

Uafsluttet byggeregnskab + deraf manglende udbetaling af støtte og tilskud fra LBF

Vi afventer pt. Revisors godkendelse af KUBENS byggeregnskab vedr. gennemført helhedsplan fra 2016. Dernæst skal LBF udregne endelig finansiering og tilskud på baggrund af dette – og iværksætte udbetaling af dette.

Vi "skubber" derfor fortsat et uafsluttet byggeregnskab, manglende udbetalinger af LBFstøtte mv, samt et voksende underskud i afdelingen foran os.

Uafsluttet voldgiftssag

Vi afventer afgørelse af voldgiftssag (forhåbentligt lykkes det at opnå forlig – beslutningspunkt senere på mødet).

Evt. økonomisk tab/gevinst er ukendt.

Økonomisk tab forsøges naturligvis minimeret.

Manglende lejeforhøjelse

Vi kan konstatere, at der tilbage i 2015 og 2016 er vedtaget følgende:

Huslejestigningen vil første år efter færdiggjort renovering være 7 %.

Dernæst vil den stige med 1 % yderligere om året, udover almindelige årlige driftsstigninger.

Vi kan også konstatere, at der i 2018 er varslet, og effektueret, en stigning på 5,39 % - men også, at der ikke er lagt de besluttede, og nødvendige, ekstra 1 % årligt derefter.

Hertil kommer endvidere indeksering...

Vi har således et større "efterslæb" på huslejestigning i relation til den gennemførte helhedsplan.

Der er uafsluttet byggeregnskab, deraf manglende udbetaling af støtte og tilskud fra LBF, uafsluttet voldgiftssag og manglende lejeforhøjelse.

Vi kan varsle en huslejestigning på 7% i indeværende budgetår, og undgå at stigningen senere bliver for stor.

Vi afventer, LBF-udmelding, så endelig finansiering og tilskud kommer på plads, afslutning på voldgiftssag, herefter kan der udarbejdes en plan for den endelige huslejestigning og hvordan den effektueres.

Forsikring - årsrapport

Generelt ses stigende priser på forsikringspræmier. Lejerbo har løbende været i dialog med Tryg omkring niveauet på vores bygningsforsikringer og det er lykket os at minimere stigningen og vi er landet på 5%. Bonus for optjeningsåret er fastsat til 6% af den indbetalt årspræmie i 2022, beløbet udbetales efteråret 2023.

Nye regler for kapitalforvaltning

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

Status på personale

Næsten alle medarbejdere er retur efter ferie. Rie Madsen er fortsat deltidssygemeldt. Den boligsociale indsats starter op 1.10.23.

I driften i Høng forventes det, at der starter en ny medarbejder pr. 1.10.23, derudover ansættes en sæsonmedarbejder, da Lauritz Bøttcher er rykket til Kalundborg. Driften har haft vanskeligt ved at følge med på de grønne områder i Høng, derfor har der været ansat ekstra hjælp.

Orientering om vundet retssag

Der har været en sag om mislighold ved fraflytning, regningen var på over 400.000, fraflytter indbragte sagen for beboerklagenævnet og domstol, der blev forsøgt forlig og tilbudt 30.000. Driften havde 100% styr på dokumentation mv. og Lejerbo afviste derfor forligsforslaget og vandt sagen.

Status på udlejning

Vi har ingen problemer med at få boligerne udlejet.

Tur på tværs

Frank Hauge syntes det var en rigtig god og spændende tur, dette kunne Erik Gemmer, Susan Sørensen og Niels Dalsgaard kun tilslutte sig. Tommy Jensen spurgte, hvad får vi ud af sådan en tur og hvad kan vi bruge det til. Man var enige i, at man fik viden, inspiration til hvad vi kan gøre ved vores boliger.

Lis Franciska Jensen orienterede om, Palle Adamsen holdt oplæg om bæredygtigt byggeri.

Ad4)

Erik Gemmer orienterede om hovedbestyrelsesmødet den 20. juni 2023.

Driftsstøtte bekendtgørelse orientering om, at der er usikkerhed om finansieringsskitse udmøntet via den grønne boligaftale i 2020. I den grønne boligaftale er indskrevet udarbejdelse af ny driftsstøttebekendtgørelse færdig i 2022, men er endnu ikke kommet, hvilket betyder, at vi ikke kan indberette skema A, før den nye bekendtgørelse er på plads.

Evaluerings af repræsentantskabsmøde hvor 142 deltog, hvoraf 109 var stemmeberettiget.

Forretningsorden blev gennemgået. Der er ikke fortaget ændringer, dog ønskes der retningslinjer for hvornår, der kan hædres beboerdemokrater.

Der blev udpeget medlemmer til medlemsorganisationers bestyrelser, for en ny toårig periode.

Demokratiudvalget skal se på mulige forandringer for udpegning.

Balancen for antal valgte til HB fra de 3 valgkredse skal efterprøves, idet der er sket ændringer. Dette kræver også ændring af vedtægter, hvorfor dette bliver en opgave for demokratiudvalget.

Der blev givet en status på visioner og målsætninger.

Michel Buch-Barnes og Johnny Jensen giver feedback på introduktionsforløb for nye beboerdemokrater.

Udviklingen i manglende betaling af husleje er på niveau med tidligere måneder – lidt over 900 pr måned – men beløbet er steget, som gennemsnit til lidt over 8.000 kr.

Hovedbestyrelsen har seminar og besigtigelsestur den 5.-6. september.

Ad5)

Anlægsbudget

1069-0 Sofievej

Udskiftning af tage og vinduer, samlet anlægsbudget kr. 8.481.000. Der optages 30-årigt realkredittån på det fulde beløb. Huslejestigningen bliver på 13%. Projektet er forhåndsgodkendt af bestyrelsen, afventer godkendelse på afdelingsmødet.

Organisationsbestyrelsen godkendte dette.

1074-0 Jensine Madsensvej

Råderetskøkkener, kollektiv råderet. Samlet anlægsbudget på kr. 2.675.000, der optages et 15-årigt realkredittån på kr. 2.525.000, der vil være huslejestigning til de beboere der vælger at få nyt køkken. Der afventer godkendelse på afdelingsmødet.

Organisationsbestyrelsen godkendte dette.

178-0 Raklev

Afdelingen skal have udskiftet tage, et samlet anlægsbudget på kr. 3.067.000, der optages et 30-årigt realkredittån på kr. 1.417.000. Der ydes tilskud fra dispositionsfonden på kr. 55.000 årligt, fordelt over 30 år. Huslejestigningen bliver på 4,90%. Det er til godkendelse på afdelingsmødet den 7.9.23

Erik Gemmer foreslog, at kommunen også burde bidrage. Lis Franciska Jensen undersøger om det er muligt. Pkt. tages med på næste møde

Ingen godkendelse af råderetskataloger

Ingen godkendelse af BAA

Ad6)

Godkendelse af diverse i relation til afdelingernes budgetter

Ansøgning om flytning af midler fra kt. 402 og kt. 405 til kt. 401

| Afd. | Flyttes til konto 401 | | Samlet |
|--------|-----------------------|-------------|------------|
| | Fra kt. 402 | fra kt. 405 | |
| 170-0 | 75.033 | 55.834 | 130.866,81 |
| 197-0 | 166.455 | | 166.454,68 |
| 333-0 | | 96.549 | 96.549,07 |
| 375-0 | 87.687 | | 87.687,14 |
| 527-0 | 68.518 | | 68.517,95 |
| 532-0 | 225.346 | | 225.345,67 |
| 561-0 | 65.878 | 58.481 | 124.358,50 |
| 639-0 | 84.362 | | 84.362,22 |
| 1062-0 | 149.932 | 116.706 | 266.637,77 |
| 1063-0 | 46.341 | 82.152 | 128.493,31 |
| 1070-0 | 288.905 | | 288.905,01 |
| 1071-0 | 715.815 | 104.585 | 820.400,14 |
| 1072-0 | 45.924 | 59.875 | 105.798,75 |
| 1075-0 | 52.176 | | 52.176,14 |
| 1077-0 | | 58.855 | 58.855,24 |
| 1078-0 | 240.546 | | 240.545,58 |
| 1079-0 | 463.901 | 78.816 | 542.717,25 |

Organisationsbestyrelsen godkendte at kommunen ansøges om flytning af ovenstående midler Ad7)

Godkendelse af sammenlægning af afdeling 1073-0 Hovedgaden 24, og afdeling 1078-0 Hovedgaden 18/24/51

Ifm. hjemtagning af endelige lån efter tagudskiftning i afd. 1078-0, er der konstateret fejl i tingbogen, Vi har derfor udgiften til at opdatere denne, og kan derfor ligeså godt sammenlægge de to afdelinger.

1073-0 består af 1 erhvervslejemål, og er placeret på Hovedgaden 24 i Høng. 1078-0 består af 1 erhvervslejemål og 19 lejemål, og er placeret på Hovedgaden 18, 24 og 51 i Høng. Det burde have været en afdeling fra starten.

Organisationsbestyrelsen godkendte dette.

Ad8)

Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 178-0 Røsnæs, tagudskiftning. Udskydes til førstkommande møde.

Ad9)

Fortroligt

Ad10)

Fortroligt

Ad11)

Erik Gemmer kan ikke deltage i kurset den 28.10.

Erik Gemmer henviste til Hvidovre og Næstved som sender bilag ud til organisationsbestyrelsen inden mødet. Dette vil man også gøre fremadrettet i Lejerbo Kalundborg, så alle har mulighed for at forberede sig.

Charlotte Rabech spurgte ind til økonomien i Fuglereden. Som tidligere vedtaget, så orienteres der om budget og regnskab på repræsentantskabsmødet.

Niels Dalsgaard orienterede om, at afdeling 805-0 har afholdt sommerfest.

Punkter til næste møde:

Lis Franciska Jensen meddelte, at bestyrelsen i Holbæk har drøftet Tur på tværs, og evt. gøre noget andet, eks. en lokal tur rundt i egne afdelinger, inviterer afdelingsbestyrelser, repræsentantskabet, om måske ændre turen til en enkelt dag.

Erik Gemmer oplyst, at i starten var arrangementet på 1 dag, men det blev for presset, derfor blev det ændret til 2 dage.

Bestyrelsen var enig i, at der tænkes over hvordan det skal være fremadrettet.

Kalundborg den 2023

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

Underskriver

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2023-09-11 05:50:50 UTC



Penneo dokumentnøggle: YYBBD-PZGW0-FEBFB-7YUTV-LGIKN-6TJEA

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>