

**Deltagere:**

Niels Krøyer, Karl Erik Pedersen, Christian Fillbert, Sten Drejø, John Skipper, Erik Gemmer, og Niels Ravnborg  
Afbud: Bo Thyrring

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Mariane Toft-Dalgaard som optog referat. Under pkt. 2 deltog  
Jesper Moesgaard.

Næstformand Karl-Erik Pedersen var ordstyrer:

**Dagsorden:**

- pkt. 1 Godkendelse af sidste referat .
- pkt. 2 Oplæg til videre behandling vedrørende effektivisering driften v/Jesper Moesgaard  
Bilag vedlagt
- pkt. 3 Orientering fra formanden
- Pkt. 4 Orientering fra administrationen
- Pkt. 5 Nybyggeri/recovering
- Beslutningspunkter**
- Pkt. 6 Godkendelse af:  
Redegørelse LBF afd. 1071-0  
Anlægsbudgetter  
Råderetskataloger  
BAA – byggeadministrationsaftale (AOSF)  
Anmodning og BAA 1070-0 Fuglevænget
- Pkt. 7 Fastsættelse af mødedatoer for årsmøde og repræsentantskabsmøde 2019
- Pkt. 7.a. Møde med afdelingerne den 26. marts 2019
- Pkt. 8 Nedsættelse af arbejdsgruppe vedrørende effektivisering
- Pkt. 9 Forretningsorden  
Bilag vedlagt
- pkt. 10 Redegørelse af mail af 5.1.2019
- Pkt. 11 Godkendelse af retningslinjer for brug af Fuglereden  
Bilag vedlagt inkl. ændringsforslag
- Drøftelsespunkter**
- Pkt. 12 Fortroligt
- Pkt. 13 Eventuelt

Ad1) Godkendt.

Ad2) Jesper Moesgaard præsenterede plan for effektiviseringer. Oplæg og uddybning. Bilag til udvalgte effektiviseringsopgaver blev gennemgået. Der var spørgsmål til de enkelte punkter. Der plukkes i listen der hvor det er nødvendigt og effektivt, og i dialog med afdelingsbestyrelserne. Frigivelse af ressourcer i det grønne bruges til håndværksmæssigt arbejde f.eks. vandhaner, toiletter og mindre vedligeholdelsesudgifter.

Ad3) Formand Niels Krøyer berettede om Almene Boligers Fællesmøde med Kommunen: På mødet fremgik det, at kommunen gerne ser, at vi bygger seniorbofællesskaber. Effektiviseringer blev drøftet på mødet i kommunen hvor Mariane Toft-Dallgaard gav status – "vi er i gang i Lejerbo Kalundborg Kommune".

Udlejningsaftalen har Niels Krøyer drøftet med Hanne Pries. Vi tager det op på det årlige dialogmøde.

Formand Niels Krøyer berettede derudover, at afdeling 197-0 har på beboermøde besluttet at fra 1 maj 2019 skal der leveres nye fælles skraldespande.

at afdeling 532-0 hjemfaldspligt er besluttet og iværksat.

at afdeling 441-0 Svebølleparken bør have robot.

at afdeling 178-0 Elledvænget/Røsnæsvej – plejehjemmet – skal have nye tage.

at afdeling 527-0 skal også have nye tage.

Jesper Moesgaard Jensen arbejder med driftssagerne.

Det blev besluttet, at referat fra kommunemøde skal sendes til hele bestyrelsen til orientering, når det foreligger.

Ad4)

Mariane Toft-Dallgaard orienterede om ny forretningsgang når der skal afholdes afdelingstjek. Fremadrettet bliver den afdelingstjek (vedligeholdelsesplanen) afholdt sammen med budgetmødet. Fysisk gennemgang i boligafdelingerne foretages hvis afdelingsbestyrelsen ønsker det, inden budgetmødet. Der afsættes ca. 3 timer til mødet. Afdelingsformænd og varmemestre orienteres om dette pr. mail den 15.3.2019.

Lejerbo har 75 års jubilæum og det fejres ved, at alle afdelingsbestyrelser og organisationer er inviteret til kaffe, lagkage og hygge på regionskontoret i Holbæk den 14. marts 2019 kl. 14.30 til kl. 16.00.

Forhandlinger om afvikling af Bofællesskabet pågår.

Hjemfaldspligt er betalt. Kommunen har godkendt, og iværksat aflysning af forpligtelsen. Det betyder, at projektering og beboerdemokratisk involvering f.s.v. nye gulve m.v. i afdeling 532-0 kan genoptages – formentligt i løbet af maj måned 2019.

Årligt møde i kommunen. Borgmesteren redegjorde for kommunens ønske om udpegning til bestyrelserne. Der er flere organisationer der ikke har meldt tilbage – og 2 der har – herunder Boligorganisationen Lejerbo Kalundborg Kommune. Borgmesteren anførte, at det var situationen i Høng, der var anledning til kommunens anmodning om at udpege et kommunalbestyrelsesmedlem. Der er endnu ikke udpeget et medlem til organisationsbestyrelsen.

John Skipper anførte, at bestyrelsen skal være mere kritiske overfor fremtidige kommunale anmodninger. Erik Gemmer anførte at vi skal sende vedtægterne til godkendelse, og så må kommunen meddele hvem de udpeger.

Der var dialog om hvad konsekvensen kan blive. John Skipper anførte, at hvis kommunen ikke indenfor rimelig tid udpeger kommunalbestyrelsesmedlem, skal vi have ændret vedtægterne igen.

Ad5)

Tjørnens Kvarter er afleveret på den måde, at de udvendige arealer (inkl. beplantning og såning) er udskudte arbejder, som først overdrages endeligt den 26.04.19. Dette skyldes den lidt usikre tidsmæssige konsekvens omkring et eventuelt Syn og Skøn imellem BM og deres underentreprenør. Desuden skal det være lidt mere forår, før beplantning og såning kan finde sted. Der er indgået aftale om hvordan arbejderne skal foregå efter at beboerne er flyttet ind.

Indflytningen i de 26 af boliger skete fredag den 1. marts 2019. Det var en stor indsats, og godt planlagt af varmemester Jørgen Olesen og driftschef Lars Lundberg i skarpt samarbejde med boligrådgiverne i Næstved. Alle i indflytninger blev klarert på få timer. Stor ros til driften og udlejningen. Den sidste bolig er en af de kommunale boliger. Her sker indflytning den 15. marts 2019. Der er ikke lejetab i den forbindelse.

Sidst i februar var en venteliste på 70 kun på Tjørnens kvarter (excl. de 26 der er indflyttet).

Driften har inviteret til velkomstmøde for den 9. april 2019. Det er Jørgen Olesen, der står for arrangementet og forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard er inviteret. Det er et orienteringsmøde med fokus på drift og administration. Organisationsbestyrelsen deltager ikke. Stiftende afdelingsmøde skal afholdes inden ½ år fra indflytningen – d.v.s. inden udgangen af august 2019. Det vil således samtidig være det første ordinære afdelingsmøde, idet tidspunktet falder sammen med årsregnskabet.

Glentevej er i sidste fase af helhedsplanen– og udarbejdelse af skema C pågår. I den anledning skal Landsbyggefondens notat fra februar 2018 tiltrædes af boligorganisationen. Dette er fremsendt i mail til bestyrelsen. Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard har gennemgået samtlige tidligere OB referater for at se om Kubens indstilling til organisationsbestyrelsen fra 4. november 2015 er godkendt. Indstillingen danner baggrund for økonomien i Skema B. Det er generelt for den periode, at der intet kan læses ud fra referaterne. Det må antages, at organisationsbestyrelsen har godkendt indstillingen, idet indstillingen er sendt til Landsbyggefonden.

Skema B er referatført den 25. oktober 2016. Landsbyggefonden henviser til indstillingen fra 4. november 2015 i budgetarket for skema B.

Der er p.t. en overskridelse p.t. på 1,7 mio kr. På forslag fra Kuben, opgøres de udgifter der er afholdt til jurister og teknikere i mangelsagen og medtages til skema C. Landsbyggefonden vil så tage stilling til hvordan den endelige sum skal finansieres.

Mangelsagen blev drøftet. Der var møde den 6. marts 2019 mellem administration, advokater og 2T. Der sættes punktum for mangeludbedringer den 1. april 2019. Det gælder den del som er accepteret som mangler. Den del der ikke er accepteret, og de mangler der ikke er korrekt udbedret, overgår til voldgiftssag og eventuelt også syn og skøn. Advokaterne har opnået retshjælpsdækning hertil. Der er betalt 120.000 til advokaterne. Dertil kommer udgifter til 2T og byggeafdelingen.

Organisationsbestyrelsen havde en dialog om udbudstyper og lovgivning, og hvilken indflydelse, og mangel på indflydelse, som bestyrelser og administration har, når det gælder valg af håndværkere og rådgivere i de større sager.

Ad6)

- redegørelse fra Landsbyggefonden om afdeling 1071-0 Glentevej (vedhæftet notat og LBF redegørelse), godkendt.
- Ændringer råderetskatalog 1071-0 godkendt
- Boligorganisationen skal indgå aftale med byggeafdelingen for afdeling 1070-0 Fuglevænget om byggesag på baggrund af konsulentrapport om byggeskader tag m.v. (skimmel) – forsigtigt skønnet til 15 mio i alt. Det blev vedtaget at renoveringssagen har boligorganisationens opbakning, og at Lejerbo tager sagen videre til beboerdemokratiet i boligafdelingen og byggeafdelingen.

Ad7) Der er tidligere aftalt organisationsmøde den 6. juni 2019 kl. 10.00 i Høng. Boligorganisationens regnskabsmøde er aftalt til 23. september 2019 kl. 10.00 i Kalundborg. Repræsentantskabsmøde afholdes 7. oktober 2019 kl. 17.00 i Høng

Ad7a) Der indkaldes til orienteringsmøde med afdelingsbestyrelserne den 25. marts kl. 19.00. Mariane Toft-Dallgaard indkalder med udgangspunkt i forslaget og skitseret dagsorden.

Ad8) John Skipper og Niels Krøyer udpeges til arbejdsgruppe sammen med Lars Lundberg og Jesper Moesgaard. Sten Drejød foreslår, at arbejdsgruppen involverer bestyrelserne inden bruttolisten for effektiviseringer endeligt forelægges på org. møde den 6. juni 2019. Lars og Jesper tager initiativ til første møde. Det er efterfølgende aftalt, at afdelingsbestyrelserne involveres på orienteringsmøde den 25. marts 2019.

Ad9)

Paradigme til afdelingsbestyrelsernes forretningsorden, som John Skipper har udarbejdet. Medtages som drøftelsespunkt på møde den 6. juni 2019.

Ad10) Punktet flyttes til lukket møde.

Ad11)

Det blev vedtaget at fortolkning af pkt. 5 også gælder afdelinger på tværs. Bookning uden legeberegning skal skriftligt ansøges af mindst én afdelingsformand via blanket som udarbejdes af administrationen og udleveres via ejendomskontoret.

Ad12)

Fortroligt.

Ad13)

Adgang til liste over repræsentantskabsmedlemmer – persondata.

Mariane Toft-Dallgaard har undersøgt reglerne for, at organisationsbestyrelsesmedlemmerne kan få adgang til liste over repræsentantskabsmedlemmer. Som udgangspunkt kan dette tillades. Juristen understreger dog:

Forretningsfører skal altid foretage afvejning af datamineringen og forinden sikre, at det er nødvendigt for organisationsbestyrelsesmedlemmet at få specifikke oplysninger?

Der skal beskrives et formål med at få listen, herunder hvilke oplysninger der er brug for. Der må kun gives oplysninger som er nødvendige i forhold til formålet - ikke oplysninger som er "rare" at have.

Organisationsbestyrelsesmedlemmet skal slette oplysningerne straks efter, at formålet er opfyldt.

Mariane Toft-Dallgaard orienterer iøvrigt om, at når organisationsbestyrelsen ønsker at formidle budskaber, som er godkendt på organisations-bestyrelsesmøder og referatført, sker dette ske via administrationen, med mindre andet er aftalt i på mødet.

**Fællestur på tværs** er den 13-14 juni 2019 arrangeres af Næstved. Program er udsendt til alle afdelingsformænd og til organisationsbestyrelserne i Lejerbo Holbæk og Lejerbo Kalundborg Kommune.

Bemærk tilmeldingsfristen er den 2. april.

Kalundborg den 7. marts 2019

  
\_\_\_\_\_  
Formand