

**Deltagere:**

Karl Erik Pedersen, Erik Gemmer, Niels Ravnborg, John Skipper, Bo Thyrring, Dan Hansen og Aase Jensen

**Afbud:** Christian Filbert

**Fra administrationen deltog:** Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard som optog referat.

**Dagsorden:**

- |                |  |
|----------------|--|
| <b>Pkt.1</b>   | Godkendelse af sidste referat  |
|                | <u><b>Orienteringspunkter</b></u>  |
| <b>Pkt. 2</b>  | Valg af dirigent/referent/stemmetællere  |
| <b>Pkt. 3</b>  | Meddelelser fra administrationen   |
| <b>Pkt. 4</b>  | Udlejningssituationen  |
| <b>Pkt. 5</b>  | Nybyggeri/renovering   |
|                | <u><b>Beslutningspunkter</b></u>   |
| <b>Pkt. 6</b>  | Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og Budget   |
| <b>Pkt. 7</b>  | Godkendelse af anlægsbudgetter<br>Godkendelse af BBA (erstatte tidligere AOSF)<br>Godkendelse af byggeregnskab 1066-0 Centerparken |
| <b>Pkt. 8</b>  | Rotteproblemer i afdelinger i Høng   |
| <b>Pkt. 9</b>  | Paradigme forretningsorden afdelinger  |
|                | <u><b>Drøftelsespunkter</b></u>  |
| <b>Pkt. 10</b> | Fortroligt   |
| <b>Pkt. 11</b> | Eventuelt  |

**Ad1)**

Fungerende formand Karl Erik Pedersen, indledte med at mindes Niels Krøyer, der døde 1 time før han kunne have aflagt beretning i sin egen afdeling på Klosterparkvej. Begravelsen har fundet sted og havde deltagelse fra mange beboerdemokrater og fra nuværende og tidligere organisationsbestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen rejste sig og der var 1 minuts stilhed. Æret være Niels Krøyers minde.

Karl-Erik Pedersen sagde følgende om Niels Krøyer: Vi har mistet en af de mest ægte beboerdemokrater i nyere tid i Lejerbo. Vores organisationsformand i Kalundborg Niels Krøyer er ikke mere iblandt os. Krøyer sov stille ind i familiens skød torsdag d. 5-September. Han døde en time før han kunne have aflagt en beretning til beboermøde i hans egen afd.197.

Vi er mange som vil savne Krøyers lyse sind, hans frække kommentarer, hans drillerier, og ikke mindst det kæmpe arbejde som han lagde i Lejerbo.

Jeg er sikker på, at Krøyers ånd vil være i Lejerbo, i lang tid fremover, og ikke mindst i huset som vi lige nu er samlet i, det var nemlig et af hans hjertebørn, og dem havde han mange af, tag f.eks. Krøyers plads, og mange flere kunne nævnes.

Vores tanker går i denne svære tid til familien, hans kone Inge Lise, hans børn og børnebørn.  
Æret være Krøyers minde.

Referatet fra 3. september 2019 blev godkendt uden bemærkninger.

#### Ad 2)

udgår idet det er irrelevant i forhold til organisationsmøder

#### Ad3)

Erik Gemmer orienterede om nyt fra Hovedbestyrelsen. Specielt omkring venteliste- og opnoteringsgebyr, der betyder, at der for det samme gebyr, 300 kr. kan opskrives til afdelinger i flere organisationer. Anciennitet følger som altid tidspunktet for opskrivningen i den enkelte afdeling. Ikrafttræden 1. oktober 2019. Alle opnoterede får besked om ændringen.

Erik Gemmer erindrede om 8. og 9. november på Scandic Sluseholmen i København. Bestyrelsesseminaret er en afløser for de to valgkredsmøder, vi plejede at holde i henholdsvis København og Aarslev. I år skal vi både fokusere på nogle af de spændende ting, der sker i Lejerbo, på sundhed i boligområderne og så får vi besøg af vores nye boligminister Kaare Dybvad.

Derudover oplyste han, at Bo Vita retssag er udsat til december. På familieferie var 330 personer. Administrations omkostninger i den forbindelse deles af Lejerbo Administrationsorganisation og boligorganisationerne.

Derudover orienterede Erik Gemmer om hvidvaskloven.

Mariane Toft-Dallgaard tilføjede at på lejerbo.dk (under menupunktet Om Lejerbo – Persondata) bl.a. ligger orientering om behandling af personoplysninger om organisationsbestyrelsesmedlemmer. Heraf fremgår videregivelse af personoplysninger.

Alle organisationsbestyrelsesmedlemmer, også de der indtræder i bestyrelsen, skal afgive oplysningerne. Tilsvarende skal oplysningerne om udtrådte medlemmer afgives. Hvidvaskreglerne kræver opbevaring i 5 år efter udtræden.

Hvis et bestyrelsesmedlem ikke vil afgive oplysningerne, og man derfor ikke kan indgå nye engagementer - eller eksisterende engagementer lukkes/opsiges - kan det være ansvarspådragende for den pågældende. Det kan i yderste konsekvens være nødvendigt at ekskludere det pågældende organisationsbestyrelsesmedlem fra bestyrelsen (indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på nyvalg til organisationsbestyrelsen).

Det er heldigvis ikke aktuelt for nuværende bestyrelse, der alle har afgivet de nødvendige oplysninger.

Mariane Toft-Dallgaard oplyste, at Kommunen har afgjort klagesag, som er indgivet af en beboer og handlede om vedtægternes udformning

Afgørelsen slår fast, citeret:

"Kalundborg kommune agter ikke for nuværende at pålægge Lejerbo Kalundborg Kommune at ændre vedtægterne f.s.v. angår § 5 stk. 2 og § 11 stk. 1. Kommunen har en forventning om, at vedtægten kan "normaliseres" med en ligestilling indenfor 2-3 år."

Mariane Toft-Dallgaard har efterfølgende orienteret kommunen om kommende vedtægtsændringsforslag, og forespurgt om det giver anledning til overvejelser jfr. Afgørelsen. Umiddelbart vil det kunne godkendes af Kommunen, idet organisationen i arbejdet med ligestilling de kommende 2-3 år skal sikre, at boligorganisationen kan fungere efter en "normalisering".

Bestyrelsen er enige om, at afgørelsen ikke giver anledning til genovervejelse af forslag til vedtægtsændringer som er på dagsorden den 7. oktober 2019.

Dankort terminalen på kontoret i Høng er forældet. Der er i snit under 2-3 transaktioner om måneden. Terminalen er forældet og skal udskiftes. Vaskekort er i lang tid opkrævet via huslejen. Leje af fælleshus overføres mellem banker via NemID. Terminalen nedlægges snarest muligt.

Sorø Boligselskab fik i Landsretten stadfæstet deres ret til at opsig sekretariatsaftale med LLO/Lejernes Hus. Derudover blev det præciseret, at det er OB der har ansvaret for afdelingernes økonomi.

Citeret fra advokat:

*"I Landsrettens præmis er det tydeligt defineret, at Boligorganisationens bestyrelse har kompetence til at beslutte, på hvilken måde administration og drift skal tilrettelægges, samt at det gælder på alle områder som indkøb, udbud, administrative ydelser til afdelingerne, gennemførelse af vedligeholdelses- og renoveringsprojekter samt bygningsdrift." Derved har dommen også en bredere rækkevidde og vil kunne bruges i alle andre kompetence-stridigheder mellem afdelingsbestyrelser og Boligorganisationens bestyrelse."*

I august 2018 har Organisationsbestyrelsen vedtaget, at nye aftaler med LLO ikke accepteres/indgås, da man afventede endelig domsafsigelse. Kontingent forfalder 1. oktober. Skal Administrationen opsig kontrakterne. De er for øvrigt indgået med LLO, Slagelse afd. Den er ophørt og der er dannet en helt ny forening. Bestyrelsen drøftede sekretariatsaftalerne, og var enige om, at pengene kan bruges bedre på vedligeholdelseskonti eller andre driftskonti. Administrationen skal foretage det nødvendige for ophør af aftalerne. Beslutningen anføres tillige under referatets beslutningspunkt.

Beboerklagenævnsafgørelse der "stritter" i forhold til lovgivningens regler om bl.a. råderet, og tillige i forhold til reglerne om hvilke sager nævnet kan behandle osv. er anket til retten, efter samråd med jurister i Lejerbo. Mariane Toft-Dallgaard redegjorde for problemstillingen.

Ad4) Mariane Toft-Dallgaard oplyst, at organisation 323 og 324 pt. Ikke er sammenlagt i Lejerbo's system, derfor er der flg. Statistikker over de 2 organisationer:

Org. 323, her er 392 personer på ventelisten, heraf søger 496 en 2-rums, 697 en 3-rums, 268 en 4-rums og 64 en 5-rumsbolig. En fraflytningsprocent viser, at der i regnskabsåret 1.5.2018-30.9.2019 har været 30 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 12,44. 49 personer er på den fleksible venteliste

Org. 324, her er 658 personer på ventelisten, heraf søger 1627 en 2-rums, 2.846 en 3-rums og 2.007 en 4-rumsbolig. En fraflytningsprocent viser, at der i regnskabsåret 1.5.2018-30.9.2019 har været 67 fraflytninger, svarende til en fraflytningsprocent på 13,08. 47 personer på den fleksible venteliste.

**Ad5)**

1080-0 Tjørnens kvarter. Udearealerne er under aflevering. Der pågår stadig mangeludbedring.

1071-0 Glentevej afventer syn og skøn og Voldgiftssag. Er under skema C afvikling.

1066-0 Centerparken pågår anvendelse af reguleringskonto og granskning af 5 års gennemgang. Skema C er udført.

1061-0 Ingesvej, Marievej afventer Landsbyggefonden.

1070-0 Fuglevænget har fået et nyt problem f.s.v. indtrængen af rotter. Der må forventes en større renoveringssag, idet i øvrigt henvises til tidligere referater.

375-0 Sejerø - forventes behandlet i Kommunalbestyrelsen i november 2019.

#### Ad6)

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2019 – 30/4 2020) kr. 41.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Kalundborg Kommune. Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de andre bestyrelsesmedlemmer. Denne beslutning blev stadfæstet.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2020 – 30/4 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2020 – 30/4 2021 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger, undtaget afdeling 375-0 Sejerø, hvor afdelingsmøde måtte udsættes på grund af begravelse af formand Niels Krøyer samt 1078-0 Hovedgaden Høng, som har møde torsdag i indeværende uge. Organisationsbestyrelsen skal således tage stilling til regnskab og budget for afd. 1060-0 Slagelsevej 43, 1064-0 Fuglereden beboerhus, 1073-0 Hovedgaden 24, 1075-0 Monradshave og Møllevej, 1078-0 Hovedgaden 18, 24 og 51 og 178-0 Raklev. Organisationsbestyrelsen godkendte disse regnskaber og budgetter.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret. Mariane Toft-Dallgaard gennemgik bilag om egenkapital og noter med tilknytning til årsregnskabs spørgeskema.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Revisionen fremhæver på side 252, at der i langtidsbudgettet for afd. 369-0, fr. Andersensvej ÆBO, i år 2019/2020 ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Revisionen fremhæver på side 251-252, driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i afdeling 1065-0 Bagervænget, Sæby og 1069-0 Sofievej. Vi kan oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Revisionen skriver på side 252 i stk. 4 omkring særlige forhold vedrørende revisionen. Afd. 375-0, Sejerø, har lejetab som overstiger 1 måneds huslejebidrag. Hertil kan nævnes at der arbejdes på en helhedsplan, hvor der er søgt kapitaltilførsel.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/5 2020 – 30/4 2021 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden og trækingsret:

Beløbene fremgår ligeledes af dokumentet "egenkapital udvikling". Bemærk: nedenstående kan have været godkendt på tidligere møder.

- Afdeling 1065-0 kr. 348.000, Fritagelse udamortiserede lån
- Afdeling 1066-0 kr. 426.000, Fritagelse udamortiserede lån
- Afdeling 1066-0 kr. 64.000, Huslejestøtte
- Afdeling 1070-0 kr. 480.000, Fritagelse udamortiserede lån
- Afdeling 1070-0 kr. 100.000, Driftsstøtte – nedtrappes med 20.000 årligt til 2022/23
- Afdeling 1071-0 kr. 474.000, Fritagelse udamortiserede lån
- Afdeling 1071-0 kr. 1.020.000, Årligt tilskud helhedsplan, dispositionsfond
- Afdeling 375-0 kr. 152.000, Huslejestøtte
- Afdeling 375-0 kr. 200.000, Kapitaltilførsel (1/5-del's ordning), helhedsplan
- Afdeling 375-0 kr. 214.000, Renoveringsstøtte, dispositionsfond
- Afdeling 375-0 kr. 100.000, Renoveringsstøtte, trækningsret

## Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
0170-0	Trøjeløkkevej	Familiebolig	637,94	647,17	9,23	1,45%
0178-0	Raklev	Ældrebolig	924,32	944,34	20,02	2,17%
0197-0	Klosterparkvej	Familiebolig	806,77	814,62	7,85	0,97%
0333-0	Slagelsevej, Tværvej	Familiebolig	934,69	948,34	13,65	1,46%
0369-0	Fr. Andersensvej ÆBO	Ældrebolig	936,17	951,45	15,28	1,63%
0375-0	Sejerø	Familiebolig	824,98	824,98	0,00	0,00%
0441-0	Svebølle	Familiebolig	983,82	999,84	16,02	1,63%
0441-0	Svebølle	Ældrebolig	1.016,67	1.032,69	16,02	1,58%
0527-0	Raklev	Familiebolig	875,26	887,81	12,55	1,43%
0532-0	Vibevej, Mågevej	Familiebolig	909,58	921,00	11,42	1,26%
0561-0	Sandåsvej	Familiebolig	865,36	872,44	7,08	0,82%
0639-0	Elmelunden	Familiebolig	970,92	984,67	13,75	1,42%
0805-0	Vænget	Familiebolig	1.074,91	1.084,21	9,30	0,87%
1061-0	Ingesvej og Marievej	Familiebolig	757,26	757,26	0,00	0,00%
1062-0	Hedvigsvej, Katrinesvej, Marievej og Ingesvej	Familiebolig	661,53	661,53	0,00	0,00%
1063-0	Ingesvej	Familiebolig	564,96	574,25	9,29	1,64%
1065-0	Bagervænget, Sæby	Familiebolig	901,49	909,81	8,32	0,92%
1066-0	Centerparken	Familiebolig	845,42	869,16	23,74	2,81%
1069-0	Sofievej	Familiebolig	767,48	795,15	27,67	3,61%
1070-0	Fuglevænget	Familiebolig	788,49	795,28	6,79	0,86%
1071-0	Glentevej	Familiebolig	768,07	801,07	33,00	4,30%
1072-0	Sofiehaven	Ældrebolig	957,46	986,40	28,94	3,02%
1073-0	Hovedgaden 24	Erhverv	573,53	632,35	58,82	10,26%
1074-0	Jensine Madsens Vej	Familiebolig	709,77	726,72	16,95	2,39%
1075-0	Monradshave og Møllevej	Familiebolig	778,05	796,61	18,56	2,39%
1075-0	Monradshave og Møllevej	Ældrebolig	768,29	786,83	18,54	2,41%
1077-0	Marievej	Familiebolig	747,13	763,07	15,94	2,13%
1078-0	Hovedgaden 18, 24 og 51	Familiebolig	738,46	758,48	20,02	2,71%
1079-0	Kulbyvænget og Borrehaven	Familiebolig	719,70	733,51	13,81	1,92%
1080-0	Tjørnens Kvarter i Høng	Familiebolig	948,10	948,10	0,00	0,00%

1080-0	Tjørnens Kvarter i Høng	Familiebolig	948,10	948,10	0,00	0,00%
--------	-------------------------	--------------	--------	--------	------	-------

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt herunder regnskab for afdeling 170-0, 178-0, 197-0, 333-0, 369-0, 375-0, 441-0, 527-0, 532-0, 561-0, 639-0, 805-0, 1060-0, 1061-0, 1062-0, 1063-0, 1064-0, 1065-0, 1066-0, 1069-0, 1070-0, 1071-0, 1072-0, 1073-0, 1074-0, 1075-0, 1077-0, 1078-0 og 1079-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 170-0, 178-0, 197-0, 333-0, 369-0, 375-0, 441-0, 527-0, 532-0, 561-0, 639-0, 805-0, 1060-0, 1061-0, 1062-0, 1063-0, 1064-0, 1065-0, 1066-0, 1069-0, 1070-0, 1071-0, 1072-0, 1073-0, 1074-0, 1075-0, 1077-0, 1078-0 og 1079-0.

Årsregnskab og revisionsprotokol underskrives den 7. oktober 2019 på repræsentantskabsmødet.

**Ad7)**

Ingen anlægningsbudgetter til godkendelse

Ingen BBA (erstatte tidligere AOSF) til godkendelse

Byggeregnskab 1066-0 Centerparken. Er godkendt af Ole Nyholm i 2017. Til efterretning har bestyrelsen har fået regnskabet i hardcopy efterretning. Regnskabet blev kort orienteret af Mariane Toft-Dallgaard.

**Ad8)**

Rotteproblemer i afdelinger i Høng - medtages i projekt. Undersøgelse pågår.

**Ad9)**

Paradigme forretningsorden afdelinger v/John Skipper blev drøftet og godkendt. John Skipper sender det digitalt til administrationen, der arkiverer og orienterer afdelingerne ved førstkommande lejlighed.

**Ad10)**

Intet

**Ad11)**

Kursus for organisationsbestyrelsen 29.-30. november 2019. Administrationen arrangerer.

Andre arrangementer besluttet af ny bestyrelse.

Nyhedsbrev sendes til alle beboere i boligorganisationen og udarbejdes efter repræsentantskabsmødet. v/Mariane Toft-Dallgaard og formand.

John Skipper foreslog at fordeling af opgaver i forhold til repræsentantskabsmødet blev skitseret:

- Fungerende formand Kar Erik Pedersen udarbejder udkast til bestyrelsens beretning, som sendes til kommentarer hos bestyrelse og forretningsfører.
- Niels Ravnborg læser bestyrelsens beretning op.
- Doris Melson Larsen sørger for menuen som leveres af Rosenvænget, og deltager så vidt muligt som referent. Ved forfald er det Mariane Toft-Dallgaard der tager referat
- Erik Gemmer foreslås som dirigent at sørge for gennemførelse af dagsordenens punkter og ledelse af mødet.
- Fremstilling af regnskab, budget, egenkapital samt punkterne Effektivisering/renovering udføres af Mariane Toft-Dallgaard

Kalundborg den 29/10 2019



Fungerende formand