

## Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Kalundborg Kommune

Tirsdag d. 21. maj 2024 kl. 17.00

Deltagere: Tommy Jensen, Frank Hauge, Niels Dalsgaard, Jesper Jensen, Rigborg Kristensen, Charlotte Rabech og Erik Gemmer

Fra administrationen deltog forretningsfører Lars Lundberg som optog referat.

Fraværende: Jesper Wienmann Hansen og Susan Sørensen

### Dagsorden:

#### Orienteringspunkter

- Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Tommy Jensen
- Pkt. 2 Orientering fra forretningsfører V/Lars Lundberg
- Pkt. 3 Orientering fra hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer

#### Beslutningspunkter

- Pkt. 4a Godkendelse af revideret skema B afd. 1061-0
- Pkt. 4b Godkendelse af projekt for nyt VM kontor

#### Drøftelsespunkter

- Pkt. 5 Indlæg fra Jesper
- Pkt. 6 Fortroligt
- Pkt. 7 Eventuelt

På vegne af formand for organisationsbestyrelsen, Tommy Jensen

Lars Lundberg  
Forretningsfører

## Referat:

### Orienteringspunkter

#### Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Tommy Jensen

*Tommy orienterede kort om det nyligt afholdte Landsrepræsentantskab i Århus, samt et af kommunen afholdt orienteringsmøde med boligselskaberne omkring forhandling om nye udlejningsaftaler.*

*Der har tidligere været en debat om afdelingernes tilslutning til Fibia, Tommy anførte at Fibia's forretningsmetoder med af vise enkelte beboere ikke er i orden.  
Ønsker de enkelte afdelinger kollektiv tilslutning til Fibia skal dette ske ved en fælles beslutning på et ordinært afdelingsmøde.*

#### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning**

#### Pkt. 2 Orientering fra forretningsfører Lars Lundberg

*Kort orientering omkring status på igangværende helhedsplaner.*

- *Afd. 1061-0 – Ingesvej/Marievej, Høng  
Afventer godkendelser af skema B*
- *Afd. 1070-0 – Fuglevænget, Høng  
Alt nødvendigt materiale til LBF er uploadet på driftstøtteportalen og projektet har fået en godkendt prækvalifikation hos kommunen. BossInf for den støttede del er udfyldt og Lejerbo afventer nu finansieringsskitse fra LBF. Herefter kan endelig huslejekonsekvens beregnes og en afdelingsafstemning gennemføres. Efter forhåbentligt godkendt projekt hos afdelingen kan et endeligt skema A herefter ansøges.*

*Efter godkendt skema A udføres miniudbud for at finde totalrådgiver (vi må umiddelbart ikke bare forsætte med nuværende rådgiver) til at lave udbudsmateriale og håndtere videre proces frem mod skema B samt efterfølgende byggeledelse frem mod skema C.*

*Det tilstræbes at have finansieringsskitse og afdelingsafstemning på plads i løbet af 3. kvartal 2024. Det afhænger dog af LBF sagsbehandlingstid samt mulighederne for finansiering af projektet.*

- *Afd. 1071-0 – Glentevej, Høng  
Der er opnået enighed blandt parterne og der afventes en underskrevet aftale*

*Orientering fra regionskontoret:*

*Kort orientering om den aktuelle personalesituation samt det nyligt afholdte personaleseminar. APV viser en medarbejdertilfredshed helt i top*

*Orientering om at kigge ind i en mere bæredygtig vedligeholdelse af store ubenyttede grønne arealer – "vild med vilje"*

*Nyt dokument vedr. Erklæring om habilitet og tavshedspligt er sendt til OB's underskrift*

## **Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. december 2023.**

*Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet, med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.*

*Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år, og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel, og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.*

*Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevillige trækningsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af ud-amortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.*

*Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.*

*Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.*

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning**

### Pkt. 3 Orientering fra hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer

#### Årets revisionsprotokollat

På marts-mødet modtog hovedbestyrelsen årets revisionsprotokollat. Her er det ikke bare administrationens økonomiske resultater, der bliver gennemgået. Det er også en lang række forretningsprocesser og kontroller, som revisionen kigger ned i. Der bliver både kigget på, om processerne er fornuftige og dækker det, de skal. Og så bliver der kigget på, om processerne bliver fulgt som foreskrevet.

I årets protokollat var der ganske få bemærkninger. Ingen af dem var væsentlige eller kritiske. Tværtimod konkluderede revisionen, at Lejerbo har "tilrettelagt en god og pålidelig økonomistyring".

Det er nok det tætteste, man kommer på at få ros i en revisionsprotokol.

#### Rykkere på huslejeindbetalingen

De seneste år har antallet af rykkere, der bliver sendt ud i forbindelse med huslejeopkrævningen, været stort set det samme.

- 2020 - 967 rykkere pr. måned med et gennemsnit på 7.114 kr.
- 2021 - 922 rykkere pr. måned med et gennemsnit på 7.386 kr.
- 2022 - 963 rykkere pr. måned med et gennemsnit på 7.726 kr.
- 2023 - 918 rykkere pr. måned med et gennemsnit på 8.082 kr. (gældende for perioden 1.1.2023 til 31.5.2023)

Der bliver aldrig givet henstand med huslejen, og det er sandsynligvis en af årsagerne til, at vi har forholdsvis få udsættelser på grund af manglende huslejebetaling.

I 2023 var der lidt færre udsættelser end året før. Det gælder både i antallet, der er flyttet før fogeden og med fogeden. Tallene var i 2023 henholdsvis 43 og 74.

### Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

## **Beslutningspunkter**

### **Pkt. 4a: Godkendelse af revideret skema B – afd. 1061-0**

*Den samlede anlægssum udgør kr. 34.482.222.- heraf er de 17.885.878.- ustøttet. Beløbene er inklusive omkostninger og genhusning. Beregninger med bl.a. tilskud fra organisationen og Landsbyggefonden medfører en beregnet huslejestigning på 26,57 %. Dette er med udgangspunkt i gældende husleje. Landsbyggefonden gør opmærksom på, at det fremsendte budget "ligger på kanten af hvad Fonden kan støtte" og der er flere bygningsdele, der er flyttet fra støttet til ustøttet. Det er bl.a. køkken, skalmur og fundamenter. Landsbyggefonden gør også opmærksom på, at der i budgettet ikke er plads til uforudsete udgifter. Dette budget vil blive indsendt til landbyggefonden og ligge til grund for vores skema B ansøgning som er sendt til kommunen. Ovennævnte er godkendt på afdelingsmødet d. 15. april 2024*

### **Bestyrelsen godkendte det reviderede skema "B"**

### **Pkt. 4 b: Godkendelse af projekt for nyt VM-kontor**

#### **Klosterparkvej**

*Lejemålet ændres fra lejemål til at være en del af ejendomskontoret og skal indeholde personalefaciliteter til driften.*

*I lejemålet vil være ét disponibelt rum der kan benyttes som f.eks. lagerfunktion til skrøbelige komponenter som f.eks. el-artikler der ikke tåler fugt.*

*Lejemålet indrettes således at:*

- *Omklædningsfaciliteter med toilet og badeforhold.*
- *Opbevaring af tøj med mulighed for tøjvask*
- *Køkkenfaciliteter med tilhørende spiseplads.*
- *Mulighed for personalemøder mm.*

*Eksisterende kontor*

- *Ændres til kun at indeholde kontorfaciliteter og modtage beboerhenvendelser.*
- *Mulighed for ekstra siddeplads/facilitet ved besøg af konsulent/rådgiver*

*Afdelingens huslejetab som følge af nedlæggelse af lejemål (ca. 60.000/år) fordeles mellem alle Kalundborg afdelinger (fordelingsnøgle - bolig m2)*

*Samlet økonomi til istandsættelse ca. 110.000 som foreslås taget fra Arbejdskapitalen*

### **Bestyrelsen godkendte projektet og den anførte økonomi**

**Drøftelsespunkter****Pkt. 5 Indlæg fra Jesper Jensen*****Lade standere***

*Er der tiltag på vej omkring etablering af lade standere i vores afdelinger?*

*Jeg har fået spørgsmålet og udtrykt, at det må være organisationen og ikke de enkelte afdelinger der hver især skal undersøge.*

*(Jeg tænker lidt som modellen med Fibernet, hvor Lars kom med et færdigt projekt som man kunne takke ja eller nej til)*

*Lars Lundberg forklarede er der er meget få afdelinger der har opsat lade-standere, hvilket skyldes at det er forbundet med en større kollektiv udgift der sjældent er flertal for – det er et afdelingsmøde der eventuelt skal afgøre dette.*

***Solceller på Fuglereden***

*Jeg har været dirigent til et årsmøde i Poppellunden i Høng (et seniorbofællesskab) og her blev det vedtaget at etablere solcelleanlæg på deres fælleshus.*

*Jeg foreslår en undersøgelse, om det kunne være en god mulighed for Fuglereden.*

*Lars Lundberg havde undersøgt mulighederne og gjorde rede for at en solcelle løsning ikke er økonomisk attraktiv i forhold til Fugleredens forbrugsmønster.*

Pkt. 6 Fortroligt

Pkt. 7 Eventuelt

*Der var en generel dialog omkring beboernes vedligeholdelsespligt af haver og det blev aftalt at driften skulle lave et "servicetjek" af afdelingernes husorden/vedligeholdelsesreglement således at beboernes ansvar er tydeliggjort.*

*Det blev aftalt at OB's deltagelse på afdelingsmøder skal fortsætte – mødedatoerne fordeles på OB møde til august.*

Punkter til kommende møder?

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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

2024-05-28 11:09:44 UTC



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