

Referat af bestyrelsesmøde den 14. marts 2024 kl. 16.30**Deltagere:**

Eigil H. Jensen, John Refsgaard, Tove Pedersen, Bodil Hansen, Mona L. Christensen og Inge Køster.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Lars Due Juhre og sekretær Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Fraværende/afbud: Lisa Engos

Formand Eigil H. Jensen bød til mødet som har følgende:

Dagsorden:

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Meddelelser fra byggeafdelingen.
4. Familieferie 2024.
5. Ladestandere i/til boliger – hvad gør vi ?
6. Annonce i Grejs Byfest program.
7. Opsamling af kurser (hvad har vi gennemført og hvad mangles).
8. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra formanden.

Formand Eigil Jensen meddelte:

Siden sidste møde d. 30. november kan følgende nævnes:

Der er blevet afholdt boligpolitisk styregruppemøde d. 14. dec. hvor Lars deltog.

Den 18. dec. blev der afholdt styringsmøde med Hedensted kommune vedr. vores afdelinger i Hedensted, Remmerslund og Tørring. Her deltog Lars, John og undertegnede.

Den 8. februar deltog forretningsføreren og formanden på vegne af Lejerbo Trekanten, i et møde sammen med de øvrige boligforeninger på borgmesterkontoret vedr. vores aftaler med affald ressourcecenteret, hvor der bl.a. blev drøftet gebyrer for lejeboliger/ kontra parcelhuse.

Den 26. februar blev der afholdt styringsdialog møde med Vejle kommune. Her deltog Lars, John, Erik og undertegnede. Mødet har været udsat fra 2023, og skulle foregå i en anden form og anden dagsorden, som jeg nævnte på vores sidste bestyrelsesmøde. Her fik vi godkendt vores regnskab for 2022. Her blev der spurgt ind til underskuddet, hvad vi jo kunne forklare med det kurstab vi havde 2022. Var rundt omkring afdelinger med røde tal (effektivitet i forhold til benchmark), hvor det blev konkluderet, at det er svært at få gule og slet ikke grønne tal i visse afdelinger. Men der arbejdes selvfølgelig på det.

Så har de fleste af os lige deltaget i seminar i Ålborg i sidste weekend. Vi var 15 deltagere fra afdelingerne her i Vejle, og der deltog i alt 135 beboerdemokrater på seminaret. Et godt seminar, hvor temaet var ensomhed, og forskellige bud på, hvordan vi i afdelingerne kan spotte og hjælpe ensomme beboere.

I øjeblikket er de fleste af afdelingers regnskaber for 2023 og budgetter for 2025 ved at være færdige. Alle de afdelinger, jeg har set, kommer ud med overskud. Det skyldes bl.a. til forskel fra 2022, at der har været renteindtægter og kursgevinster på afdelingens opsparede midler, men også andre besparelser, som kan være forskellig fra afdeling til afdeling. Det skal nævnes, at kursgevinster er blevet er blevet tilbageført til afdelingens henlæggelser, i og med kurstabet i 2022 blev trukket i disse.

Der skal nu planlægges budgetmøder og afdelingsmøder for alle afdelinger den kommende tid. Jeg vil så vidt mulig deltage i de fleste.

Der er kredsvalg i BL's kreds 7 på hotel Scandic i Kolding d. 23. april kl.19. Har fået tilsendt fem adgangskort til scanning, ligesom valg foregår digitalt med Iphone efter man er logget ind. Skal/ vil vi deltage heri.

Der er modtaget henvendelse fra Gert Thorsen (formand i Randers) vedrørende organisationsbestyrelsen som bygherrer.

Der var enighed om, at det lyder interessant og formanden melder tilbage til Gert, at organisationen gerne deltagere med 2-3 bestyrelsesmedlemmer.

Ad 2 Meddelelser fra administrationen.

Gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer.

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder for OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og du kan tilmelde dig og få adgang her:

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventid=23-91>

Hædning af beboerdemokratiets særlige indsats.

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år.

Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædningen. Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommende landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse

Reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

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. finansieringsskitzen. 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 trækingsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renove-

ringsstøttesag, 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.

Disponering af årets resultat

For 2023 lander den samlede renteindtægt for Lejerbo-fællesskabet på ca. 100 millioner kroner. Det vil sige renterne af både administrationens, organisationernes og afdelingernes opsavede midler. Det er yderst positivt oven på et 2022 med store negative renter.

Netop på grund af de negative renter fra 2022 har hovedbestyrelsen besluttet, at boligorganisationerne skal beholde deres renteindtægt fra 2023.

Boligafdelingernes renter skal altid blive i afdelingerne. Men vi opfordrer kraftigt til, at pengene bruges til henlæggelser. Det var netop henlæggelserne, der måtte holde for, da der sidste år var negative renter.

Ejendomsvurderingerne

Der har været meget ståhej i medierne om ejendomsvurderingerne. Også de almene. I Lejerbo får vi vurderingerne drypvist. Her screener administrationen vurderingerne for store afvigelser.

Der kan endnu ikke klages over vurderingerne. Men er der store afvigelser, får vi en vurderingskyndig specialkonsulent til at gå ind i sagen og bedømme, om den konkrete ejendomsvurdering skal sendes ind til BL. BL har nemlig fået mulighed for at rejse sager direkte over for skattemyndighederne, hvis noget ser åbenlyst forkert ud.

Det er dog også vigtigt at huske på, at der er lagt et midlertidigt loft over stigning på ejendomsskatten. Loftet betyder, at ejendomsskatten for almene boliger maksimalt kan stige med 2,8 % fra 2023 til 2024.

Udlejningssituationen:

Generelt:

Vi ligger fortsat på et lavt niveau af opsagt boliger, hvis man ser bort fra Remmerslund. Det er fortsat de dyreste boliger, boliger uden altan samt boliger over 1. sal uden elevator, der er sværest at udleje.

Vi annoncerer en del af boligerne på hjemmesiden, men også via Boligportal, som helt sikkert giver de fleste henvendelser.

14-0 Ribe Landevej

1 stk. 1 vær. står i tomgang og udlejes ikke grundet høj istandsætte boligen.

1 stk. 3 vær. netop opsagt.

84-0 Boulevarden

1 stk. 3 vær. netop opsagt.

140-0 Finlandsvej

1 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud.

232-0 Nørretorv

1 stk. 2 vær. netop opsagt.

305-0 Ribe Landevej

1 stk. 1 vær. ungdomsbolig opsagt og i tilbud samt annonceres.

349-0 Frøhaven

1 stk. 2 vær. opsagt afventer advokat (dødsbo).
 1 stk. 1 vær. ungdomsbolig opsagt og i tilbud samt annonceres.
 1 stk. 2 vær. ungdomsbolig opsagt og i tilbud samt annonceres.

464-0 Engparken

1 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud samt annonceres

896-0 Damgårdshaven

1 stk. 3 vær. opsagt og skal i tilbud.

959-0 Grejsdal Åpark

1 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud.

1150-0 Grejsdalen

1 stk. 3 vær. opsagt og skal i tilbud

1245-0 Remmerslund

5 stk. Type A opsagt og alle i tomgang
 3 stk. Type B opsagt og i tilbud.

Der annonceres for boligerne på hjemmesiden og på Boligportal også med fremhævet annoncering, men der er kun en smule respons på boligerne. Der har været flere udlejninger på Type A boligerne efter huslejen er nedsat pr. 01-02-2024, men det er stadig svært.

Afd. 84-0 Kiosken

Regionskontoret har overtaget opgaven fra byggeafdelingen og har været i kontakt med Arkitema ift. nedrivningen.

Arkitema ville i første omgang have 15.000 kr. for at udføre miljøundersøgelsen af kiosken, men ændret dette beløb til 30.000 kr.

Derfor har Regionskontoret selv igangsat undersøgelsen ved DMR for at spare penge, og de har taget prøverne og sendt dem ind til undersøgelse (tager ca. 6 uger).

Vi har nu modtaget miljøundersøgelsen fra DMR og er pt. ved at hente overslag fra rådgiver ift. at udføre:

- Kort beskrivelse af nedrivningen og tilbudsliste.
- Der står i "TILSTANDSRAPPORT" at El. og varme forsyninger er afbrudt til bygningen men vi skal lige sikre at kloakeringen og afkobles korrekt.
- Sikre nedrivningstilladelse fra Kommunen.
- Sikre statikken ift. nedrivningen og eksisterende boligblok

Når vi har et overslag på den del, sender vi opgaven i udbud og igangsætter selve nedrivningen.

Ad 3 Meddelelser fra byggeafdelingen.

Afd. 1245-0 Remmerslund:

Skema C forventes godkendt inden 1.6.2024

Renovering:**Afd. 14-0 Ribe Landevej:**

Møde med Landsbyggefonden om renovering af Ribe Landevej forventes afholdt i april. På mødet er det på dagsorden at blive afgjort, om det vil være muligt at gå videre med en nedrenovering af afdelingen.

Ad 4 Familieferie 2024.

Der er tidligere på året udsendt mail til formanden vedrørende Arbejdsmarkedets Feriefond. Sidste år var der mere end 170 deltagere på ferierne som har fundet sted på Falster og i Jylland. Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration og honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles i de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække.

Konkret er der for boligorganisationernes vedkommende tale om en udgift på max kr. 350,- pr. deltager.

Da der ikke er givet besked om, at organisationen IKKE ønsker at deltage heri, er det betragtet, at organisationen også i 2024 ønsker at bidrage til ferierne.

Beslutning:

Bestyrelsen bekræftede deres tilsagn om støtte til Familieferien.

Ad 5 Landestandere i/til boliger – hvad gør vi.

Der kommer flere el-biler på gaden i Danmark og de begynder også at dukke op på almene boligers parkeringsområder.

Lejerbo er man blevet bekendt med, at nogle beboere i afdelingerne oplader deres el-biler i afdelingens carporte/garager. Denne opladning sker via et såkaldt "mormorkabel", hvor elbilen oplades med strøm fra et almindeligt strømuttag.

En sådan brug af carportenes/garagernes el-system er imidlertid IKKE hensigtsmæssig, da hverken el-kabler eller udtag er skaleret til at klare den spænding, som er krævet for at oplade en el-bil.

Et kontinuerligt træk af strøm fra en elbil, vil derfor resultere i at både kabler og udtag overophedes, med en forhøjet risiko for brand og skader på ejendommen til følge.

Det anses derfor at opladning af elbiler via "mormorkabler" som uforsvarlig brug af det lejede efter almenlejens § 78 stk. 1, hvorfor vi vil henstille til, at opladning via mormorkabler indstilles.

Hvis det fremadrettet konstateres at der oplades elbiler direkte fra afdelingens udtag, vil dette blive anset som vanrøgt og lejeforholdet vedrørende carporten/garagen vil søgt ophævet.

Oplysninger fra en EI-installatør.

Normalt er der 25 A til rådighed i hver bolig (f.eks. rækkehuse)

Hvis der ønskes installation af ladestander til el-bil, kan dette iflg. Elforsyningen lade sig gøre hvis man benytter en 11 KW, 16 A ladestander.

Man skal dog være opmærksom på at man kun har 25 A til rådighed i boligen og dermed ikke kan overstige dette uden at sikringen springer.

Det vil sige man ikke kan vaske, tørre tumble og lave mad samtidig med at man lader sin bil. Man kan dog tilkøbe "opload balance" sammen med ladestanderne som så overvåger installationen så denne ikke overstiger 25 A, det vil sige at lade strømmen på ladestanderen vil blive reduceret ved for højt forbrug i boligen.

Beslutning

Emnet er taget til efterretning, således at

I afdelinger hvor der skal opsættes ladestander på afdelingens areal, skal afdelingsmødet beslutte at der reserveres x antal p-pladser til formålet. Der vil så etableres fælles ladestander på disse pladser.

I afdelinger, hvor der er fritlæggende eller rækkehuse, og som har selvstændigt måler/sikringssskab, besluttes det på et afdelingsmøde, at det er tilladt at opsætte ladestander i tilknytning den enkelte bolig, dog skal følgende være opfyldt i boligen:

Boligen skal som minimum have for sikringer på 32 ampere i lejemålet og ladestanderen skal være godkendt til formålet af et autoriseret firma.

Lejeren må på ingen måde begynde arbejdet, inden der er givet en skriftlig tilladelse til, at må igangsætte arbejdet.

Vi anser derfor opladning af elbiler, elcykler m.v. uden skriftlig tilladelse, som uforsvarlig brug af det lejede efter almenlejelovens § 78 st. 1, da der er stor fare for at opladningen kan forårsage stor skade på el installationer i boligen.

Ad 6 Annonce i Grejs Byfest program.

I 2023 havde vi en helsides annonce til kr. 1500. (b 118 X H 190)
(pris ½ side kr. 1000 og ¼ side kr. 750)

Beslutning

En enig bestyrelse besluttede at sige ja tak til en annonce til kr. 1500.

Ad 7 Opsamling af kurser (hvad har vi gennemført og hvad mangles)

Vi har afholdt:

Temaaften om husordenen	10. marts 2022
Grundlæggende budget og regnskab	22. nov. 2022
Temadag for organisationsbestyrelser	7. okt. 2023

Jf. referat bestyrelsesmøde den 15. dec. 2022 – beslutning at der skal være et heldagsarrangement – gerne en lørdag med punktet: hvordan motiveres beboerne til bestyrelsesarbejdet. Administrationen arbejder videre med det.

Jf. referat bestyrelsesmøde den 9. marts 2023:- beslutning et aftenkursus i vedligeholdelsesplan, tilstandsrapport, konto 115 og 116

Beslutning

En enig bestyrelse besluttede at administrationen laver en aftale med kursusafdelingen, om kursus i vedligeholdelsesplan, tilstandsrapport, konto 115 og 116 for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, og skal afholdes efter sommerferien 2024.

Ad 8 Eventuelt

Evt. tilskud til udarbejdelse af rådighedskatalog (husorden og vedligeholdelsesreglement)

Jf. ydelseskatalog 2024:

Husorden, råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement kr. 22.450 incl. Moms.

(juridisk tilretning og sproglig ajourføring af husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement alene – pris efter aftale.

Bestyrelsen gav udtryk for, at det er meget dyrt at få udarbejdet katalogerne.

Næste møder:

16.-17. maj 2024 Landsrepræsentantskabsmøde i Århus. (Tove, Eigil og Bo

25. juni 2024 Regnskabsmøde

27. juni 2024 Repræsentantskabsmøde

Referatet er godkendt og underskrevet elektronisk via Penneo af formand Eigil H. Jensen.

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."

Eigil Henrik Hartung Jensen

Underskriver

Serienummer: ef223271-79bf-4e40-aeda-156c9422cf59

IP: 2.111.xxx.xxx

2024-03-20 18:23:56 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>**