

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 5. marts 2024 kl. 17.00 på Huginsvej**Deltagere:**

Formand Tina Nielsen, næstformand Helle Worm, bestyrelsesmedlemmerne Sebastian Magnussen, Ole Bak.

Fra administrationen: FF Lars Schmidt, som tog referat af mødet, og lokalinspektør Michael Madsen.

Gæster: byggechef Mette Vilsen og projektchef Lene Gertsen – deltog under pkt.8.

Afbud: Bettina Santin.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referatet af 27. november 2023.
2. Godkendelse af dagsorden.
3. Nyt fra formanden.
4. Nyt fra administrationen.
5. Nyt fra Hovedbestyrelsen.
6. Nyt fra afdelingerne.
7. Dialog med byggeafdelingen og byggechef Mette Vilsen.
8. Projekter:
 - Afdeling 027-0 Frejasvej m.fl.
 - Afdeling 032-0 Belvederevej
 - Nybyggeri.
9. Eventuelt.

Ad 1. Godkendelse af referat fra den 27.11.2023

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

Ad 2. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt uden anmærkninger.

Ad 3. Nyt fra formanden

Formanden orienterede om forholdene vedrørende boliggården, og de nødvendige genhusninger.

Ad 4. Nyt fra administrationen

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.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 5. marts 2024 kl. 17.00 på Huginsvej**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 udamortiserede 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.

Hædring 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 hædringen. Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommande landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen og vil være en gavekurv af passende størrelse.

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.

Strukturændring på regionskontoret.

For at styrke driftschefens mange kontrolopgaver er Rikke Bech blevet ansat som forvaltningskonsulent med ansvar for opfølgning overfor driften på budgetkontrol, aktivitetsplaner, fakturastyring og meget andet. Ændringen skal gerne styrke den del, hvor afdelingsbestyrelserne flere gange har efterspurgt status hos lokalinspektøren.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 5. marts 2024 kl. 17.00 på Huginsvej**Ad 5. Nyt fra HB.****Årets resultat**

Det store minus, som vi sidste år fik på vores kapitalforvaltning, ser ud til at være vendt til et fornuftigt plus i 2023. Formodentlig på omkring 4 %.

Husk at lade indtægten gå til henlæggelser. Det var nemlig 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.

Forsikring

Vi har en aftale med vores forsikringsselskab Tryg om, at vi er garanteret en årlig bonus på mindst 5 % af det foregående års indbetalte præmie. For 2023 vil bonussen være på 6 %.

Men vær obs på, at vi i første halvdel af 2023 har haft en høj skadesprocent (71 %). Det betyder, at vi kan risikere at få præmiestigninger, hvis det ikke bliver bedre. Og det bliver kun bedre, hvis vi er gode til at forebygge skader. Ikke mindst ved at have vedligeholdt eksempelvis vores rør og stikledninger og ved at lave foranstaltninger til at forebygge vand- og stormskader.

I første kvartal 2024 vil forsikringsmægleren Nordflex sørge for, at regionskontorerne får tilsendt skadesstatistik pr. afdeling.

Evaluering af bestyrelsesseminaret

Der er kommet fine tilbagemeldinger på årets bestyrelsesseminar. Både hvad angår stedet, hvor det blev afholdt og indholdet. Næste år afholdes seminaret den 8. – 9. november i Aarhus.

Hædning af landsrepræsentantskabsmedlemmer

I hovedbestyrelsen har vi besluttet, at vi gerne vil være med til at hædre de beboerdemokrater, der har siddet i Lejerbo's landsrepræsentantskab i 25, 40 eller 50 år. De samme typer jubilæer, som man fejrer i staten.

Det er dog den enkelte organisation, der skal gøre opmærksom på det, når der er sådan et jubilæum, da der ikke findes et centralt overblik.

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 opsparede 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.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 5. marts 2024 kl. 17.00 på Huginsvej

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.

Ad 6. Nyt fra afdelingerne

Ny mand Carsten – vvs

Afd.027-0 Odsvej m.fl.:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udført små reparationer • Byggesag afsluttet
Afd.031-0 Hornbæk Huse:	<ul style="list-style-type: none"> • En del vand i kælder • Nyt bad Bretagnevej 15 • Ny pumpe i brønd Bre,15
Afd.032-0 Belvederevej:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udført små reparationer • Der er to forekommende fraflytninger
Afd.:574-0 Peter Olsensvej:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udført små reparationer
Afd.897-0 Gl. Banegårdsvej:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udført små reparationer • Vandskade 3. tv. og th. (kører på 11. måned) • Der har været 3 fraflytninger

Ad 7+8. Dialog med byggeafdelingen og byggechef Mette Vilsen.*** Afdeling 027-0 Frejasvej m.fl.**

Organisationsbestyrelsen havde bedt Mette Vilsen om at deltage i mødet, da de følte, at sagen i afdeling 027-0 Frejasvej m.fl. var håndteret uheldigt fra byggeafdelingens side.

Især de ekstraudgifter, som er påløbet sagen, er bekymrende set fra organisationsbestyrelsen's side, hvor man gerne vil høre, hvad man tænker i forhold til ansvar, forsikring m.v.

Mette Vilsen svarede, at man selvfølgelig vil forsøge bedst muligt at få dækket de ekstraudgifter, som gør sig gældende set i forhold til dårligt arbejde, dårlig projektering. På begge dele vil man selvfølgelig forsøge at aktivere både egen forsikring og de involverede parter's forsikring.

Byggechefen orienterede om møde med direktøren for entreprenøren, hvor man ikke kunne blive enige om, hverken ansvar, kvalitet eller økonomi.

Herefter var der en dialog om granskning af projektet forud for udbuddet. Bestyrelsen havde på fornemmelsen, at dette vil være foretaget. Mette Vilsen svarede, at en fuld granskning, som er meget dyr, ikke havde givet værdi for pengene.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 5. marts 2024 kl. 17.00 på Huginsvej

Herefter var der en del dialog om tonen mellem håndværkerne, beboerne og byggeledelsen. Byggeafdelingen er opmærksom på sagen og følger den nøje.

Sagen blev afsluttet på dagsorden med aftale om, at når man havde en status på mangelgennemgang og økonomi, ville man tage et nyt møde mellem projektleder, Lejerbo's administration og organisationsbestyrelsen.

***Afdeling 032-0 Belvederevej**

Her var der fra organisationsbestyrelsen's side en forundring over manglende fremdrift, godkendelse af aftalesedler, hvor man ikke kunne se, om prisgrundlaget var ordentligt kontrolleret og manglende orientering af byggeudvalget.

*** Nybyggeri**

Punktet var blevet behandlet på det foregående møde. Men bestyrelsen havde tiltrådt at udbuddet blev udsendt.

Ad 9. Eventuelt

Ikke yderligere taget til notat.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den / 2024

Tina Nielsen

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.”

Tina Nielsen

Underskriver

Serienummer: d97b3215-21a7-4618-9029-e72f2deb4d27

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-04-12 07:41:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: QW45L-602D8-U20K8-HQWKV-30PCZ-66D6V

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>**