

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Mette Ivarsen, Dorthe Olin, Per Larsen, Bjarne Hansen og Rikke Mette Nielsen.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lars D. Juhre, driftschef Erik Zoëga og sekretær Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Afbud/fraværende:

Mette Ivarsen bød velkommen til mødet, og anmode om at få udvidet dagsorden med:
Skal der fortsættes med at udleverer minifyttekassen med bolsjer til ny indflyttere, hvilket blev godkendt.

Dagsordenen for mødet er herefter.

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Meddelelser fra byggeafdelingen.
4. El-standere i afdelinger.
5. Afdeling 68-0 ønsker at være en del af helhedsplanen.
6. Ændring af tidligere beslutning vedrørende vederlag/tabt arbejdsfortjeneste.
7. Valg af formand.
8. Valg af næstformand.
9. Årshjul (kommende møder)
10. Organisationstur til andre organisationer i Jylland.
11. Skal der fortsættes med at udleverer minifyttekassen med bolsjer til ny indflyttere, hvilket blev godkendt.
12. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra formanden.

Mette Ivarsen meddelte:

Organisationen har tilmeldt 3 bestyrelsesmedlemmer til byggeseminaret som afholdes den 28. sept. 2024 kl. 10.00-16.00

Opmærksomhed vedr. evt. fjernvarme til afdeling 324-0.

De fleste forhold vedrørende punkter fra afdelingsmødet i afd. 324-0 er blevet ordnet.

Når brandalarmen i afd. 89-0 aktiveres, vil Falck ikke sørge for at den slukkes – da det ikke står på akutlisten – hvorfor det skal sættes på listen, så den kan resettes, når den har været aktiveret.

Der har været lidt uro i afdelingsbestyrelsen i afd. 89-0 – organisationsformanden deltager i kommende bestyrelsesmøder.

Organisationsformanden ønsker at komme på dirigentkursus den 13—14. sept. 2024, hvilket bestyrelsen nikkede ok for.

Realdania vil opføre 100 små huse som evt. kan bruges til aktiviteter for beboerne.

Administrationen udarbejder en ansøgning til et hus i afd. 68-0

Ad 2 Meddelelser fra administrationen.

Lars D. Juhre meddelte:

Materiale fra eksterne granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen.

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte

afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

Hovedbestyrelsens sammensætning.

I hovedbestyrelsen havde vi – gennem vores demokratiudvalg – fået lavet et forslag til en vedtægtsændring, som skulle på årets landsrepræsentantskabsmøde den 16. maj.

Årsagen til ændringen er, at der gennem de senere år er kommet flere boligorganisationer til i Jylland og på Fyn, mens der er et par organisationer i Københavnsområdet, der har meldt sig ud af fællesskabet (København og Rødovre).

Det synes vi, skal afspejles i sammensætningen af hovedbestyrelsen.

Derfor foreslog vi, at der fremover skal vælges et hovedbestyrelsesmedlem mindre i Storkøbenhavn og et medlem mere fra Jylland og Fyn.

Vedtægtsændringen blev vedtaget med 120 stemmer for, 3 undlod at stemme og ingen stemte imod.

Ved dette års valg til hovedbestyrelsen fik vi to nye medlemmer: Kim Nielsen fra Lejerbo Næstved og Alex Young Pedersen fra Østjysk Bolig.

Hovedbestyrelsens udpegede repræsentant i Lejerbo Fyn, Bjarne Hansen blev ligeledes genvalgt.

Sundhed i boligområderne

Regeringens sundhedsstrukturkommission kommer her i juni med sine anbefalinger til, hvordan vi bedre kan skrue vores sundhedstilbud sammen.

I forbindelse med kommissionens arbejde har BL sammen med KL kommet med forslag til at kæde boligpolitikken sammen med sundhedspolitikken.

En undersøgelse fra efteråret, viser nemlig, at beboere i almene boliger generelt har en dårligere sundhedstilstand end andre danskere. De almene beboere er oftere i kontakt med sundhedsvæsenet, er mere ensomme og har en højere dødelighed.

Derfor er BL og kommunerne interesserede i, hvordan vi i boligområderne kan forbedre beboernes sundhed.

De foreslår tre områder, hvor vi kan være med til at gøre en forskel:

- Sundhedsrenoveringer
- Flere lokale sundhedstilbud målrettet boligområderne
- Fokus på civilsamfundet og den centrale rolle, ejendomsfunktionærerne kan spille som det lokale bindeled

I hovedbestyrelsen kan vi godt se musikken i at tænke sundhed og boliger sammen. Men vi er også bekymrede for, hvem der skal finansiere de konkrete tiltag. Og for, om ejendomsfunktionærer nu skal påtage sig en ubetalt ekstraopgave.

Indtil videre lyder meldingerne, at i det omfang boligorganisationerne vil påtage sig ekstra opgaver, så skal der selvfølgelig også ske en betaling fra kommune eller region.

I Lejerbo-fællesskabet har vi helt konkret gang i et projekt i Holstebro, hvor vi gerne vil udnytte nogle af de boliger i Asagården, som står tomme, til sundhedstilbud. Det kan for eksempel være til læge-, tandlæge- eller fysioterapeutklinikker

Bjarne Hansen tilføjede, at der ligeledes er lignende i gang i Frederiksværk.

Digitalt system til indflytning.

Emoove-systemet er i mere end 10 år blevet brugt til at udføre fraflytningssyn i Lejerbo. Det har i lang tid været et stort ønske, at også indflytninger kunne ske i Emoove.

I det hele taget opleves det, at både beboere og ansatte efterspørger, at processen omkring flytning kan være mere digital, end den har været hidtil.

Derfor har administrationen sammen med en række medarbejdere fra driften udviklet systemet, så det nu kan lade sig gøre at køre indflytningsprocessen digitalt.

Det gælder både selve indflytningssynet, indkaldelse af lejer via mail, underskrifter direkte i Emoove og at kunne sende indflytningsrapporten til lejer på mail, så vi slipper for print og papir.

Senere i juni vil også fraflytningsdelen af Emoove blive opdateret. Det vil blive muligt at indkalde til syn via mail, og også underskrifter og afsendelse af rapporter vil kunne foregå digitalt

Etablering af synsteam i Region Kolding

Med baggrund i gode erfaringer i Aalborg, vil der blive etableret et nyt synsteam for hele Region Koldings område. Dette synsteam varetager bl.a. opgaver med syn ved ind- og fraflytning og forsikringsopgaver, og på sigt råderetsager. Dette gøres for at optimere driften på alle driftskontorene, og at syn af boliger bliver mere ensartet, og frigøre personale til anden drift.

Teamet får til huse i dele af Regionskontorets lokaler i Kolding fra 1. sept. 2024.

Fra hovedbestyrelsen meddelte Bjarne Hansen

Forsikringer

I hovedbestyrelsen drøftede vi forsikringsrapporten for 2023. Og vi må desværre konstatere, at vi igen har haft for mange vand- og rørskader. Antallet af den type skader er steget fra 129 i 2021 til 142 i 2022 og igen til 158 i 2023.

Samtidig er det samlede antal skader det højeste set over de 5 år, hvor vi har haft Tryg som forsikringsselskab.

Derfor vil vi endnu en gang understrege, hvor vigtigt det er, at boligorganisationer og afdelinger får sat penge af til vedligeholdelse og i det hele taget prioriteret den vedligeholdelse, som er nødvendig, hvis vi skal undgå skader.

Det duer ikke, at forsikringen skal dække skader, der opstår, fordi vi ikke selv har fået prioriteret vores vedligeholdelse rigtigt. I modsat fald kommer det til at koste penge for os alle, fordi vores forsikringspræmier og selvrisiko vil stige.

Inflationshjælp

Regeringen, SF, Danmarksdemokraterne, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Alternativet og Nye Borgerlige indgik i februar 2023 en aftale om inflationshjælp. Modellen for, hvordan hjælpen skulle gives, blev vedtaget i Folketinget i juni 2024. Pengene kommer fra statens budget.

Vi har nu fået besked af Landsbyggefonden om, hvor og hvordan inflationshjælpen skal gives.

Hjælpen sker i form af en midlertidig huslejenedsættelse, som i praksis betyder, at beboerne i en række udvalgte boligafdelinger ikke skal betale husleje for september 2024. De bliver stadig opkrævet for forbrug og evt. carport/garageleje med videre. Har der været huslejestigning i perioden mellem juni og september, vil beboerne også stadig skulle betale stigningen.

For Lejerbos vedkommende er der tale om godt 3500 lejemaal i 99 afdelinger fordelt over 34 forskellige boligorganisationer. Den midlertidige huslejenedsættelse i Lejerbo beløber sig til en værdi af 21 millioner kroner. Det samlede beløb, der er afsat til inflationshjælp for hele den almene sektor, er på 350 millioner kroner.

Det kunne oplyses, at der var 2 afdelinger i Lejerbo Fyn som vil modtage hjælpen.

Hvilke kriterier gælder?

Landsbyggefonden har beregnet et økonomisk indeks ud fra 5 forskellige socioøkonomiske indikatorer, som kriterier for hvilke boligafdelinger, der tildeles inflationshjælpen. De 5 indikatorer vægter alle lige meget i beregningen.

Indikatorerne er:

- Andel enlige med børn i afdelingen
- Andel fuldtidsmodtagere af offentlige ydelser i afdelingen
- Andel husstande, som modtager boligstøtte i afdelingen
- Median personlig indkomst i afdelingen
- Median rådighedsbeløb i afdelingen

Det er altså IKKE Lejerbo, der har besluttet, hvilke afdelinger der er omfattet af tilskuddet.

Lars D. Juhre fortsatte med:

Udlejningssituationen.

Afd. 68-0, Frisengårdsparken

Ingen opsagte

Afd. 68-1, Frisengårdsparken

Ingen opsagte

Afd. 89-0/153-0, Johannesgården/sofiegården.

4 stk. 2 vær. opsagt – 2 i tilbud og 2 registreret som ledig på nettet

2 stk. 4 vær. opsagt – 1 i tilbud og 1 registret som ledig på nettet

Afd. 199-0, Jørgensparken/Lisalund

Ingen opsagte

Afd. 324-0, Aunslev/Bovense

Ingen opsagte

Der blev orienteret om, at der er ansat yderligere i personale som fungerer som varmemester pr. 1.sept. 2024 – Kontrakten er dog ikke underskrevet p.t.

Ad. 3 Meddelelser fra byggeafdelingen.

Afd. 68-0 - Frisengårdsparken: Helhedsplan og Afd. 68-1: 7 Seniorboliger i Frisengårdsparken:

Begge opgaver køres som en samlet opgave.

Der pågår gennemførelse af 1 års gennemgang og gennemgang af udskudte arbejder samt 1 års servicearbejder.

Dels var der udskudte arbejder som følge af årstiden for den samlede aflevering, men der var også indgået kontrakt om service det første år for nogle anlæg og entrepriser.

Arbejdet gennemføres i dialog med Henrik Holm for driften. Det forventes, at man er færdig med udeståender og betalinger mv. omkring 1. september 2024.

Det endelige regnskab forventes færdigt i september/oktober 2024.

Ad 4 El-standere i afdelinger.

Erik Zoëga meddelte, at der netop er modtaget en landsretsdom:

El-stander hører ikke til installationsretten. Ingen lejere kan kræve at der opsættes en lade-stander i afdelingen. Hvis der skal kunne gives tilladelse til installering af el- ladestander skal det stå i råderetskataloget, og der vil være særlige krav til strøm og brandforhold.

Det anbefales at afdelingen etablerer fælles el-ladestandere.

Først skal afdelingsmødet beslutte at der f.eks. stilles 2 p-pladser til rådighed, hvorefter organisationsbestyrelsen ligeledes skal godkende det. Herefter kan administrationen begynde at indhente tilbud.

Ad 5 Afdeling 68-0 ønsker at være en del af helhedsplanen.

Mette Ivarsen har deltaget i bestyrelsesmøde i afd. 68-0, hvor der var et ønske om at være en del af helhedsplanen.

Det blev oplyst at det er Landsbyggefonden der vurderer hvem der kommer med i en helhedsplan.

Lars D. Juhre kunne meddele at man forsøger at få alle boligorganisationer/afdelingen med i planen, når der igen skal ansøges.

Ad 6 Ændring af tidligere beslutning vedrørende vederlag/tabt arbejdsfortjeneste.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2023 – 30/9 2024) kr. 22.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Fyn.

Beslutning på bestyrelsesmødet den 19. marts 2024

En enig bestyrelse besluttede, at der fortsat udbetales tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med fælles studietur for formænd, restbeløbet fordeles med 50 % til formanden og det resterende beløb fordeles mellem de øvrige 4 bestyrelsesmedlemmer.

Denne beslutning var der et ønske om at ændre, således at tabt arbejdsfortjeneste kan udbetales til formand og/eller næstformand.

Beslutning:

At der forlods udbetales tabt arbejdsfortjeneste til formand/næstformand, og restbeløbet fordeles med 50 % til formanden og resten fordeles ligeligt mellem de øvrige 4 bestyrelsesmedlemmer.

Ad 7 Valg af formand.

Mette Ivarsen blev på bestyrelsesmødet den 6. sept. 2022 valgt som formand.

Mette Ivarsen var villig til genvalgt, og blev genvalgt for 2 år.

Ad 8 Valg af næstformand.

Dorthe Olin blev på bestyrelsesmøde den 6. sept. 2024 valgt for næstformand.

Dorthe Olin var villig til genvalgt, og blev genvalgt for 2 år.

Ad 9 Årshjul (kommende møder).

8.-9. nov. Bestyrelsesseminar i Århus.
20. nov. 2024 kl. 17.00 bestyrelsesmøde.
7.-8. marts 2025 fælles seminar for de jyske regioner.
26. feb. 2025 kl. 16.00 regnskabsmøde.
26. feb. 2025 kl. 19.00 repræsentantskabsmøde.

Ad. 10 Organisationstur til andre organisationer i Jylland.

Der har været en snak bl.a. med formanden i Trekanten om en fælles 2 dages forårstur med besøg/besigtigelser af afdelinger i Jylland.

Der var enighed om fælles tur (med regionens øvrige organisationer) var en god idé og

Beslutning

Lars D. Juhre kontakter de andre forretningsførere i Jylland og arrangerer en besigtigelsestur.

Ad 11 Skal der fortsættes med at udleverer minifyttekassen med bolsjer til ny indflyttere, hvilket blev godkendt.

Da organisationens "lager" af minifyttekasser med bolsjer er opbrugt, er det tid til beslutte, om det skal fortsætte.

Formålet med at nye indflyttere modtager en minifyttekasse med bolsjer og en mulepose, er at det er den enkelte afdelingsbestyrelse der uddeler/afleverer og dermed kan præsentere sig.

Prisen for kassen med bolsjer er ca. 60 kr. og muleposen ca. 33 kr.

organisationen har ca. 40 flytninger årligt, hvilket svarer til en udgift på ca. 4800 for et forbrug af flyttekasser i 2 år.

Derudover ca. 2600 for muleposer til 2 års forbrug.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at der fortsættes med at udleverer minifyttekassen og muleposen

Ad. 12 Eventuelt.

Hvem ser på om der f.eks er overtrædelser af råderetskataloget, husordenen o.s.v.

- Den enkelte bestyrelse kan til enhver tid indberette til administrationen om evt. overtrædelser.
- Der ses på forholdene, hvis f.eks. en lejer klager.

I den forbindelse blev det af administrationen nævnt, at man "udtager" et par afdelinger om året som vil blive gennemgået. Det vil dog primært afdelinger, hvor der har været modtaget klager.

Ingen yderligere bemærkninger.

Referatet er godkendt og underskrevet elektronisk via Penneo af formand Mette Ivarsen.

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.”

Mette Krista Ivarsen

Underskriver

Serienummer: c41b6875-d46b-4389-91e7-ea0135d4f37d

IP: 80.163.xxx.xxx

2024-07-12 08:32:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: H5WG5-PES41-QSKCJ-Q016W-WBIEB-QEQQ7

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**