

UDVIDET DAGSORDEN AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE HOLSTEBRO, DEN 4. DECEMBER 2023.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Holstebro den 4. december 2023 kl. 16.00.

Tilstede: Per S. Nissen, Betty Kristensen, Christina A. Andersen, Jens Chr. Madsen.
Desuden deltog Hanne Sørensen uden stemmeret.

Afbud: Anne Sakariassen og Peder P. Madsen

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen og sekretær Trine Slot (ref.).

Formand Per S. Nissen bød velkommen og åbnede mødet.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 20.06.2023
2. Meddelelser fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Udlejningssituationen
5. Almen Indkøb – landsdækkende aftale
6. Styringsdialogmøde
7. Valg til Lejerbos Landsrepræsentantskab 2024.
8. Diverse
9. Næste møde
10. Eventuelt.

Ad 1. Godkendelse af seneste referat 20.06.2023

Bestyrelsens godkendte af referat af 20.06.2023.

Ad 2. Meddelelser fra formanden

Formand Per S. Nissen orienterede om hans deltagelse i møde ifm. med Den Grønne Rute og indvielse af første etape ved Njords Torv.

Derudover har han deltaget i bestyrelsesmøde med Trivselshuset. Det går med frivilligheden i Trekanten, hvor der er pt. 138 frivillige.

Formanden og næstformanden har desuden deltaget i bestyrelsesseminaret i København i november, arrangeret af hovedbestyrelsesmedlemmerne Anna Sakariassen og Erik Gemmer.

Sidst men ikke mindst har formanden sammen med forretningsføreren deltaget i styringsdialogmødet.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Der har været afholdt bestyrelsesseminar den 10. og 11. november 2023. Det gik rigtig godt. Næste år afholdes seminaret i Århus den 8. og 9. november 2024.

Der er afholdt julefrokost for ejendomsfunktionærerne og det administrative personale, samt boligsociale medarbejdere i Holstebro den 24. november 2023, og der afholdes juleafslutning med fælles morgenkaffe den 14. december 2023 i Holstebro.

Det har været praksis, at Lejerbos organisationer i regionen sammen har givet ansatte i administration og viceværter en årlig julegave (gaveshop). Det er igen på tide, at få tilkendegivelse af, om organisationerne stadig bakker op om dette. Gaverne gives efter gældende regler. Bestyrelsen bedes forholde sig til prisniveau/640+moms pr. gave, fordelt ud på alle regionens organisationer.

Bestyrelsen godkendte at give julegave til ejendomsfunktionærerne og det administrative personale.

Der er udsendt mail om det årlige seminar, som i 2024 afholdes den 8. og 9. marts på Hotel Hvide Hus i Aalborg, sammen med region Aalborg, Kolding og Holstebro. Program og tilmelding udsendes i starten af det nye år.

Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde afholdes den 16. og 17. maj 2024. Lejerbo Holstebro har tre pladser til rådighed. Sæt allerede nu x i kalenderen.

Vi er i dialog med Jysk Energi om etablering af fiber – i de afdelinger som Nordlys ikke har med (typisk udenfor den indre ringvej i Holstebro)

Samme koncept som Nordlys (frit valg af udbydere – og ingen aftager pligt – og ingen omkostninger for Lejerbo)

Vi har tidligere fået indlagt fiber via Norlys – men det er mest 'indenfor Ringvejen' i Holstebro.

Norlys har ingen planer om at komme udenfor Ringvejen.

Vi har fået henvendelse fra Jysk Energi – som tilbyder at etablere det fleres andre steder, hvor Norlys ikke er inde.

Jysk Energi vil etablere på samme vilkår som Norlys – altså ganske gratis for Lejerbo – og ingen aftager pligt med et åbent net.

Helt konkret står Jysk Energi på spring – for at få lov til at etablere noget fiber til Guldblommen.

Bestyrelsen drøftede priserne.

Bestyrelsen godkendte at Jysk Energi får lov til at etablere fiber det hvor Norlys ikke etablerer.

Vores ventelister tynder ud og vi har drøftet det i administrationen og talt om, hvordan vi kan gøre os mere udlejningsrobuste.

Der er i administrationen nedsat en arbejdsgruppe bestående af administrative medarbejdere og en gruppe ejendomsfunktionærer, som arbejder med hele kundesegmenteringen og udlejningen.

Arbejdet samles i et idekatalog, som skal præsenteres for organisationsformændene i starten af det nye år 2024.

Forsikring årsrapport

Mange forsikringsselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryg for en stor del af deres kunder. Lejerbo slap heldigvis en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Nordflex tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryg omkring præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelle pæne skadesbillede i årene 2019-2021 betød, at det lykkedes at minimere stigningerne i bygningsforsikringspræmie.

Tryghedsgruppen har meldt ud, at bonus for optjeningsåret 2022 er fastsat til 6% af den indbetalte årspræmie i 2022. Bonussen forventes udbetalt i efteråret 2023.

Generelt er der tale om et fornuftigt skadesbillede. Dog kan der ses en tendens til, at antallet af småskader er stigende. Derfor skal vi alle have fokus på dette i den kommende tid.

Nye regler for kapitalforvaltning.

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte som hidtil.

Ad 4. Udlejningssituationen

Bendix Jensen orienterer om udlejningssituationen i Lejerbo Holstebro.

afd	Bet. udlejningsobj.	Tomgang fra	art	rum	Bemærkning
1520	1520, Skjoldgården 14, 2. th. / 7500 Holstebro	01-05-2022	Familiebolig	4	annonceres ledig
1520	1520, Skjoldgården 10, 1. tv. / 7500 Holstebro	01-05-2023	Familiebolig	4	annonceres ledig
1520	1520, Skjoldgården 8, 1. tv. / 7500 Holstebro	01-11-2023	Familiebolig	4	annonceres ledig
1520	1520, Skjoldgården 2, 2. tv. / 7500 Holstebro	01-05-2022	Familiebolig	4	annonceres ledig

152 0	1520, Skjoldgården 28, st. tv. / 7500 Holstebro	01-12- 2023	Familiebolig	3	udlejet pr. 15/12- 23
152 0	1520, Skjoldgården 30, 1. th. / 7500 Holstebro	01-02- 2023	Familiebolig	4	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 32, 2. tv. / 7500 Holstebro	01-05- 2023	Familiebolig	4	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 34, 1. tv. / 7500 Holstebro	01-12- 2023	Familiebolig	3	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 34, 1. th. / 7500 Holstebro	01-02- 2023	Familiebolig	4	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 34, 2. tv. / 7500 Holstebro	01-02- 2023	Familiebolig	4	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 34, 2. th. / 7500 Holstebro	01-10- 2021	Familiebolig	4	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 38, 1. th. / 7500 Holstebro	01-08- 2022	Familiebolig	4	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 40, 1. th. / 7500 Holstebro	01-04- 2023	Familiebolig	3	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 40, 2. th. / 7500 Holstebro	01-03- 2022	Familiebolig	4	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 44, 2. th. / 7500 Holstebro	01-03- 2022	Familiebolig	4	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 46, 1. tv. / 7500 Holstebro	01-02- 2023	Familiebolig	4	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 48, 1. tv. / 7500 Holstebro	16-08- 2022	Familiebolig	4	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 50, 1. th. / 7500 Holstebro	01-12- 2022	Familiebolig	4	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 24, 2. tv. / 7500 Holstebro	01-12- 2022	Familiebolig	3	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 22, 2. tv. / 7500 Holstebro	01-10- 2023	Familiebolig	4	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 18, 2. tv. / 7500 Holstebro	01-02- 2022	Familiebolig	3	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 16, st. tv. / 7500 Holstebro	01-07- 2023	Familiebolig	4	annonceres ledig
152 0	1520, Skjoldgården 16, 1. tv. / 7500 Holstebro	01-06- 2022	Familiebolig	3	annonceres ledig
564 0	5640, Mads Clausens Vej 21, / 7500 Holstebro	01-11- 2022	Ungdomsboli g	2	problemer med BBR

Udlejningen i Lejerbo Holstebro går fint lige pt. bortset fra Skjoldgården, hvor der stadig er et stort antal ledige boliger.

Dog 2 mindre end sidste opgørelse.

Der er et normalt antal fraflytninger og lejemaalene bliver udlejet delvist via ventelisten og gennem annoncering på hjemmesiden og Boligportal.

Vi kender ikke årsagen til den uheldige udvikling – vi lejer stadig ud, men der kommer flere opsigelser. Boliger og område ser fint ud.

Mange bor alene i dag så størrelsen kan godt være afgørende for at de ikke kan udlejes lige nu hvor folk måske ikke har de samme penge til at bo. Så der er større interesse for små billige boliger.

Skjoldgården er en rigtig pæn afdeling og det er et plus, at der må holdes hund, da der ikke er mange Afdelinger hvor der må holdes hund.

Trekanten og ungdomsboliger generelt, blev også drøftet.

De små boliger på Mads Klausensvej udlejes som ungdomsboliger. Det går pt. fint med udlejningen.

Trivselshusets bestyrelse ønsker en multibane i området og vil måske på senere søge Lejerbo Holstebro om tilskud.

Ad 5. Almen Indkøb – landsdækkende aftale

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om Almen Indkøb.

Vi har lige haft udbudt landsdækkende aftaler.

Skadedyr (Mortalin vandt)

Elevatorservice (Kone vandt)

Ventilation og andre grupper mangler der resultat på.

Flere organisationer har haft store besparelser på håndværkerydelser.

EI VVS, og tømrer (på timepriser).

Udbud på grønne områder:

Besparelse på 25% (DKR. 118.000).

Der er i Lejerbo Holstebro sparet i alt DKR. 254.000 kr.

I afd 17-0 m.fl. har vi udliciteret det grønne og vintertjenesten fra 1/11-2023 – Kaj Bech var billigst (dvs. at der genansættes ikke en gårdmand).

Forventer at lave lidt om på fordelingen – når Kommunale Ældreboliger bortfalder.

Da vi ikke længere har Skredsande, overtager Frits i stedet afd. 646-0 og Benny beholder afd. 742-0.

Bjarne tager over i skjoldgården pr. 1. februar 2024. Der bliver et par måneders overlap med varmemester der går på pension.

Ad 6. Styringsdialogmøde

Forretningsfører Bendix Jensen henviste til referat af styringsdialogmøde, som forinden mødet var udsendt som bilag til dagsorden. Der er styr på tingene i Lejerbo Holstebro og mødet gik godt.

Bestyrelsen godkendte referatet.

Ad 7. Valg til Lejerbo Landsrepræsentantskab 2024

Bestyrelsen indstilles til at vælge Landsrepræsentantskabsmedlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen valgte Per S. Nissen, Jens Chr. Madsen og Christina A. Andersen.

Betty Kristensen deltager som observatører.

Ad 8. Diverse

Sidste år var der problemer med fyrværkeri i Trekanten – dette vil vi gerne undgå i år og der er derfor lagt mange kræfter i, for at undgå dette igen.

Der er lavet forskellige tiltag for at imødegå fyrværkeriaktiviteter mellem Jul og Nytår.

Bestyrelsen anmodes i den forbindelse om at være medsponsor på en Tysklandstur til de unge i området mellem Jul og Nytår. Bussen vil koste DKR. 10.000.

Organisationen ansøges derfor om tilskud på DKR. 3000.

Bestyrelsen godkendte tilskuddet på DKR. 3000.

Der bliver måske brug for et lille ekstra tilskud på 1000 kr. til beskyttelsesbriller.

Bestyrelsen godkendte også ekstra tilskud på DKR. 1000 hvis det bliver nødvendigt.

Ad 9. Næste møde

Næste møde afholdes 9. april 2024.

Ad 10. Evt.

Betty Kristensen meddelte, at hun træder ud af bestyrelsen ved næste valg.

Christina A. Andersen orienterede om udfordringer med udlejning og at flere er økonomisk trængte. Hun foreslog at gøre mere brug af SOME – evt. at ansætte en studerende til opgaven.

Vi skal sælge den gode historie på sociale medier her lokalt. Men efterlyste hvor pengene skal komme fra, når afdelingerne er økonomisk presset.

I den sammenhæng spurgte hun organisationen bruger pengene rigtigt og om man kunne kigge på at gøre noget anderledes. F.eks. at skære ned i seminarer, kurser, formandsture mv., og evt. lave egenbetaling på noget som alkohol.

Formand Per Nissen sagde, at det er svært at måle i kroner og ører, men deltagelse i kurser, seminarer og formandsture giver nye ideer, inspiration og motivation ift. bestyrelsesarbejdet, hvilket er vigtigt.

Bendix Jensen supplerede med vigtigheden af det sociale og netværksmæssige, ikke mindst for at bevare interessen og motivationen for det frivillige arbejde ude i afdelingerne. Organisationens modtager honorar for deres arbejde, men alt kan ikke gøres op i penge.

I afd 17-0 er der fokus på et sociale og det koster nogle gange.

Det er godt givet ud, at man gør noget ude i afdelingsbestyrelserne for at holde på beboerdemokraterne og det er vigtigt, at man har nogle bestyrelser der gerne vil være der og arbejde for beboernes bedste.

Bestyrelsen er enige i, at pengene skal bruges rigtigt og der skal udvises sparsommelighed.

Punktet kan tages op til debat igen ved næste møde.

Holstebro, den 04.12.2023

Referat underskrives digitalt via penneo

Underskrift formand

Underskrift dirigent

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.”

Per Sandfeld Nissen

Underskriver

Serienummer: 52b0ff8c-3052-4160-9250-93c1366f3671

IP: 87.48.xxx.xxx

2023-12-06 18:54:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: EFFWE-ZLQQ2-OWG2E-7I8NG-Y38I6-ONGXA

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>**