

**Deltagere:**

Ronny Thomsen, Liselotte Lybech, Else Rask og Gert Thorsen.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Afbud: Ole Frandsen

**Dagsorden til organisationsbestyrelsesmødet:**

1. Orientering fra formand, hovedbestyrelse, afdelinger og administrationen
2. Byggeri og renoveringer
3. Udlejningssituationen og markedsføring.
4. Mailhøring vedr. lån til afdeling 700-0
5. Mailhøring vedr. sammenlægning af 671-0 og 1270-0
6. Mailhøring vedr. dokumenter (husorden mm.) for Sundhuset
7. Eventuelt

**1. Orientering fra formand, hovedbestyrelse, afdelinger og administrationen**

Ronny fortalte om arbejdet i byggeudvalget med etape 2 i Kirketerp. Der har været forhandlinger med kommunen omkring vejbidrag. Tingene har trukket lidt ud, men nu er vi i gang. I går var der møde med Knudsgaard, der skal stå for byggeriet.

Der har været en vandskade i Sundhuset, og en lejlighed på første sal er desværre blevet helt oversvømmet. Beboerne der skulle have boet i lejligheden, er genhuset på Solbakken. Der har desuden været en påkørsel af en altan fra en renovationsvogn.

Vi har desuden arbejdet med renoveringen af Solbakken. Etape 2 er lige på trapperne. Det virker som om der er godt styr på det fra rådgiver og Thomas Jeftas side. Der har været et fint informationsmøde, hvor beboerne var positive overfor projektet.

Gert fortalte om seneste nyt fra Lejerbos hovedbestyrelse. Den gode nyhed er, at de kurstab vi har set de seneste år, ser ud til at blive hentet hjem igen inden for kort tid.

Liselotte fortalte om en forestående køkkenråderetssag i afdelingen.

**Lejerbos familieferie**

Lejerbo har de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 170 deltagere på ferierne, som har fundet sted både 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 eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. For organisationernes vedkommende er der tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Organisationer der ikke ønsker, at deres beboere skal have tilbud om at deltage, skal give besked senest den 1. marts.

*Bestyrelsen skal tage stilling til, om beboere i Lejerbo Hadsund skal kunne tage del i dette tilbud.*

**Beslutning:**

Bestyrelsen godkendte, at selskabets beboere kan tage imod tilbuddet om familieferie, og at organisationen betaler for egen-andelen.

### 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.*

### Beslutning:

Godkendt som indstillet.

### 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 man kan tilmelde sig og få adgang her:

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

### 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 førstkommende landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse

### 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 trækingsret, 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.

**Beslutning:**

Orienteringerne blev taget til efterretning.

**2. Byggeri og renoveringer**

*Lukket punkt.*

**3. Udlejningssituationen og markedsføring.**

*Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.*

**Beslutning:**

Godkendt som indstillet

**4. Mailhøring vedr. lån til afdeling 700-0**

Den 11. december 2023 udsendte forretningsfører Pia Hesselvig følgende mailhøring:  
"Afdeling 700-0, Hedevej, har et anlægslån, som kan indfries til 147.000 kr. jfr. nedenstående og vedhæftede. Banken har lavet en genberegning af de nuværende ydelser, og den månedlige ydelse stiger fra kr. 2.500 til kr. 25.630. Det er en voldsom stigning, og vil vælte økonomien i afdelingen.

*Det indstilles derfor, at organisationens dispositionsfond indfrier lånet og låner pengene til afdeling 700-0. Lånet gives rentefrit, og afdrages med kr. 2.500 pr. måned indtil det er nedbetalt. Kan det godkendes."*

Resultatet af mailhøringen blev, at bestyrelsen den 12. december 2023 havde stemt for indstillingen.

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter resultatet af mailhøringen.*

**Beslutning:**

Godkendt som indstillet.

**5. Mailhøring vedr. sammenlægning af 671-0 og 1270-0**

Den 10. september 2023 udsendte forretningsfører Pia Hesselvig følgende mailhøring:  
"På organisationsbestyrelsesmødet d. 27/4 godkendte I sammenlægning af afdeling 671-0 og 1270-0 (se herunder). Vi har nu holdt afdelingsmøde i 671-0, og her var der flertal for sammenlægning (13 for og 7 imod). Mødet blev imidlertid først holdt d. 8/9, og jeg vil for en god ordens skyld bede jer bekræfte, at I også godkender sammenlægningen. På jeres møde d. 27/4 var forudsætningen, at sammenlægningen blev godkendt i 671-0 inden 1/9.  
Venligst send en mail hurtigst mulig om du godkender sammenlægningen.

**MØDE 27/4:**

Indstilling om afdelingssammenlægning

På ordinært afdelingsmøde i afdeling 671-0 den 12. april 2023 var der stillet forslag om en sammenlægning af afdeling 671-0 med nyopført afdeling 1270-0. Organisationsbestyrelsen indstillede således til, at afdeling 671-0 og afdeling 1270-0 sammenlægges i forbindelse med, at afdeling 1270-0 tages i brug 1/9-2023. Pia Hesselvig gennemgik forslaget, som er vedlagt. Beboerne følte sig usikre over konsekvenserne ved en sammenlægning, og det blev derfor aftalt, at der afholdes et åbent hus i 1270-0, når byggeriet nærmer sig færdiggørelse, så beboerne i 671-0 kan se den nye afdeling. Herefter tages der endelig stilling til en eventuel sammenlægning.

*Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og træffer beslutning vedrørende en afdelingssammenlægning – under den forudsætning, at afdeling 671-0 også efterfølgende godkender sammenlægningen.*

#### Beslutning

Bestyrelsen drøftede muligheden for sammenlægning, og besluttede at godkende sammenlægning af afdeling 671-0 og afdeling 1270-0 som skitseret pr. 1/9-2023 under forudsætning af, at sammenlægningen også godkendes på et afdelingsmøde i 671-0 inden denne dato.”

Resultatet af mailhøringen blev, at bestyrelsen den 11. september 2023 havde godkendt sammenlægningen.

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter resultatet af mailhøringen.*

#### Beslutning:

Godkendt som indstillet.

### **6. Mailhøring vedr. dokumenter (husorden mm.) for Sundhuset**

Den 17. august 2023 udsendte forretningsfører Pia Hesselvig følgende mailhøring:

”Det har vist sig, at vi desværre ikke har fået udarbejdet vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og husorden til vores nye afdeling Sundhuset. Da disse dokumenter skal med ud sammen med lejekontrakter, haster det at få dem lavet.

Lokalinspektør, driftschef og jeg har derfor udarbejdet vedhæftede udkast, der tager udgangspunkt i kursusafdelingens standardskabeloner, men tilrettet efter de lokale forhold. Kursusafdelingen har lovet lige at rette dem til layoutmæssigt og korrekturlæse, men sideløbende med det, vil vi bede jer i bestyrelsen om, pr. mail at tilkendegive hurtigst mulig, om I kan godkende vedhæftede dokumenter?

Når der har været indflytning, kan et afdelingsmøde til enhver tid vedtage tilrettede dokumenter – helt som I er vant til”

Resultatet af mailhøringen blev, at bestyrelsen den 19. august 2023 havde godkendt de udsendte dokumenter.

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter resultatet af mailhøringen.*

#### Beslutning:

Godkendt som indstillet.

### **7. Eventuelt**

Else fortalte, at der skal deles seddel ud om renovations-sortering i hendes afdeling, da beboerne har svært ved at finde ud af, hvad der er madaffald.

Bestyrelsen drøftede hvem der deltager i konferencen på Hvide Hus i marts.

Godkendt d. 21/2-2024

Ronny Thomsen

Formand