

ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE I ORG. 315, 15. AUGUST 2023**Deltagere:**

Preben Senniksen, Britta Nielsen, Bent Sode, Anette Johansen, Pia Lundberg, Ingelise Jensen og Bodil Olsen.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lis Franciska Jensen, Esben Nielsen fra byggeafdelingen og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

Afbud: Ole Klinke

Ikke mødt: Robert Juhl

Dagsorden:

- Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Preben Senniksen
- Pkt. 2 Status på diverse byggesager v/Esben Nielsen
- Pkt. 3 Orientering fra forretningsfører Lis Franciska Jensen
- Pkt. 4 Orientering fra hovedbestyrelsen v/Anette Johansen
- Pkt. 5 Orientering fra OB-medlemmer
- Pkt. 6 Godkendelse af:
Anlægsbudget
Råderetskataloger
BAA
- Pkt. 7 Beslutning vedr. grundejerforening, Lundestrædet
- Pkt. 8 Opstart af midlertidig udlejning i afd. 079-0 inden skema B
- Pkt. 9 Ændring af udlejningsbekendtgørelsen vedr. afdeling 992-0 og 1246-0
- Pkt. 10 Godkendelse af skema B, vedr. helhedsplan i afdeling 938-0
- Pkt. 11 Fortroligt. Beslutninger vedr. diverse byggesager
- Pkt. 12 Tur på tværs
- Pkt. 13 Fortroligt
- Pkt. 14 Eventuelt

Ad1)

Preben bød velkommen

Ad2)

Esben Nielsen gav status på byggesager, hvilket er referatført under pkt. 11

Ad3)

Priser på gas fra 1.1. 2024

Der er en fælles indkøbsaftale gennem Almen Indkøb. Hidtil har der været en fastpris aftale, med stor fordel. Aftalen udløber 31.12.23. Man er i gang med at indgå ny aftale, men det bliver ikke med fast pris.

Forsikring – årsrapport

Generelt ses stigende priser på forsikringspræmier. Lejerbo har løbende været i dialog med Tryg omkring niveauet på vores bygningsforsikringer og det er lykket os at minimere stigningen og vi er landet på 5%. Bonus for optjeningsåret er fastsat til 6% af den indbetalt årspræmie i 2022, beløbet udbetales efteråret 2023. Antallet af småskader er stigende, i Holbæk er det 123-0 i Jyderup 138-0, brand, vandskader og små skader.

Nye regler for 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.

Status på øvrige byggesager og renoveringssager

Kontrakten vedr. Holbæk Plejecenter er underskrevet.

938-0 Højby der afventes ny økonomi fra LBF
497-0 Toftegårdsvej der er aftalt møde med LBF den 23. august

Der er fortsat brug for organisationsbestyrelsens velvilje ift. Mailgodkendelse af skema B.

Status på udlejning

Der er ingen problemer med at få lejet boliger i Lejerbo Holbæk ud.

Status på personale

Næsten alle er retur fra ferie.

Ad4)

Anette Johansen meddelte, at hun er genudpeget til hovedbestyrelsen, og valgt til organisationsbestyrelsen i Guldborgsund.

Bent Sode oplyste, at i Holbæks bestyrelsen har der altid været et medlem som også var med i hovedbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at på næste møde tages pkt. med om der evt. skal udpeges en person fra kommunen.

Ad5)

Intet

Ad6)

Anlægsbudget – intet til godkendelse
Råderetskataloger – intet til godkendelse
Godkendelse af BAA – intet at godkende

Ad7)

Beslutninger vedr. grundejerforeningen, Lundestrædet

Pia Lundberg ønsker en godkendelse fra OB inden hun taget et ændringsforslag med til grundejerforeningen.

§ 7											
7.1	<p>Bestyrelsen består af 7 medlemmer valgt af beboergrupperne (jfr. Bilag) således:</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Ejerforeningerne</td> <td>1 medlem og 1 suppleant</td> </tr> <tr> <td>Andelsboligforeningerne</td> <td>1 medlem og 1 suppleant</td> </tr> <tr> <td>Almene boliger</td> <td>3 medlemmer og 3 suppleanter</td> </tr> <tr> <td>Offentligt ejede boliger</td> <td>1 medlem og 1 suppleant</td> </tr> <tr> <td>Lejeboliger</td> <td>1 medlem og 1 suppleant</td> </tr> </table> <p>Bestyrelsen konstituerer sig senest 1 måned efter den ordinære generalforsamling med formand, næstformand, kasserer og sekretær.</p>	Ejerforeningerne	1 medlem og 1 suppleant	Andelsboligforeningerne	1 medlem og 1 suppleant	Almene boliger	3 medlemmer og 3 suppleanter	Offentligt ejede boliger	1 medlem og 1 suppleant	Lejeboliger	1 medlem og 1 suppleant
Ejerforeningerne	1 medlem og 1 suppleant										
Andelsboligforeningerne	1 medlem og 1 suppleant										
Almene boliger	3 medlemmer og 3 suppleanter										
Offentligt ejede boliger	1 medlem og 1 suppleant										
Lejeboliger	1 medlem og 1 suppleant										
7.2	<p>Bestyrelseshvervet er ulønnet, med mindre generalforsamlingen bestemmer andet.</p>										

Forslag til tilføjelse til §7, stk. 1:

Den almene boligorganisation kan beslutte at udpege personer til grundejerforeningens bestyrelse, som i henhold til gældende vedtægtsbestemmelser er valgbar til organisationsbestyrelsen, eksvis. afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Dog skal minimum 1 af de udpegede være valgt til organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.

Ad8)

Opstart af midlertidig udlejning i afd. 079-0 Brogade inden skema B

Det kan "lette" et projekt meget – såvel praktisk, som økonomisk, hvis man starter med midlertidig genudlejning inden skema B. Det er meget vanskeligt at forestille sig, at projektet i 079-0 Brogade ikke gennemføres, det værste der kan ske, er, at vi går tilbage til almindelig udlejning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der startes midlertidig genudlejning op for alle lejemaal i afdelingen.

Ad9)

Ændring af udlejningsbekendtgørelsen vedr. afdeling 992-0 Apotekerhaven og 1246-0 Slotshaven

I dag er der 100% kommunal anvisning og ingen mulighed for at lade sig opskrive på den interne venteliste. Det foreslås, at der indføres, muligheden for beboerne i 992-0 og 1246-0 at lade sig opskrive på den interne venteliste efter 2 års karenstid.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående

Ad 10)

Udgår

Ad11)

Fortroligt

Ad12)

Tur på Tværs

Der har tidligere været drøftet mulighederne for at gøre noget andet, eks. vis. en lokal tur rundt i egne afdelinger, flere afdelingsformænd og/eller afdelingsbestyrelser med, ændre turen til en enkelt dag osv. På baggrund af dette bad organisationsbestyrelsen Lis Franciska Jensen tage en snak med Michael Keis, for at høre, hvordan Næstved stilles, hvis Holbæk ønsker at ændre på det.

Michael Keis er vendt retur med dato hvor han og Lis Franciska Jensen tager en snak.

Der var snak på kryds og tværs, evt. gøre noget for afdelingsbestyrelserne, evt. tur på tværs hvert andet år, inviterer repræsentantskabet da dette vil styrke det lokale beboerdemokrati.

På næste møde tage emnet med som beslutningspunkt.

Ad13)
Fortroligt

Ad14)
Intet

Holbæk den 2023

Formand

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.”

Preben Bent Senniksen

Underskriver

Serienummer: 6cdc76c0-8dce-452b-9dcd-7c505f48c508

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-09-08 12:54:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: 887ZO-Q38EG-VQEAS-722JJ-NTKMH-6EEIU

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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>