

**Deltagere:**

Finn Madsen, Robert Juhl, Ingelise Jensen, Erik Fallesen, Preben Senniksen, Bent Sode og Bodil Olsen.

Afbud: Tage Rousting og Arne Grim

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

Dagsorden:

- Pkt. 1 Meddelelser fra administrationen/formand
- Pkt. 2 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
- Pkt. 3 Udlejningssituationen
- Pkt. 4 Vedtagelse af nye vedtægter. Vedlagt denne indkaldelse
- Pkt. 5 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
- Pkt. 6 Valg af næstformand (skal ske hver 2. år)
- Pkt. 7 Finansiering af turen organisationer på tværs
- Pkt. 8 Udpegning af 1 bestyrelsesmedlem til grundejerforeningen
- Pkt. 9 Eventuelt

Ad1)

Finn Madsen bød velkommen.

Erik Fallesen orienterede om, at der har været sygdom i økonomiafdelingen, hvilket har medført, at planlagte budget- og afdelingsmøder måtte udsættes.

Der har den 18.1.17 været afholdt seminar hvor emnet omhandlede det fremtidige samarbejde bestyrelsen imellem og med direktionen. Erik Fallesen afventer referat fra seminaret.

Der er indgået en partnerskabsaftale, så der igen i 2017 kan tilbydes fælles familieferie for udsatte familier. Der tilbydes forskellige ferielejligheder for nogen med eller uden boligsocial medarbejder tilknyttet. Ca. 150 familier kan se frem til at komme afsted 7 dage.

Finn Madsen og Mariane Toft-Dallgaard har holdt møde med entreprenør i Svinninge vedr. byggegrund til opførelse af ca. 30 boliger. Byggeafdelingen har regnet på det, og det der p.t. er skitseret, der kan Lejerbo ikke holde sig inde for de rammer vi kan bygge til. Finn Madsen gav udtryk for, at man bør prioriterer at bygge centralt i Holbæk, evt. Tølløse, men ikke ude i kommunen. Finn Madsens holdning er, at vi bør takke nej til at bygge i Svinninge, da vi ikke kan bygge til en fornuftig pris.

Bestyrelsen besluttede, at takke nej til at bygge i Svinninge. Mariane Toft-Dalgaard giver en tilbagemelding til entreprenøren i Svinninge.

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at hun er blevet kontaktet af Birgitte Fink fra lokalforum i Tølløse vedr. opførelse af boliger på "den gamle magarinefabrik". Bent Sode spurgte om der er en lokalplan vedr. dette. Det er der ikke iflg. Mariane Toft-Dallgaard. Finn Madsen tager kontakt til Birgitte Fink.

### **Frit valg af tv-pakker**

De nye regler betyder endvidere, at der vil være afdelinger, som har behov for at ombygge det eksisterende anlæg, for at kravet om fritagelse af lejer kan efterleves som Folketinget vedtog i sommeren 2016 en ny lov om frit valg af tv-pakker.

Udgangspunktet for den nye lov er, at lejere skal have mulighed for at blive fritaget for tilslutning til fælles programforsyning. Det vil sige, at man skal kunne melde sig fra den tv-programpakke, som ens boligafdeling har valgt. Og man kan i visse tilfælde også blive fritaget for at skulle betale til selve antenneanlægget.

Der er dog en række betingelser, der skal være opfyldt, før det er muligt:

- Hvis det er afdelingen selv, der ejer antenneanlægget, vil beboerne kunne søge om fritagelse for programpakken. Men alle beboere skal fortsat betale til etablering, forbedring, drift og administration af antenneanlægget i afdelingen.
- Hvis det er udbyderen, der ejer anlægget, kan lejeren også søge om fritagelse for programpakken. Her kan beboeren desuden søge om fritagelse for betaling til etablering, forbedring og drift af anlægget. Men hvis anlægget bruges til andet end tv – fx til internet – skal beboeren fortsat betale til etablering, forbedring og drift. I alle tilfælde skal beboeren stadig betale for udlejers administration af antenneanlægget. Det kan man ikke søge om fritagelse for.

Boligafdelinger med sløjfeanlæg er først omfattet af de nye regler fra 1. januar 2018.

I de tilfælde hvor beboerne har ret til at søge om fritagelse for tilslutning og betaling til programpakke eller anlæg, skal man være opmærksom på, at afdelingens nuværende aftale kan have et bestemt opsigelsestidspunkt. Det er først efter dette tidspunkt, at den nye lov vil gælde.

### **Anbefaling**

Lejerbo anbefaler derfor, at afdelingsbestyrelsen hurtigst muligt sikrer, at afdelingsmødet tager stilling til:

- Om afdelingens nuværende antenneaftale skal forsætte uændret, skal ændres, eller om den skal opsiges.
- Om afdelingen fremover overhovedet skal have et fælles antenneanlæg.

Driftscheferne i hele landet, herunder også i Holbæk arbejder med at kortlægge ejerforhold m.v. på de WEB/TV løsninger afdelingerne i øjeblikket stiller til rådighed for lejerne. Denne opgave udføres i samarbejde med konsulentfirma og driftens ledende personale.

Finn Madsen meddelte, at afd. 123-0. 166-0 og 166-2 skal afholde møde om netop dette.

Bent Sode gav udtryk for, at det er urimeligt, at tv firmaer kan sende ud på et net, hvor de ejer kabler og det hele. Hver enkel husstand skal kunne vælge. Afd. 284-0 kom tidligere og meddelte, at de kunne få noget billigere, men de skulle tegne sig for 7 år. Hvordan ser man så tv?

### **Nye normalvedtægter juni 2016 – digitalisering og præciseringer**

Der er sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer.

De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer. Disse kan anvendes dels til indkaldelse af øverste myndighed og afdelingsmøder og til udsendelse af materiale til disse møder. De digitale værktøjer kan derudover anvendes som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer:

- Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
- Præcisering af tegningsreglen.

Ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse, uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisations vedtægter. De bør imidlertid for god ordens skyld og for at undgå tvivl, implementeres i vedtægterne.

De ændrede vedtægter behandles på dagens møde under særskilt punkt  
Fra administrationen blev det oplyst, i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2016/2017) kr. 88.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Holbæk.  
Det ordinære bestyrelseshonorar foreslås delt i 10 dele. 2 dele udbetales til formanden. Resten får 1 del hver. Dette blev godkendt af bestyrelsen.

Formand Finn Madsen foreslog at byggesagshonorar for "Plads til Alle" deles i 11 dele – 2 dele til formand og 2 dele til næstformand og øvrige organisationsmedlemmer 1 andel. Dette blev godkendt af bestyrelsen.

Finn Madsen foreslog, at samme fordeling benyttes, når der er organisationsmedlemmer der har en særlig stor andel og medvirken i en specifik renoverings/bygge opgave. Dette blev godkendt af bestyrelsen.

Ad2)

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2015 til 30/9 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018.  
Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2015 - 30/9 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2017 - 30/9 2018 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Der var fejl i regnskab og dermed også i budget for Afdeling 1230, som ikke kunne oprettes inden det ordinære møde. Derfor blev dette punkt suspenderet på mødet. Der har efterfølgende været afholdt nyt budgetmøde med den nye bestyrelse, hvor både budget og regnskab er godkendt. Det har ikke været muligt at afholde et afdelingsmøde inden organisationsmøde og repræsentantskabsmøde. Det er aftalt, at der afholdes afdelingsmøde i april 2017 hvor regnskab og budget forelægges for beboerne, selvom det allerede er godkendt af organisationsbestyrelsen. Dette blev godkendt af bestyrelsen

Ingen mødt i afdeling 337-0 Pølsekrogen.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret. Oplysning herom kan findes i årsberetningen.

Årsberetningen giver endvidere en vurdering af afdelingers vedligeholdelses- og udlejningssituationen, boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten er god, middel eller kritisk.

Ved supplerende oplysninger:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen side 234 og 235-0. Mariane Torf-Dallgaard gjorde bestyrelsen opmærksom på dette.

I årsberetningen har administrationen kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne, disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afdeling	Navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
007-0	Bent Grubbesvej	642,41	638,30	-4,11	- 0,64
079-0	Labæk	770,07	770,14	0,08	0,01%
121-0	Louisevej	714,64	719,21	4,57	0,64%
123-0	Havevang/ Agervang	872,20	885,34	13,14	1,51%
138-0	Skovbrynet	757,77	768,70	10,93	1,44%
166-0	Agervang/ Engvang	708,95	724,66	15,71	2,22%
166-2	Agervang	1.084,63	1.114,85	30,22	2,79%
274-0	Strandgade	900,65	904,47	3,82	0,42%
284-0	Borgm. N.E.Hansens vej Familieboliger	965,28	965,28	0	Uændret leje
284-0	Borgm. N.E.Hansens vej Ældreboliger	972,24	972,24	0	Uændret leje
337-0	Lindevej	1.377,05	1.381,29	4,24	0,31%
350-0	Labæk 27	902,58	914,90	12,32	1,37%
362-0	Hyldevej	984,98	997,48	12,50	1,27%
362-1	Hækvej	958,04	967,55	9,51	0,99%
435-0	Møllegårdsparken	872,45	881,71	9,26	1,06%
467-0	Tornbjergvej	981,06	989,47	8,40	0,86%
473-0	Højbovej, Lindebjerg	847,17	854,31	7,14	0,84%
494-0	Grevinge, ældre boliger	1.003,57	1.023,23	19,66	1,96%
497-0	Toftegårdsvej	902,13	912,21	10,08	1,12%
535-2	Lundemarken	994,45	1.009,46	15,01	1,51%
535-3	Lundemarken	880,97	888,56	7,59	0,86%
535-5	Lundemarken	860,82	869,06	8,24	0,96%
535-7	Lundemarken V	1.238,40	1.244,12	5,72	0,46%
535-9	Lundemarken/serviceareal	1.137,50	1.137,50	0	Uændret leje
560-0	Købmandsgården	740,45	753,08	12,63	1,71%
575-0	Asbo, Engparken	915,52	926,39	10,86	1,19%
575-1	Dalbo	1.037,83	1.058,37	20,53	1,19%
591-0	Centervejen	867,36	867,36	0	Uændret leje
634-0	Tåstrup	1.121,13	1.149,88	28,75	2,56%
634-1	Tåstrup, serviceareal	1.794,12	1.794,12	0,00	0%
753-0	Lundemarken V I	967,36	978,44	11,08	1,15%
779-0	Lundemarken V I - Bofællesskab	1.085,72	1.085,72	0,00	Uændret leje
779-1	Lundemarken V I - Serviceareal	1.149,67	1.052,06	0,00	Uændret leje
779-2	Lundemarken V II, Bofællesskab	1.031,25	1.056,87	25,62	2,48%
779-3	Lundemarken, V II serviceareal	1.529,41	1.365,67	-161,76	-10,58%
794-0	Konsulatet	927,63	933,36	5,73	0,62%
822-0	Grevinge Plejecenter	914,89	953,86	38,97	4,26%
890-0	Tåstrup Have	1.179,09	1.211,06	31,97	2,71%

Der blev spurgt til hvor langt man er med råderetskatalog. Pkt. tages med på næste møde og materiale udsendes sammen med indkaldelsen.

Status/opfølgning på målsætningerne. Dette tages med som pkt. på næstemøde

Der har været lejetab i afd. 138-0 og 473-0. Mariane Toft-Dallgaard undersøger nærmere og giver bestyrelsen en tilbagemelding.

Bestyrelsen var enig om, at Per Rosbjørn inviteres med til mødet i juni og giver status på de forskellige igangværende projekter.

Ingelise Jensen spurgte til Teglværksgrunden som kommer til at bestå af 18 boliger. Som tidligere nævnt vil det være en fordel, at så lille en afdeling bliver sammenlagt med afd. 591-0. Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at der skal udarbejdes en tinglysning. Dernæst skal der afholdes møde i afd. 591-0 hvor en sammenlægning godkendes. Der var enighed om, at når afd. 497-0 Toftegårdsvej er færdig renoveret, bør den afdeling også sammenlægges med afd. 591-0. Preben Senniksen foreslog, at man fortæller/orienterer afd. 497-0, at der er penge at spare ved en sammenlægning.

Preben Senniksen havde forud for mødet rettet henvendelse til Mariane Toft-Dallgaard, idet det udsendte regnskabsmateriale var der nogle afdelinger m.m. der ikke var medtaget. Fejlen er blevet rettet.

Bestyrelsen godkendte regnskabet og budget.

Ad3)

Mariane Toft-Dallgaard meddelte, at der i perioden 1/10-2015-30/9-2016 har været 220 fraflytninger i alt. Gennemsnitlig er fraflytningsprocent på 12,5%. Der er ingen eller få fraflytninger i ældre- og seniorbofællesskaberne, Lundemarken og Asnæs.

Ældreboligerne i Grevinge har en fraflytning på 50% og ungdomsboligerne i Pølsekrogen på 60%.

Fraflytningsårsagerne er følgende:

35 dødsfald

14 interne i organisationen

13 interne fraflytninger i afdelingerne

4 udsættelser på grund af restance

0 fraflytninger uden opsigelse

Der er 3.427 personer på ventelisten, derudover 883 på den fleksible venteliste.

Generelt om udlejningssituationen bliver det oplyst fra boligrådgiverne, at der ikke er problemer med at få lejet boligerne ud.

Ad4)

Bestyrelsen godkendte de reviderede vedtægter. Disse er også fremsendt til repræsentantskabet til godkendelse på mødet den 29.3.17.

På repræsentantskabsmødet skal der tages stilling om organisationsbestyrelsen, kan træffe beslutning efter vedtægternes kapitel 3, § 5, stk. 5 pkt. 1-8, herunder køb/grundkøb og opførelse af boliger.

Ad5)

Det blev vedtaget, at de afdelinger der har henlæggelser på tab ved fraflytninger over 1000 pr. lejemaal (3 år x 325 pr. lejemaal afrundet), skal der søges dispensation for, idet der ikke bør være store henlæggelser til tab, der ikke skal anvendes indenfor en 3 årig periode.

Ad6)

Bent Sode blev genvalgt

Ad7)

Efter aftale med organisationsformændene bliver programmet/turen i år lidt anderledes, idet turen i år strækker sig over 1½ døgn og vil være med overnatning.

Der vil for afdelingsformænd i år således skulle betales kr. 500, som vil blive trukket via afdelingens konto 119. Resten betales af organisationen.

Bestyrelsen besluttede ovenstående.

Ad8)

Finn Madsen blev udpeget som bestyrelsesmedlem til grundejerforeningen.

Ad9)

Bent Sode spurgte om julemødet kan flyttes. Ny dato er torsdag den 14.12.17

Ingelise Jensen og Mariane Toft-Dallgaard deltog i afdelingsmødet i 822-0. Der var stor ros til administrationen/driften.

Bestyrelsen blev opfordret til at komme med emner til seminaret i oktober. På næste møde vil der være et pkt. vedr. dette. Bent Sode foreslog, at et emne kunne være "sortering af affald", dette er oplagt, idet alt skral i 2020 skal sorteres.

Holbæk den 22/3 2017



Formand