

**Deltagere:**

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne Finn Lorenzen, Henrik Sørensen, Inge Køster og Laila Møller Jensen. Desuden deltog suppleant Henning Pedersen.  
Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Afbud: Kirsten Svelle.

**Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:**

1. Meddelelser fra administrationen og nyt fra hovedbestyrelse og afdeling
2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Vinduesudskiftning i afd. 346-0 Tingparken (mailhøring)
6. Eventuelt

---

Finn bød velkommen.

**1. Meddelelser fra administrationen og nyt fra hovedbestyrelse og afdeling****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 du kan tilmelde dig og få adgang her:

<https://bl.dk/arrangementer/event-templates/default/?eventid=24-1>

**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 førstkommande landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse.

**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.

### 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 bevilge 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.

### Materiale fra ekstern 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.

### Vederlag til organisationsbestyrelsen

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2024 - 30/4 2025) kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Norddjurs

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles ligeligt blandt bestyrelsens medlemmer. Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at der ikke ydes godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste. Det er ligeledes tidligere besluttet, at der kan ydes kørselsgodtgørelse.

*Bestyrelsen skal tage stilling til fordeling af honorar i indeværende regnskabsperiode og beslutninger vedr. tabt arbejdsfortjeneste og kørselsgodtgørelse.*

#### Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at fastholde tidligere beslutning vedrørende fordeling af honorar og mulighed for udbetaling af kørselsgodtgørelse, og at der fortsat ikke udbetales tabt arbejdsfortjeneste.

#### Henrik:

Der har været afholdt afdelingsmøde, hvor der er besluttet en huslejestigning. Huslejestigningen pga. vinduesudskiftningen kommer først når byggeregnskabet foreligger.

#### Inge:

Der er indkaldt til ekstraordinært hovedbestyrelsesmøde på tirsdag.

## **2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2023 - 30/4 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2025 - 30/4 2026

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2023 - 30/4 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/5 2025 - 30/4 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra afdeling 346-0.

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 og dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingens drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingen i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

#### Afdelingsbudget

Nedenstående oversigt er et uddrag af det udsendte afdelingsbudget, og viser lejereguleringer i den enkelte afdeling for den kommende periode.

| Afd. Nr. | Afd. Navn                | Boligtype    | Gældende leje | Kommende leje | Ændring per m <sup>2</sup> | Ændring i % |
|----------|--------------------------|--------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------|
| 346-0    | Korsgårdsvej, Tingparken | Familiebolig | 922,66        | 950,28        | 27,62                      | 2,99%       |

*Det indstilles at bestyrelsen godkender følgende:*

*at beretningen bliver godkendt,*

*at de i denne indeholdte forslag og anmodninger bliver imødekommet*

*at årsregnskab og revisionsprotokol bliver godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 346-0.*

*at budget for boligorganisationen samt afdeling 346-0's budget bliver godkendt.*

#### Beslutning:

Godkendt som indstillet.

### 3. Udlejningssituationen

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning.*

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

### 4. Nybyggeri/renovering

*Lukket punkt.*

### 5. Vinduesudskiftning i afd. 346-0 Tingparken (mailhøring)

Den 13. september 2023 udsendte forvaltningskonsulent Niels Dahl Thellufsen denne mailhøring:

"Kære organisationsbestyrelse i Lejerbo Norddjurs

Hermed sendes vinduesudskiftning i afd. 346-0 Tingparken i mailhøring ved jer i organisationsbestyrelsen. Samtidig beklager vi, at indstillingen ikke var med på det netop afholdte organisationsmøde.

Vinduesudskiftning i afd. 346-0 Tingparken

Adresserne i Tingparken afdeling 346-0 har nedslidte vinduer og døre.

Budget for udskiftning er 7.188.000 hvoraf afdelingen selv kan bidrage med 1.000.000 fra egne henlæggelser.

Huslejeforhøjelsen som følge af projektet er 4,1% som betales af alle lejemaal i afdelingen.

Afdelingen skal optage et realkreditlån på 6.188.000 og der skal søges 100% kommunal lånegaranti, da der ikke er tilstrækkelig friværdi i afdelingen.

(vedlagt forhåndsdialog med kommunen om dette).

*Administrationen indstiller et Lejerbo Norddjurs godkender at der optages lån med pant i ejendommen jf. ovenstående".*

Resultatet af mailhøringen blev en enstemmig godkendelse.

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen får referatført høringsresultatet.*

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningen i den tidligere mailhøring.

### 6. Eventuelt

Der har været holdt grillfest i afdelingen i Vivild. Det var velbesøgt og hyggeligt.

Hver onsdag er der desuden fælleshygge.

Godkendt d. 9/9 - 2024

Finn Lorenzen

---

Formand