

Organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Stevns Mandag den 26. august 2024, kl. 17.00. Fælleshuset, Agerstien 33, Store Heddinge

Deltagere:

Formand Anny Borch Jensen, næstformand Rene Brandt, bestyrelsesmedlemmerne Johnny Nielsen, Mogens Hansen, Helle Worm, suppleanter Linda Jensen, Monique De Fontenay

Fra administrationen deltager:

Forretningsfører Michael Keis, varmemester Jens Søgaard Nielsen

Anny bød velkommen og bad om at få behandlet et punkt mere. Der var enighed om at sætte punkt 7a på dagsordenen, vedr. videoovervågning ved Kridthuset.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 27. februar 2024, og fra orienteringsmødet med afdelingsbestyrelsen og organisations-bestyrelsen den 29. april 2024
4. Meddelelser fra formanden
5. Meddelelser fra administrationen
6. Budgetstrategi og styringsdialograpport (mail af 10. juni 2024)
7. Ansøgning fra afdeling 174-0 om yderligere tilskud til ændring/udvidelse af parkeringspladser og flytning af legeplads. (På organisationsbestyrelsesmødet den 15. februar 2023 blev givet tilsagn om tilskud fra dispositionsfonden på 145.225 kr.) (bilag)
 - a) Videoovervågning ved Kridthuset, søger om tilskud fra Dispositionsfonden.
8. Debat om fjernvarme
9. Opdatering af målsætninger (bilag)
10. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent

Michael Keis, valgt som dirigent.

Ad 2 Valg af referent

Anny Borch Jensen, valgt som referent.

Ad 4 Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 27. februar, og fra orienteringsmødet med afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen den 29. april 2024

Indstilling:

Referater fra 27. februar 2024 og 29. april 2024 godkendes.

Beslutning:

Begge referater blev godkendt.

Ad 4 Meddelelser fra formanden

Siden sidste ordinære møde i februar har vi brugt tid, sammen med afdelingsbestyrelsen på snak om evt. tilslutning til fjernvarme, der er – især i afd. bestyrelsen forskellige holdninger til fjernvarme/varmepumper, når naturgassen skal udfases.

Vi endte dog med at tilmelde os, som interesserede, derved modtager vi nye oplysninger, når de er der. I Store Heddinge kom der tilkendegivelser nok, til at der nu arbejdes videre med planer om etablering af fjernvarmeanlæg. Det var godt vi havde Martin fra Sustain med til møderne. I Hellested må det blive 2 varmepumper.

Johnny og Anny havde deltaget i Landsrepræsentantskabsmødet (og Helle), rigtig godt og informativt møde, og der blev valgt et hovedbestyrelsesmedlem fra Næstved.

Afdelingsbestyrelsen arbejder med planer om at udskifte køkkenerne, tegningerne indeholde flere skabe end der er i dag. Men det bliver dyrt at sætte flere skabe op, og flere beboere ønsker det ikke, der snakkes om at bruge råderetten, til evt. flere skabe. Lejerbo Stevns har ikke besluttet at kunne bruge råderetten, derfor kontaktes kursusafdelingen om evt. forslag, som evt. kan fremlægges og besluttes på afdelingsmødet i 2025.

I afdelingsbestyrelsen er også drøftet, om der skal laves en beredskabsplan, efter regeringens udmelding om at alle skal kunne klare sig i 3 dage uden strøm og vand, evt. kunne der laves varme i fælleshusene med gasvarmer mm.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 5 Meddelelser fra administrationen**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 trækningsret, 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 organisationsbestyrelse, 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.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Budgetstrategi og styringsdialograpport (mail af 10. juni 2024)

Budgetstrategi udsendt 10/6-24, vi følger den budgetstrategi der tidligere er vedtaget med fokus på at der opspares til vedligeholdelse.

De udsendte tal viser en reduktion i de opsparede midler, årsag til dette er den ny afdeling på Agerstien som først nu skal til at opbygge sine henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 7 Ansøgning fra afdeling 174-0 om yderligere tilskud til ændring/udvidelse af parkeringspladser og flytning af legeplads

Bilag fra afdelingsbestyrelsesmødet den 24. juni 2024 vedlagt indkaldelse/oplæg.

På organisationsbestyrelsesmødet 15. februar 2023 blev givet tilsagn om tilskud fra dispositionsfonden på 145.225 kr.

Ændringerne/etableringen af p-pladserne og flytning af legeredskaberne er blevet godt 30.000 kr. dyrere end planlagt, der skal søges om yderligere tilskud fra dispositionsfonden.

Indstilling:

Der gives tilskud på yderligere 30.000 kr. fra dispositionsfonden til ændring/udvidelse af parkeringspladser og flytning af legeplads.

Beslutning:

Den endelig pris inkl. moms blev på 187.000 kr. Differencen på de 42.775 kr. blev bevilliget.

Ad 7 A Ansøgning om tilskud til opsætning af video overvågning ved Kridthuset

Der er stigende problemer med uro, og af og til indtrængen i lejligheder. Derfor ønskes der opsat 2 videokameraer. Det er aftalt med politiet og det sikres at reglerne overholdes, og overvågningen opbevares de lovlige dage, og derefter slettes. Der opsættes skilte.

Der søges om støtte, så det kan sættes op nu, og ikke skal vente på nyt budget.

Beslutning:

Det godkendes og der beviliges de ca. 20.000 kr., det koster.

Ad 8 Debat om fjernvarme

Der blev orienteret om forløbet indtil nu, og kort snak om mulighederne.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 9 Opdatering af målsætninger (bilag)

Organisationens målsætninger er fra 2012.

Indstilling:

Bestyrelsen beslutter om målsætningerne skal opdateres.

Beslutning:

Enighed om at målsætningerne stadig er dækkende, der skal dog tilføjes lidt om energitiltag.

Ad 10 Eventuelt

Anny spurgte ind til salget af afd. 689-0 – om der var opnået enighed om Landsbyggefonden skal have de 522.000, kr. ekstra ?. Michael vil undersøge det i økonomiafdelingen.

Hvordan gik det med evt. byggeri i Hårlev, indsendte vi svar, og hvis ja hvad har vi svaret? Michael undersøger det i byggeafdelingen.

Lidt snak om tidsplan for budget-afdelings-regnskabs- og repræsentantskabsmøder. Tidsplanen var ret presset i 2024, vi vil gerne have dem spredt lidt mere i 2025, gerne så afdelingsmødet kan holdes lige omkring 1. februar, og der er tid til forberedelse mellem møderne.

Referent

Anny Borch Jensen 3. september 2024

Referat underskrives via Penneo af:

Anny Borch Jensen, formand og referent

Michael Keis, forretningsfører og 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."

Anny Ellen Borch Jensen

Underskriver

Serienummer: 3084195a-612f-4874-8545-3e517cfba398

IP: 80.162.xxx.xxx

2024-09-04 13:36:37 UTC



Michael Keis

Underskriver

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-09-05 07:01:23 UTC



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**