

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Brande den 8. marts 2024 kl. 10.15, på Hotel Comwell Hvide Hus Aalborg.

Tilstede: Formand Tove Østergaard, Tove Jensen, Jens Morten Lauridsen og Anne Sakariassen.

Afbud: Bent Brøgger Kristensen

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen og Trine Slot (ref.).

Forretningsfører Bendix Jensen åbnede mødet og bød velkommen.

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 28.11.2023
2. Meddelelser fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Styringsdialogmøde
5. Udlejningssituationen
6. Byggemuligheder
7. Godkendelse Lejerbo familieferie
8. Diverse
9. Evt.
10. Næste møde.

#### Ad 1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet 28.11.2023

Ingen bemærkninger til referat.

Referat er godkendt og underskrevet af formanden.

#### Ad 2. Meddelelser fra formanden

Intet nyt siden sidst.

#### Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer:

Idekatalog – nye kunder;

Grundet vigende ventelister, har vi startet en proces med kundefokus. Der er udarbejdet et idekataloget som blev præsenteret for organisationsformændene den 29. januar 2024. Formand Tove Østergaard og næstformand Jens Morten Lauridsen deltog fra Lejerbo Brande. Jens Morten kom med gode indspark under præsentationen og er nu kommet med i en arbejdsgruppe, som skal arbejde med SoMe, markedsføring mv. I gruppen deltager også Christina Andersen fra Lejerbo Holstebro og Hanne Friis fra administrationen som er tovholder.

Vi har endnu ikke overblik over disse tiltag og de økonomiske konsekvenser. Organisationen vil løbende blive inddraget i godkendelse af disse tiltag.

### Risikoprofil på kapitalforvaltning:

Bendix Jensen har på tidligere bestyrelsesmøde den 29.08.2024 orienteret om nye regler og muligheder for kapitalforvaltning. Den gang blev oplyst, at Lejerbo fortsatte efter de hidtidige placeringsregler, og dermed ikke ændrede risikoprofil.

Men hovedbestyrelsen i Lejerbo har åbnet for at bruge de nye placeringsregler aktivt, herunder at foretage risikospredning ved placering af midler efter de muligheder der er opstået med det nye regelsæt. Dette kunne være placering i aktieprodukter.

### BL online kursus:

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/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

### Hædning 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 hædningen. 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 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 byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.

### Ad 4. Styringsdialogmøde

Kort referat var forinden mødet udsendt og bestyrelsen godkendte referat. Vi har tidligere haft dialog omkring seniorbofællesskab. For tre uger siden fik forretningsføreren en opfølgning. EMR har solgt projekt videre og er af kommunen blevet opfordret til at gå videre med Alfabo.

### Ad 5. Udlejningssituationen

Forretningsfører Bendix Jensen meddeler om udlejningssituationen i Lejerbo Brande.

org	afd	Bet. udlejningsobj.	tom fra	art	rum	Tomg. dage	bemærkning
S653	2490	2490, Bøgevænget 113C, / 7330 Brande	01-02-2024	Ungdomsbolig	1	21	annonceres ledig
S653	12130	12130, Remisevej 3, 3. 2 / 7330 Brande	01-01-2024	Familiebolig	3	52	annonceres ledig

Desuden er disse ledige lejemål på Remisen i tomgang:

Remisen 3, 1. 2 går i tomgang pr. 1/6-23

Remisen 3, 3. 2 går i tomgang pr. 1/1-24

Remisen 3, 5. 2 går i tomgang pr. 1/7-23

Disse var ikke med i første udtræk – dette er en fejl.

Udlejningen i Brande går ganske godt pt. Der er ikke de store fraflytninger og lejemålene bliver udlejet delvist via ventelisten og gennem annoncering på hjemmeside og Boligportal. Udover annoncering på hjemmeside og Boligportalen, så annonceres der også med Remisen på [www.brande.dk](http://www.brande.dk)

Jens Morten Lauridsen henviste til udsendt mail af 28.02.2024, hvor han foreslog at gøre brug af ejendomsmægler fra Lokalbolig til udlejning af ledige lejemål på Remisen. Bestyrelsen godkendte at Jens Morten arbejder videre med ejendomsmægleren, med henblik på overtagelse af annoncering af de tre ledige lejemål på Remisen. Såfremt regionskontoret modtager henvendelse om udlejning, skal det dog stadig også kunne lade sig gøre at regionskontoret udlejer.

## Ad 6. Byggemuligheder

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om mulige nybyggerier i Brande og Ejstrupholm.

Bendix har haft møde med Anders Jeppesen fra Ejstrupholm – en lokal ildsjæl som har erhvervet sig den gamle Brugs med henblik på at lave boliger. Han har fået lovning af Kommunen på kvote hertil. Der holdes mange lokale arrangementer og byen er en aktiv by med stor frivillighed og tilvækst af børnefamilier og mange af byens ældre har udvist interesse for lejeboliger. Der er i forvejen 357 almene boliger i byen, men der er plads til flere er Bendix vurdering. Anders har været i dialog med Domea, men det har indtil videre ikke ført til noget. Det bliver delegeret bygherremodel med kvote på 100% almene boliger. Der er tale om 32 boliger fordelt på 2 etager.

Bendix Jensen sørger for en informationspakke og der er lavet en video om Ejstrupholm - dette fremsendes til bestyrelsen når vi har mere. Vi skal ud at profilere os i Ejstrupholm ved et borgermøde.

Det andet projekt er også Andersen Jeppesens, det ligger på Kirkegade Brande, bestående af ca. 20-24 boliger.

Uddybning af "Kissmeyermodel" model 50/50 %.  
Anders Jeppesen kæmper med 70/30 i stedet for, som er en fordel for os.

Fruerhøjgaard har tidligere været interesseret men sprang fra. Det forventes at boligerne i Brande går i gang først, da lokalplanen her allerede er godkendt. Byggeansøgning er godkendt, men vi kender ikke opstart og tidsplan. Bestyrelsen hører mere om dette, når vi er blevet klogere på det.

Projektet er samlet således, at det er begge byggerier man går ind i. Bestyrelsen drøftede projekterne, som begge ligger fint placeret, men der blev også udtrykt bekymring om, at det evt. kan medføre lejeledighed i nuværende afdelinger på sigt, når der bygges nyt. Særligt Bøgevænget var man bekymring for.  
Bendix Jensen opsummerede:  
Ved næste bestyrelsesmøde tages det op, om der i fremtiden skal en renovering til i afd. 249-0. Hvis LBF skal indover om 5-10 år, skal vi begynde at tænke det ind i planerne allerede nu. Bendix Jensen vil tage det med til næste afdelingsmøde i afd. 249-0 og forinden drøfte det med afdelingsbestyrelsen. Bendix sørger for at driftschef er særligt obs på afd. 249-0 ift. fremtidig vedligeholdelse og renovering.

Bestyrelsen så meget positivt på de to nye projekter, og godkendte at der arbejdes videre med de nye boliger i hhv. Brande og Ejstrupholm.  
Der vil hvis vi vælger at gå videre med projektet, blive lavet et byggeudvalg som kommer til at køre ved siden af bestyrelsen.

#### Ad 7. Godkendelse af Lejerbos familieferie jf. mail af 12.01.2024

Bendix Jensen henviste til mail af 12.01.2024:

Vi har gennem 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. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr.

Ønsker I på denne baggrund ikke, at jeres beboere skal have tilbud om at deltage på Lejerbos familieferie, vil vi bede om, at I giver besked til Jeanette Gade Brandstrup på [jgb@lejerbo.dk](mailto:jgb@lejerbo.dk) senest fredag den 1. marts.

Jeanette koordinerer ferietilbuddet i år og skal derfor vide, om der er beboere, vi må sige nej til, fordi organisationen ikke

Bestyrelsen godkendte at yde tilskud til Lejerbos familieferie.

#### Ad 8. Diverse

Drøftelse af nyt varmemester kontor. (jf. bilag).

Forretningsfører fremlagde oversigt over nyt varmemesterkontor.

Bestyrelsen fandt det er på tide at lave nyt varmemesterkontor. Det skal præsentere sig bedre og være handicapvenligt, så alle kan komme ind. Bestyrelsen ønsker desuden, at der skal laves et handicapvenligt toilet, så lejere også kan gøre brug af det, hvis de kommer ind på varmemesterkontoret.

Tove nævnte også kælderen i afdeling 103-0, nr. 21-27 hvor der er et ældre festlokale, som pt. er udlejet til en fiskeklub for få penge.

Nuværende mødelokale for bestyrelsen, kan evt. også bruges til andet.

Bestyrelsens besluttede at der arbejdes videre med et nybygget varmemesterkontoret op til eksisterende fælleshus.

Vi tager det med som et punkt som et punkt på næste møde.

### Ad 9. Evt.

Tove Østergaard spurgte ind til Blåhøj og tilstandsrapporterne for afdelingen. Blåhøjs fremtid blev drøftet og der blev i den forbindelse besluttet, at bestyrelsen tager på en besigtigelsestur rundt i afdelingerne i Brande, herunder også de nye mulige byggeprojekter.

### Ad 10. Næste møde

Besigtigelsestur og møde **tirsdag den 4. juni 2024, kl. 15.00.**

Bestyrelsen mødes med forretningsfører ved varmemesterkontoret på Ørbækvej. Tove og Bendix lægger biler til og Jens Morten er guide på turen. Han har foreslået også at kigge forbi "Det grønne plus".

Der afsluttes kl. 17.00, med møde og spising ved Restaurant Rørbæk sø, Ejsingholm.

Brande, den 08.03.2024  
Underskrives digitalt via Penneo

---

Underskrift 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.”

**Tove Østergaard**

Underskriver

Serienummer: 11990f69-182e-42bd-8cee-33cdb8710efc

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-03-18 20:54:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: VBL6Z-W08ZC-YQUFY-E0JWK-K51YD-NEE0E

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>**