

## REFERAT AF BESTYRELSESMØDE LEJERBO SKJERN 11.12.2024

Bestyrelsesmøde Lejerbo Skjern den 11. november 2024 kl. 9.00 på Hotel Skjern.

Tilstede: formand Ruth Jensen, Jesper Graakjær Nielsen, Palle C. S. Clemmensen, Nora Rahbek og Anne Sakariassen (HB). Suppleanter Johannes Friis og Victor Winter deltog uden stemmeret.

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen og Trine T. Slot som optog referat.

Formand Ruth Jensen åbnede mødet og meddelte, at mødet var rettidigt indvarslet.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden.
5. Nybyggeri / renovering.  
Herunder muligheder for nybyggerier og drøftelse af lokalplan i Tarm.
6. Indkomne forslag.
7. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden på kr. 85.000, til afd. 807-0, til hegn. (er forhåndsgodkendt).
8. Valg af formand
9. Valg til Lejerbos Landsrepræsentantskab 2025.
10. Diverse  
Herunder blandt andet drøftelse udfordringer og misligholdte lejemål ift. kommunale anvisninger.
11. Eventuelt.

### Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om den nye form for udsendelse af foreløbigt referat, idet flere i bestyrelsen undrede sig over udsendelsen af et foreløbigt referat.

Der blev foreslået at omdøbe det til "oplæg til referat" i stedet for.

Der blev orienteret om nyansættelser og omorganiseringer i administrationen på regionskontoret i Holstebro. Den 15. november 2024 startede ny lokalinspektør og hun er godt i gang. Den 2. januar 2025, starter ny forvaltningskonsulent.

Der blev orienteret om hvordan udlæg fremover håndteres. Rådighedsbeløb ønskes udfaset. Indkøb til afdelingerne foretages i stedet med en indkøbsrequisition af varmemesteren, alternativt ved småbeløb, indkøbes varer for egne midler og kvitteringer afleveres i administrationen med registrerings- og kontonummer og det udbetales herefter.

Der blev orienteret om tildeling af inflationshjælp til afd. 565-0 på kr. 130.830.

Budgetmøder og afdelingsmøder i Lejerbo Skjern er forløbet fint.

Formanden foreslog, at regnskabsmøde og repræsentantskabsmøde næste år afholdes i Kulturcenteret, hvilket hun blev bakket op i af bestyrelsen.

Som flere ved, pågår der fusionsforhandler med DAB. Processen er i gang og bestyrelserne i DAB og Lejerbo er enige om at indstille repræsentantskaberne til godkendelse af fusionen. I regionerne forløber det rigtig godt og mange er positive og forventningsfulde.

Der kommer flere informationsmøder i Jylland og bestyrelserne opfordres til at deltage – For Lejerbo Skjerns vedkommende, vil det være oplagt at deltage den 29. januar 2025 i Vejle. (der er udsendt information af Tina Brorly).

Der har været afholdt bestyrelsesseminar den 8. og 9. november 2024.

Der er udsendt mail om det årlige seminar, som i 2025 afholdes den 7. og 8. marts i Vingsted, sammen med region Aalborg, Kolding og Holstebro. Program og tilmelding udsendes i starten af det nye år. Bestyrelsen indstilles til bagefter at evaluere på seminaret og drøfte, om der skal laves en anden variant fremover (skal man f.eks. afholde hvert andet år sammen med de øvrige regioner i Jylland og hvert andet år regionsvis, for mere nærhed).

Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde afholdes den 19. og 20. maj 2025. Sæt allerede nu x i kalenderen.

Bendix orienterede om arbejdet i SoMe-gruppen og at der i Holstebro kommer nogle tiltag på sociale medier. Udvalget har ansat en medarbejder der vil levere materiale for Lejerbo Holstebro og BSH. Hvis det bliver en succes, kunne det overvejes om Lejerbo Skjern også kan gøre brug af dette. Arbejdet kommer til at foregå lokalt.

Jesper Graakjær Nielsen fandt at Lejerbo er støvet – Bomidtvest har et helt andet image. Han betvivler, at dette arbejde er nok. Han mener, at der skal mere til.

Bestyrelsen fandt, at det er relevant lokalt at få en bandereklame i Kulturcenteret.

Anne Sakariassen supplerede, at man bare skal være opmærksom på, at man ikke må modtage billetter eller andre goder i den forbindelse.

#### Risiko på kapitalforvaltning

Bendix Jensen har på tidligere 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.

### **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 granskingsopgave 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.

## Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2024 - 30/6 2025) kr. 26.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Skjern.

Bestyrelsen besluttede sidste år: at 50% tildeles formanden og 25% til næstformanden og de sidste 25% tildeles resterende bestyrelsesmedlemmer. Anne Sakariassen og Palle Clemmensen frasagde sig honoraret. Dermed tilfalder de sidste 25% det sidste bestyrelsesmedlem.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

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

### Bestyrelsen godkendte regnskab/budget for afd. 334-0 og 402-0 hvor ingen beboere mødte op til afdelingsmøde.

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.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Ændret byggesum af nybyggeri for 798-3, Byparken II.

Der er på sidste års regnskabsmøde behandlet.

I forbindelse med opførelsen af Byparken II var der etapevis aflevering. Dette medførte at der kom en positiv driftsindtægt ind i byggeregnskabet fra aflevering til skæring.

Indtægten kunne ikke bruges til at bringe anlægssummen ned under maximumbeløb, derfor var der en ufinansieret overskridelse på byggeprojekt.

Revisionen har på side 5 fremhævet forhold i afdelingerne:

### Afdelingsbudgetter

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

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
097-0	Østre Alle	Familiebolig	761,29	786,02	24,73	3,25%
097-3	Østre Alle, Kærvej	Familiebolig	873,74	896,70	22,96	2,63%
334-0	Mellemgade Søndergade	Familiebolig	980,56	999,62	19,06	1,94%
359-0	Bredgade, Klostervej	Familiebolig	826,23	849,46	23,23	2,81%
412-0	Nygade, Nørregade, Ny	Familiebolig	811,91	840,81	28,90	3,56%
565-0	Skolegade	Familiebolig	859,99	884,88	24,89	2,89%
708-0	Bøgebo	Familiebolig	860,99	897,61	36,62	4,25%
798-0	Bergs Plads	Familiebolig	1.016,28	1.038,71	22,43	2,21%
798-0	Bergs Plads	Ældrebolig	1.046,28	1.068,70	22,42	2,14%
807-0	Udsigten	Familiebolig	959,93	1.012,63	52,70	5,49%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes, at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet,

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 097-0, 097-3, 334-0, 359-0, 412-0, 565-0, 708-0, 798-0, 798-4 og 807-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 097-0, 097-3, 334-0, 359-0, 412-0, 565-0, 708-0, 798-0, 798-4 og 807-0.

### Ad 3. Udlejningssituationen

Forretningsfører Bendix Jensen meddelte, at næsten alt er udlejet i Lejerbo Skjern.

Der er ikke de store udlejningsvanskeligheder i Skjern.

De ledige boliger bliver annonceret på hjemmesiden og Boligportalen. Derudover hænger varmemesteren skilte op om ledigheden ved selve lejemålet i vinduet for at øge synligheden.

org	afd	Bet. udlejningsobj.	Tomgang fra	art	rum	bemærkning
S669	4120	4120, Nygårdsvej 1,, 1. / 6900 Skjern	01-10-2024	Familiebolig	3	annonceres ledig
S669	7980	7980, Bergs Plads 19,, 2. / 6900 Skjern	01-08-2024	Familiebolig	3	annonceres ledig

Johannes Friis orienterede om tomt lejemål i afd. 798-0. Flere har kigget på den men desværre udlejes den ikke. Man valgte derfor at nedsætte huslejen, men lige meget hjalp det. Problemet kan være den smalle gang, således man ikke kan sidde ude om sommeren. Udsigten fra lejemålet er ellers fin. Bestyrelsen besluttede at bemyndige formand og næstformand til sammen med udlejningschefen at nedsætte huslejen yderligere på det ledige lejemål. (max. 1000kr.) Ny pris skal annonceres snarest muligt. Beløbet kan evt. tages af dispositionsfonden – dette beslutter formand og forretningsførere sammen.

Lejemålet på Nygårdsvej er godt indrettet inkl. depotrum i lejligheden. Flere er interesseret og man er fortrøstningsfuld ift. udlejning.

#### Ad 4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Bestyrelsen godkendte at forsætte med dækning af lejetab og tab ved fraflytning fra dispositionsfonden.

#### Ad 5. Nybyggeri/renovering

Drøftelse af byggeri.

Formanden meddelte, at der tidligere har været talt om nybyggeri, uden at det er blevet til noget. Bestyrelsen har nu fået oplysning om en lokalplan for Udsigten i Tarm, hvor der er tænkt udvidelse. Grunden i Tarm er på kommunal jord og bestyrelsen mener, at det vil være attraktivt med rækkehuse der, ikke mindst fordi det også ligger op ad eksisterende afdeling.

Victor Winther oplyste, at der hurtigt bliver udlejet rækkehusene i Tarm og der er venteliste.

Der er pt. 4 punkthuse, og der vil være plads til yderligere 12-15 rækkehuse på arealet.

Bestyrelsen ønsker at undersøge muligheden for opførelse af flere rækkehuse på arealet i Tarm.

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om at byggemulighed i Videbæk heller ikke er blevet til noget, men vil undersøge nærmere og tage fat i byggeafdelingen.

Ruth Jensen foreslog boliger i Borris og FDB-bygningen blev drøftet.

Bestyrelsen godkendte at forretningsføreren tager fat i kommunen omkring nye boliger.

#### Ad 6. Indkomne forslag

Ingen forslag modtaget.

#### Ad 7. Godkendelse af tilskud på 85.000 fra dispositionsfonden til af. 807-0.

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om tilskuddet, som tidligere er mail-godkendt. Bestyrelsen godkendte tilskud på 85.000 til hegn i afd. 807-0.

#### Ad 8. Valg af formand

Bestyrelsen genoptog bestyrelsesmødet efter repræsentantskabet og valgte formand. Ruth Jensen blev genvalgt som formand for to år.

#### Ad 9. Deltagelse i Lejerbos Landsrepræsentantskab 2025

Bestyrelsen valgte Ruth Jensen og Jesper G. Nielsen til Lejerbos Landsrepræsentantskab 2025. Victor V. Winther deltager som observatør.

#### Ad 10. Diverse

Formand Ruth Jensen orienterede om problematik ift. sårbare beboere og Kommunens manglende lydhør over for henvendelser. Det drejer sig blandt andet om mislighold af lejligheder og at beboerne i flere tilfælde er til gene for andre lejere og udgifterne til misligholdte lejemål er store. Hun efterlyste hvad der kan gøres og hvordan boligorganisationen skal forholde sig.

Bendix sagde at kommunen betaler for mislighold for kommunal anviste borgere. Alle andre skal selv betale for mislighold, men desværre får man ofte ikke pengene at se.

Varmemestre har flere gange forsøgt at kontakte kommunen, men desværre forgæves.

Bendix nævnte, at i alle andre kommuner afholdes der styringsdialogmøder, hvor netop sådanne emner drøftes. Men i Skjern er der ingen dialogmøder. Han vil derfor appellere til kommunen, når han i forvejen tager fat i dem vedr. byggemuligheder.

Jesper Graakjær Nielsen understregede vigtigheden i, at gøre en indsats for at gøre sig mere synlig på Kommunen.

Ruth mener at indtægten for leje af fælleslokalet i afd. 97-0 ikke er i regnskabet, men derimod kun udgifterne. Der er behov for at skifte porcelæn osv. i afd. 97-0, formanden tager en snak med bestyrelsen herom.

Godkendelse råderetter på køkkener i afdelingerne: 334-0, 807-0 og 565-0.

Bestyrelsen godkendte råderetter for alle tre afdelinger, 334-0, 807-0 og 565-0.

#### Ad 10. Evt

Intet.

Skjern, den 11.12.2024  
Underskrives digital via Penneo.

-----  
Underskrift formand

-----  
underskrift 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.”

## Jørgen Bendix Callisen Jensen

Forretningsfører

Serienummer: 09522216-144a-4010-b3ff-d4dfddbded81

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-01-03 11:53:46 UTC



## Ruth Plauborg Jensen

Form

Serienummer: 6798e1b9-67a2-4dc4-a7e8-53122f445f4f

IP: 185.143.xxx.xxx

2025-01-03 14:55:41 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>**