

Lunderskov Boligforening – Bestyrelsesmøde - referat

Mødetid:	Torsdag 01. marts 2018 kl. 17:30	
Mødested:	KongsbjergHjemmet, Lunderskov	
Mødedeltagere:	Inga Holm	IH
	Johnny Frederiksen	JF
	Nanny Mikkelsen	NM
	Leif Lauritsen	LL
	Ulla Fischer	UF
Afbud:		
Desuden deltog fra administrationen:		
	Per Nielsen	PN
	Dorte Radik	DOR
	Leif Nygaard Jensen	LNJ
	Bente Slaikjær Nielsen	BSN
	Bethina J. Lorentzen	BJL

Oversigt over sagsnr.

1. Godkendelse af referat fra mødet den 07. september 2017
2. Indførelse af elektronisk ind- og fraflytningssyn.
3. Årsregnskaber for LB for året 2017
4. Budget for hovedforeningen 2019
5. Radonfri boliger.
6. Forslag til effektiviseringsstrategi.
7. Forholdsregler ved generalforsamlingen den 22. marts 2018 – valg m.v.
8. Generalforsamlingen den 22. marts 2018 – bestyrelsens beretning
9. Generalforsamling den 22. marts 2018 – indkomne forslag
10. Nyt fra administrationen Bovia
11. Nyt fra formandskabet
12. Landsbyggefonden orienterer
13. BL informerer
14. Eventuelt

Dagsorden

Godkendelse af referat fra mødet den 07. september 2017

1. Referatet fra bestyrelsesmøde den 07. september 2017 er tilsendt bestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til bestyrelsens underskrift.

Indstilling:

Referatet godkendes og underskrives af bestyrelsen.

Beslutning:

Referatet blev godkendt og underskrevet.

2. Indførelse af elektronisk ind- og fraflytningssyn.

Synskoordinator Niels Christian Sørensen er inviteret til mødet for at give en overordnet gennemgang af elektronisk syn.

Elektronisk syn gør ind- og fraflytningssynet papirløst og foregår med en tablet i hånden. Synsrapporten laves online ligesom rekvirering af håndværkere til istandsættelse sker ved afslutningen af synet.

Det forventes ikke at Lunderskovs boliger skal opmåles elektronisk grundet den økonomiske byrde det vil medføre (ca. 1.000 kr. pr boligenhed). Malernes opmålingsarbejder kan bruges som boligernes standardværdier.

Brugen af elektronisk syn giver en hurtigere sagsbehandling på stedet, og kan med fordel kombineres med gennemførelsen af et udbud af istandsættelsesarbejdet.

Indstilling:

Det indstilles at Lunderskov Boligforening overgår til elektronisk syn i løbet af 2018, således at synsproceduren bliver ensrettet i forhold til Søren Holmgaards arbejdsområde i Billund Boligforening og Lunderskov Boligforening.

Der ønskes ligeledes en drøftelse i forhold til udbud af malerarbejdet i fraflytningslejligheder.

Beslutning:

Bestyrelsen bakker op om at indføre elektronisksyn i løbet af 2018 i Lunderskov Boligforening. Hvornår der skal foretages opmåling af boligerne, vender bestyrelsen tilbage med. Det ville være godt i forhold til hjemmesiden, men også en ekstra udgift.

3. Årsregnskaber for LB for året 2017

Det økonomiske resultat for hovedforeningen for regnskabsåret 2017 anses for at være mindre tilfredsstillende. Hovedforeningens resultat viser et underskud på 17.699 kr. Underskud er primært begrundet i anskaffelse af iPad til organisationsbestyrelsen. Der er i 2017 indbetalt bidrag til arbejdskapitalen på 26.196 kr. Dette betyder, at arbejdskapitalen ultimo 2017 udviser en saldo på 222.924 kr. Der er fortsat fokus på omkostningsbesparelser i hovedforeningen, således at hovedforeningens økonomi og likviditet kan blive genoprettet og stabiliseret.

Afdelingens resultat for regnskabsåret 2017 udgjorde et stort overskud på 328.421 kr. Den primære årsag er, at nettokapitaludgiften er 147 tusind kr. mindre end forventet samt ikke budgetlagt renteindtægter 138 tusind kr. Det opsamlede resultat er ultimo 2017 et overskud på 1.629.127 kr.

På mødet vil der ske en gennemgang af hovedforeningens årsregnskab samt kommentering på resultater og status i afdelingen.

Da regnskabet endnu ikke er revideret foreligger der ikke et revisionsprotokollat. Revision protokollatet vil blive eftersendt og gennemgået før generalforsamlingen.

Bilag:

- Kort regnskab 2017 Lunderskov Boligforenings hovedforening
- Kort regnskab 2017 Lunderskov Boligforenings afdeling 1

Indstilling:

Det indstilles, at årsregnskabet godkendes.

Beslutning:

Efter kort gennemgang af årsregnskabet for 2017, blev årsregnskabet godkendt.

Revisionsprotokol eftersendes når den foreligger, der forventes ingen kommentarer.

Underskrift af årsregnskabet foretages den 22. marts 2018.

4. Budget for hovedforeningen 2019

Budget for 2019 for boligorganisationen vil blive gennemgået i hovedtal på bestyrelsesmødet.

Generel information:

Organisationsbestyrelsen godkender budgettet for hovedforeningen (boligorganisationen), hvorimod afdelingsbudgetterne godkendes på de kommende beboermøder, hvorefter huslejeregulering forelægges til organisationsbestyrelsens endelige godkendelse.

For at opnå optimale resultater er det nødvendigt, at der er målsætninger og forretningsgange og disse kan defineres således:

Overordnet målsætning - hvad vil vi?

Boligorganisationen ønsker, at Boligorganisationens og afdelingernes driftsbudgetter er realistiske.

Det skal tilstræbes, at der er tilstrækkelige midler i boligafdelingerne til kommende års nødvendige og planlagte vedligeholdelsesarbejder.

En jævn huslejudvikling skal tilstræbes.

Det er målet, at sikre en struktureret budgetprocedure for både Boligorganisationens og afdelingernes budgetter, hvor afdelingsbestyrelsernes og beboernes indflydelse på deres respektive budgetter sikres.

Formålet med forretningsgange på budgetområdet er bl.a.:

- At sikre en struktureret budgetprocedure med definerede tidsfrister mellem forskellige dele af organisationen
- At sikre afdelingsbestyrelsen den krævede/ønskede indflydelse på udarbejdelsen af budgettet
- At give beboerne indblik i og overblik over budgettet og dermed give en reel mulighed for indflydelse
- At sikre at de nødvendige informationer mellem parterne i budgetproceduren bliver udvekslet, så arbejdet omkring budgettet kan udføres med et minimum af spildtid og derigennem frigøre ressourcer til andre opgaver

Indstilling:

På baggrund af gennemgangen på bestyrelsesmødet indstilles det

- at budget for hovedorganisationen 2019 godkendes
- at bidrag til arbejdskapital for 2019 godkendes
- at administrationsbidraget 2019 godkendes

Bemærkninger på mødet:

Et evt. bankskiftet kan overvejes.

Beslutning:

Budget for hovedforeningen 2019, bidrag til arbejdskapital og administrationsbidraget blev godkendt.

5. Radonfri boliger.

Den almennyttige forening Realdania er i gang med at gennemføre en oplysningskampagnen om radonfrit hjem med det formål at få husejere til at måle, om de har for høje radonkoncentrationer i huset.

I den forbindelse har Arbejdernes Andelsboligforening også fået en henvendelse fra Kolding Kommune.

Både dansk og international forskning har vist, at den radioaktive gasart radon er sundhedsskadelig. Det er alment anerkendt af myndigheder og sagkyndige, at der er en direkte sammenhæng mellem mængden af radon, man udsættes for, og risikoen for at få lungekræft – især for rygere. Sundhedsstyrelsens skøn er, at radon årligt er medvirkende årsag til ca. 300 lungekræfttilfælde i Danmark.

Risikoen for lungekræft ved radonudsættelse er cirka 25 gange større for rygere end for personer, som aldrig har røget. Ifølge Verdenssundhedsorganisationen (WHO) er radon den næst vigtigste medvirkende årsag til lungekræft (efter aktiv rygning).

Jo længere tid en person opholder sig i et hus, der indeholder radon, og jo mere radon der er i luften, desto større er risikoen for at udvikle lungekræft. Det tager lang tid – typisk 10-40 år – fra påvirkningen er begyndt, til lungekræften måske en dag konstateres.

Radon trænger op fra undergrunden og ind i huse gennem de utætheder, der er i gulvkonstruktioner, kældervægge og lignende. Gassen findes i alle huse, men der er store forskelle i mængden af radon fra landsdel til landsdel – og fra hus til hus.

Radonmåling bør foretages i fyringssæsonen (oktober til april) og over mindst to måneder, idet der i disse måneder suges mere ”jordluft” ind i huset på grund af den store forskel mellem temperaturen indenfor og temperaturen udenfor. Kold luft suges således ind i huset nedefra og den højeste radonkoncentration i huset findes derfor i fyringssæsonen

Radonproblemer kan ofte løses ved at øge luftskiftet i huset.

Bilag:

- Skrivelse fra Kolding Kommune

Indstilling:

Som udgangspunkt ønsker Lunderskov`s hovedbestyrelse at der udlejes gode og sundhedsmæssig tilfredsstillende boliger hvilket betyder, at boligerne også som udgangspunkt skal være fri for radon, da den radioaktive gasart er sundhedsskadelig. Gassen findes dog i alle huse, men der er store forskelle i mængden af radon fra landsdel til landsdel. Bygninger opført efter 1998/2010 har normalt et radon under grænseværdien på 100 Bq/m³, mens

radonniveauet er højest i bygninger før 1998 med etager tættede på jorden (kælder og stueetage). Bestyrelsen anbefaler derfor at Lunderskov's afdelinger som er bygget før 1998 og som ikke har krybekælder eller kælder vejledes til at få udført en radonvurdering (egenbetaling og henlæggelser).

Beslutning:

Radonkort findes på www.radon.dk ud fra koret kan man skønne hvor udsat de enkelte boliger kan være i forhold til radon. Bestyrelsen er opmærksom på evt. udfordringer i forhold til radon, og vil hvis der kommer henvendelser i forhold til radon følge op på de forskellige muligheder.

6. Forslag til effektiviseringsstrategi.

Danmarks Almene Boliger (BL) og Kommunernes Landsforening (KL), har indgået en aftale om effektivisering af den almene sektor på halvanden milliard i 2020 – set i forhold til regnskaberne for 2014. Effektiviseringen svarer til 8 pct. i forhold til regnskaberne i 2014. Effektiviseringsmålet er ”et samlet mål for hele den almene boligsektor”.

Ovennævnte betyder at den bestyrelses- og beboerrettede service skal optimeres, samtidig med at der skal satses på beboerdemokratiets involvering som en af hjørnestenene, ligesom driften skal gøres så omkostningseffektiv og konkurrencedygtig som muligt.

Det er dog op til de enkelte boligorganisationer og afdelinger selv at beslutte, hvordan effektiviseringsgevinsterne bedst kan hentes hjem.

Da det er op til den enkelte boligorganisation at beslutte hvordan effektiviseringerne skal findes og udmøntes, er der behov for en strategi for hvordan bestyrelsen ønsker at ledelsen og medarbejderne skal agere.

Administrationen har på den baggrund udarbejdet et forslag til en effektiviseringsstrategi som bygger på Beboerdemokratiet og Bovias/hovedbestyrelsernes værdisæt samtidig med at medarbejderne får en form for tryghed i ansættelsen (incitament til effektiviseringsforslag).

Bilag:

- Forslag til effektiviseringsstrategi er vedlagt.

Indstilling:

Bovias bestyrelse har godkendt effektiviseringsstrategien den 8. februar, hvorefter strategien skal godkendes i de enkelte boligorganisationer.

Der ønskes input og en drøftelse af forslaget til effektiviseringsstrategien med henblik på en endelig godkendelse.

Beslutning:

Forslag til effektiviseringsstrategien blev godkendt.

7. Forholdsregler ved generalforsamlingen den 22. marts 2018 – valg m.v.

I forbindelse med afvikling af generalforsamlingen er der nogle vedtægtsmæssige og nogle praktiske ting der skal drøftes og besluttes.

Indholdet i dagsorden er beskrevet i vedtægterne, herunder også vilkår for indkaldelsen.

Vedtægtsmæssige forhold:

I henhold til vedtægternes §7 skal ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for generalforsamlingen skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
- 3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
- 6) Valg af revisor.
- 7) Eventuelt.

I henhold til vedtægternes § 8 skal den ordinære generalforsamling afholdes i Lunderskov og indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel ved opslag på passende sted, ved bekendtgørelse i den lokale dagspresse eller ved brev til alle boligorganisationens medlemmer. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen, samt dagsorden.

I forbindelse med generalforsamlingen der er fastsat til at afholdes den 22. marts 2018, kl. 19, er der forskellige forhold der skal afklares

- Valg til bestyrelsen
- Valg af suppleanter
- Valg af revisor
- Køreplan for afvikling af generalforsamlingen – til dirigenten
- Forslag til dirigent
- Mødested

Valg til bestyrelsen:

I henhold til tidligere generalforsamlinger er følgende på valg i 2018:

- Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen

Nanny Mikkelsen og Leif Lauritzen er på valg.

Valg af suppleanter:

På sidste generalforsamling i 2017 blev der valgt 2 suppleanter, 1.suppl. Lone Hansen, Drosselvej 5, Lunderskov og 2.suppl. Helle Thorsager, Svalevej 23, Lunderskov.

Suppleanter er valgt for 1 år.

Der skal vælges 2 suppleanter på generalforsamlingen.

Valg af revisor:

På sidste generalforsamling blev revisionsfirmaet PwC valgt som revisor for 1 år. Revisor vælges altid for 1 år og kan genvælges. Administrationen anbefaler bestyrelsen at PwC genvælges.

Køreplan til dirigenten

Administrationen sørger for udarbejdelse af køreplan for afvikling af generalforsamlingen til brug for dirigenten. Der foreligger en forretningsorden for afvikling af generalforsamlingen.

Forslag til dirigent:

På sidste generalforsamling blev Per Nielsen foreslået og valgt, som dirigent. Bestyrelsen vil igen i år foreslå Per Nielsen fra Administrationen, som dirigent.

Mødested:

I lighed med tidligere år finder administrationen lokalerne på Kongsbjergvej, Reinholdts Bakke 27A, 6640 Lunderskov velegnede – lokalerne er booket til den 22. marts 2018.

Indstilling:

På baggrund af drøftelserne i bestyrelsen tages der stilling til de enkelte anførte punkter i forbindelse med afvikling af generalforsamlingen.

Beslutning:**Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer**

Formanden indstiller Nanny Mikkelsen og Leif Lauritzen til genvalg – Begge modtager genvalg.

Valg af suppleanter

Formanden kontakter nuværende 1. suppleant og 2. suppleant for genvalg.

Valg af revisor

Formanden indstiller Revisionsfirmaet PwC til genvalg.

Forslag til dirigent:

Formanden foreslår Per Nielsen, som dirigent til generalforsamlingen.

Øvrige forhold

Der udarbejdes "køreplan for dirigenten", lokaler og forplejning er booket til den 22. marts 2018 og der er lydudstyr i lokalet.

8. Generalforsamlingen den 22. marts 2018 – bestyrelsens beretning

I lighed med tidligere år udfærdiges der en mundtlig beretning som aflægges af formanden på generalforsamlingen.

Til brug for udarbejdelsen har formanden brug for relevante input/emner og vil i den forbindelse gerne have tilkendegivelser på bestyrelsesmødet (der henvises til formandens mail af 18. februar 2018).

Formanden vil efterfølgende igangsætte udarbejdelsen af beretningen, som så løbende vil blive forelagt de øvrige bestyrelsesmedlemmer til kommentering og godkendelse.

Når den endelige godkendte version er udarbejdet rundsendes denne pr. mail ligesom administrationen får et eksemplar.

Indstilling:

Formanden igangsætter udarbejdelsen af bestyrelsens beretning.

Godkendelse sker ved rund sendelse pr. mail til bestyrelsen af endelig version.

Beslutning:

Forslag til emner til beretning " Fokus på effektivdrift", som er pålagt fra politikkerne, "ny sti ved Hellas" og fokus på LAR.

9. Generalforsamling den 22. marts 2018 – indkomne forslag

I henhold til vedtægternes §9, stk. 2 står der:

"Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for den ordinære generalforsamling, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før generalforsamlingen. Forslag skal gøres tilgængelige for alle organisationens lejere senest 1 uge før generalforsamlingen."

For nærværende har administrationen ikke modtaget forslag fra beboere.

Nye vedtægter:

Der er nye normalvedtægter, som boligforeningen skal efterleve. Derfor har Anni Pedersen fra BL udarbejdet et forslag til nye vedtægter for Lunderskov Boligforening.

Administrationen anbefaler at de nye vedtægter forelægges på den kommende generalforsamling.

Bilag:

- Bemærkninger fra Anni Pedersen, BL

- Nye vedtægter

Indstilling:

Tages til efterretning, idet bestyrelsen behandler evt. forslag der måtte komme fra beboere.

Forslag til nye vedtægter godkendes og forelægges generalforsamlingen.

Beslutning:

Indstillingen blev godkendt.

Orienteringssager (10 - 14)

10. Nyt fra administrationen Bovia

1. Status organisationen Bovia
2. Oversigt tomgang pr. februar 2018
3. Digital kommunikation – bilag vedlagt
4. Status for den aktuelle boligpolitiske situation
 - a. Tiltag ifm. parallelsamfund – bilag vedlagt.
 - b. BL politik – socialdemokratiets udspil, udsatte boligområder – bilag vedlagt.
5. Fællesmøde i januar 2018 (Forvaltningsrevision og styringsdialog)
6. BL 7. kreds – kredsvalg afholdes den 23. april 2018, på Hotel Legoland, Aastvej 10 i Billund – kandidatopstilling – Bilag vedlagt.

Ad. 1:

Nyt kontor på Engstien i Kolding

Ad. 6:

Der kommer nærmere info i forbindelse med kredsvalget i Kreds 7.

11. Nyt fra formandskabet

Ved nyt fra formanden, orienteres der på mødet.

12. Landsbygefonden orienterer

Pr. mail er der udsendt følgende (såfremt man er tilmeldt via LBF) ellers er det muligt via dette link: <https://lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/>:

745	Forhøjelse af pligtmæssige bidrag 2018
746	Erklæringssamtykke til Digital Post
747	Indkaldelse af demonstrationsprojekter jf. renoveringsstøtteregulativet § 13, energibesparende foranstaltninger med lang leve- og tilbagebetalingstid, som forbedrer ejendommens energistandard udover gældende krav i bygningsreg
748	De almene boligafdelingers udgifter til særlige aktiviteter 2016.
749	Ny arkivfunktion i regnskabsdatabase
750	Lukning af indberetning til Boligportal (huslejeregistret) via snitfladeversion V1 og V2
751	Landsbygefondens jubilæum markeres ved Almene Boligdage 2017 i Aarhus
752	Beboere i den almene boligsektor 2017
753	Evaluering af boligsociale indsatser finansieret af 2015-2018-midlerne
754	Projekt "Sociale Renoveringer" (indsats mod ensomhed)
755	Bog om bevaringsværdige almene bebyggelser - Rammer for udvikling
756	Renovering af almene boligområder
757	De almene boligafdelingers udgifter til vandafgifter 2016
758	Beboerklager i den almene boligsektor 2015 – 2016
759	Udgiftsstatistik 2017
760	Indberetning af eksterne fraflytninger for 2017
761	Ledige boliger i den almene boligsektor 2017-2018
762	De almene boligafdelingers udgifter til renovation 2016

13. BL informerer

Pr. mail er der udsendt følgende (såfremt man er tilmeldt via BL) ellers er det muligt via dette link: <https://bl.dk/bl-informerer/>:

2617	Danmarks Statistik - Nøgletal på boligområder 2017
2717	Fortolkning af bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.
2817	Indbetaling til Udviklingsfonden og Uddannelses- og Samarbejdsfonden 2017
2917	Samtykke om at kunne anvende ny Digital Post-løsning
3017	Hvor mange lærlinge er ansat på jeres byggesager?
3117	LEI-kode bliver obligatorisk fra årsskiftet
3217	Kompetencefondene for ESL og 3F - selvvalgt uddannelse
3317	Opfordring til elevansættelse i boligorganisationerne
3417	Nye regler om mærkning af demensegnede plejeboliger
3517	En almen boligorganisation er ikke forbruger!
3617	Vejledning om overenskomster
3717	Folkemøde 2018
3817	Vejledning om lokalaftaler
3917	Ny ferielov
4017	Status på persondata
4117	Ændring af reglerne vedrørende brug af digital kommunikation i lejeforhold
4217	KOOP-BARSEL
4317	STATISTIKINDBERETNING OG MEDLEMSKONTINGENT 2018
4417	VEJLEDNING OM OVERENSKOMSTER 2017-2020 – 2. UDGAVE
0118	Oversigt og udsendte BL Informererer i 2017
0218	Temadage om persondataregler
0318	Udlevering af ind- og fraflytningsrapporter som digitale dokumenter
0418	Udkast til AB 18 og ABR 18 sendt i høring

14. Eventuelt

Intet under eventuelt.

Referat godkendt den. 22. marts 2018

Inga Holm

Nanny Mikkelsen

Johnny Frederiksen

Leif Lauritsen

Ulla Fischer