

Bestyrelsesmøde den 1. oktober 2024

Sted: Bestyrelseslokalet Ladegårdsparken 107

Tid: Kl. 17.30

Deltagere: Uffe Frejdal Nielsen, Jesper Reenberg, Niels E. Hansen, Gunner Nielsen, Susanne Nielsen, Bo Ruhwald og Lotte Jakobsen.

Fra administrationen: Ledende ejendomsfunktionær Jesper Bach.

Der var afbud fra Seham Ebrahim. Jørgen Petersen deltog heller ikke.

1. Godkendelse af dagsordenen

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

Referat: Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat fra sidste møde

Der er ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referatet af møde den 03.09 2023

Det indstilles, at referatet godkendes.

Referat: Referatet fra seneste møde blev godkendt.

3. Budget 2025-26

Vi skal have lavet de indledende øvelser til budgettet 2025-26.

Bilag vedlagt

Udvalgene fremkommer med budgetønsker.

Der skal tages stilling til, om der skal fremlægges 2 budgettet eller kun et. Hvis 2 skal det fremgå, at det ene er beskrivelse af nødvendige udgifter og det andet nødvendige udgifter og udgifter til forbedringer og opgradering af forskellige områder.

Et væsentligt område er normalstandsættelsen. På nuværende tidspunkt er det således, at fra indflytningsdagen opspares der hver måned i 8 år. Bliver beboeren boende ud over de 8 år, er det en gevinst for afdelingen, men flytter beboeren inden for 2 år, kan det betyde et tab for afdelingen, idet det ikke er sjældent, at der er yderligere udgifter forbundet med en tidlig fraflytning.

For at tilgodese de beboere, der bor her længe, foreslås det, at der stilles forslag til det kommende afdelingsmøde om, at normalstandsættelsen ændres, således at beboeren først er berettiget efter 2 år til at få dele af normalstandsættelsen betalt af afdelingen – derudover kan de 8 år ændres til 10 år. Konsekvensen er, at ved indflytning 1. dec. 24 går der 12 år, før normalstandsættelsen er fuldt opsparet, og der opnås et mindre forbrug på kontoen. Beslutningen berører ikke de nuværende beboere, men alene nye indflyttere.

Uddrag fra Revisionsprotokollen, 22-23:

Istandsættelse ved fraflytning

Afdelingen har i 2023/2024 anvendt tkr. 960 til istandsættelse ved fraflytning, hvorefter henlæggelserne til formålet stort set er opbrugt. Der budgetteres kun med en henlæggelse i regnskabsåret 2024/2025 på tkr. 500.

Der er således en risiko for, at afdelingen i 2024/2025 vil realisere en istandsættelsesudgift, som ikke kan dækkes af de opsavede henlæggelser og som derfor vil have driftspåvirkning ud over de budgetterede udgifter.

Vi skal derfor henstille til, at henlæggelserne til formålet forhøjes i de kommende budgetter.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Henlæggelsen er foretaget i overensstemmelse med det specificerede henlæggelsesbudget, der danner grundlag for de årlige henlæggelser.

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. marts 2024 vurderes i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 25 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Der er i PPV-planen indregnet en løbende stigning i de årlige henlæggelser frem til 2041/2042, uden at der foreligger dokumentation for et efterfølgende behov for anvendelse af disse. Det kan dog konstateres, at der ikke er medtaget væsentlige udgifter til udbedring af byggeskader.

Samtidig er den lovpligtige eksterne granskning af vedligeholdelsestilstanden af afdelingens ejendomme sammenholdt med den udarbejdede PPV-plan nu tilendebragt. Granskningsrapporten konkluderer, at der er et væsentligt behov for at øge henlæggelserne, og dette behov skal nu indarbejdes i de kommende PPV-planer. Boligorganisationen har kommenteret på rapportens konklusion og meddelt, at en forkert brug af bygningsklassifikation udgør hovedparten af afvigelse i rapporten.

Nettokapitaludgifter

Afdelingen har indfriet oprindelige kreditforeningslån ved almindeligt udløb af lånene. Den årlige ydelse herpå androg tkr. 12.431.

I forlængelse heraf skal der efter reglerne fortsat indbetales ydelser på udamortiserede lån. Ydelserne skal som udgangspunkt indbetales med 2/3 til Landsdispositionsfonden under Landsbyggefonden og 1/3 til boligorganisationens dispositionsfond.

Afdelingen har imidlertid modtaget tilsagn fra Landsbyggefonden og Holbæk Kommune om støttede midler i forbindelse med den fysiske helhedsplan. En betydelig andel af investeringerne skal egenfinansieres via dispensation fra indbetaling af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfond, som for regnskabsåret 2023/2024 udgør tkr. 4.144.

Der er i 2023/2024 i alt overført tkr. 8.287 i ydelser vedrørende afviklede prioriteter til Landsbyggefonden.

Referat: Uffe oplyste, at Fors har bebudet over syv procents stigning på afhentning af affald, så en huslejestigning kan ikke undgås.

Uffes forslag vedr. normalstandsættelse drøftedes, og det konstateredes, at det var uafklaret, hvordan den økonomiske konsekvens vil blive. Der var tilslutning til forslaget, idet der efter konsekvensberegningen er mulighed for at droppe forslaget, hvis det skønnes hensigtsmæssigt. Uffe konstaterede – med henvisning til revisionens bemærkninger – at det er nødvendigt at forhøje beløbet til henlæggelser.

Der var tilslutning til at lave to budgetforslag, hvor det ene rummer det nødvendige, mens det andet tager højde for forskellige ønsker om ekstra ydelser, der vil betyde ekstra husleje-forhøjelse, herunder f.eks. ønske fra beboermøde forleden med udeudvalget om ekstra græsslåning.

4. Tryghedsskabende indsats. Lukket punkt

5. Husordenen

Gældende husorden kan hentes på hjemmesiden under dokumenter.

Referat: Bestyrelsen fandt det nødvendigt med ændring, så der ikke er mulighed for gasflasker i lejlighederne. Han foreslog kontakt til beredskabet med henblik på rådgivning eller evt. påbud.

6. Udvalgene

Aktivitetsudvalg.

Udeudvalg.

Vedligeholdelsesudvalg.

Referat: Bo refererede fra aktivitetsudvalget, at der er planlagt en julemiddag for pensionister i cafeen. Der er også plan om et fastelavnsarrangement og en påskefrokost. Derudover er der talt om en sommerfest. Udvalget forsøger at finde sponsorer til arrangementerne.

Jesper refererede fra udeudvalget, at der på et møde i cafeen var fremkommet en række ønsker fra beboerne. Uffe oplyste, at der var kommet to tilbud vedr. udskiftning af trækant ved sandkasser, og der indhentes nye tilbud.
Vedligeholdelsesudvalget var der ikke referat fra.

7. Andet

Referat: Lotte spurgte til starttidspunktet for springvandet, idet hun ønskede senere starttidspunkt om søndagen. Dette undersøges nærmere.
Jesper efterlyste mulighed for at reservere bestyrelseslokalet via Sharepoint.
Lotte påtog sig at arrangere spising ved næste bestyrelsesmøde.
Uffe efterlyste melding om behov for virusbeskyttelse på de udleverede computere og behov for office-programmet. Der sendes mail til Uffe fra dem, der har behov for office-pakken.
Uffe sørger for, at der i 107 er de nødvendige kabler, så der kan skabes forbindelse mellem diverse computere og den store skærm.

Næste møde den 05.11 Kl. 17.30 i nr. 107

Dagsorden: Uffe Frejdal Nielsen

Referat: Gunner Nielsen