

# Bolig Syd Vest

Referat fra første organisationsbestyrelsesmøde efter afholdelse af første stiftende repræsentantskabsmøde Torsdag den 25. juni 2020 kl. 17.

Dagsorden:

<b>1</b>	<b>Godkendelse af dagsorden .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Godkendelse af referater.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestyrelsen.....</b>	<b>3</b>
3.1	Bestyrelsens sammensætning .....	3
3.2	Udpegning af kredsdelegerede til BL – Danmarks Almene Boliger .....	5
3.3	Bestyrelsens forretningsorden .....	5
3.4	Bestyrelseshonorar .....	6
3.5	Udbetaling af honorarer og godtgørelser i bygge- og renoveringssager .....	6
3.6	Ingen skattefrigo dtgørelse til organisationsbestyrelsesmedlemmer .....	7
3.7	Boligorganisationens budget – afventer ny skæring pr. 01-07-2020 .....	8
3.8	Personaleforhold – Generel orientering.....	8
3.9	Markedsføring og synlighed.....	8
3.10	Solidarisk indkøb – tillæg til forretningsføreraftale.....	9
3.11	Sammenlægning af eksisterende boligafdelinger .....	9
3.12	Vedtægtsændring – forberedelse til mødeindkaldelse mv. via Digital Post .....	10
<b>4</b>	<b>Nybyggeri.....</b>	<b>12</b>
4.1	Organisationsbestyrelsen som bygherre - orientering .....	12
4.2	Iværksættelse af nybyggeri – Esbjerg, Tjæreborg, Oksbøl, Alslev og Ølgod ....	12
4.3	Bestyrelsesvederlag - 9014 renovering .....	13
<b>5</b>	<b>Renoverings- og forbedringsprojekter - .....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Boligorganisationens afdelinger .....</b>	<b>14</b>
6.1	Årsregnskaber - afventer ny skæring pr. 01-07-2020 .....	14
6.2	Driftsbudgetter - afventer ny skæring pr. 01-07-2020 .....	14
6.3	Orientering om driftsforhold .....	15
6.4	Orientering om boligsocial helhedsplan – Vestparken.....	15
6.5	Råderetskatalog .....	15
<b>7</b>	<b>Mødeplanlægning.....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Eventuelt.....</b>	<b>15</b>

**Deltagere fra bestyrelsen:****9000 Varde organisationsbestyrelse:**

Navn	Post	
Birgith Holte Albertsen	Formand	- Deltog
Dorit Høeberg Nielsen	Næstformand	- Deltog
Peter Knudsen	Medlem	- Deltog
Karin Mølvad Pedersen	Medlem	- Deltog
Svend Overgaard	Medlem	- Afbud

**5000 Esbjerg organisationsbestyrelse:**

Flemming Larsen	Formand	- Deltog
Brian Lykke Pedersen	Næstformand	- Deltog
Lene Hunø Henriksen	Medlem	- Deltog
Svend Overgaard	Medlem	- Afbud

**4800 Ølgod organisationsbestyrelse:**

Inger Cramon	Formand	- Deltog
Hans Vestager	Næstformand	- Udeblev
Jørgen Birkebæk	Medlem	- Deltog
Grethe Rosendahl Jørgensen	Medlem	- Deltog
Agnete Nørgaard	Medlem	- Deltog
Svend Overgaard	Medlem	- Afbud

**Øvrige deltagere:**

Kundechef Per Lønborg Andersen  
Driftschef Jeppe Fjand Andreasen  
Synsmand Carsten V. Hansen  
Servicekoordinator Gitte Sønderup  
Servicekoordinator Pia Ditz Vagner

---

## 1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægs-punkter.

**Referat: Bestyrelsen godkendte udsendte dagsorden.**

## 2 Godkendelse af referater

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referater fra mødet den 01-02-2020 for Boligselskabet Domea Varde, Domea Ølgod samt Boligselskabet BSB Esbjerg er vedhæftet.

Det indstilles, at de underskrevne referater tages til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen tager referater til efterretning.**

## 3 Bestyrelsen

### 3.1 Bestyrelsens sammensætning

På mødet d. 1.2.19 anbefalede de nuværende organisationsbestyrelser, at den fremtidige organisationsbestyrelse sammensættes med repræsentanter fra de tre nuværende bolig-organisationer, men man kan ikke indskrive dette krav i vedtægterne. Forholdet er i stedet indarbejdet i et forslag til forretningsorden for fremtidige repræsentantskabsmøder, som behandles som særskilt punkt på denne dagsorden.

Bestyrelsen består fremover af 7 medlemmer bestående af:

- 4 medlemmer bosiddende i det oprindelige Boligselskab Domea Varde
- 2 medlemmer bosiddende i det oprindelige Boligselskab BSB Esbjerg
- 1 medlem bosiddende i det oprindelige Boligselskab Domea Ølgod

### **9000 Varde organisationsbestyrelse:**

Navn	Post	Valgt af	Afgangsår
Birgith Holte Albertsen	Formand	Rep	2021
Dorit Høeberg Nielsen	Næstformand	Rep.	2020
Peter Knudsen	Medlem	Rep.	2021
Karin Mølvad Pedersen	Medlem	Rep.	2020
Svend Overgaard	Medlem	Domea.dk	

**5000 Esbjerg organisationsbestyrelse:**

Navn	Post	Valgt af	Afgangår
Flemming Larsen	Formand	Rep	2020
Brian Lykke Pedersen	Næstformand	Rep.	2021
Lene Hunø Henriksen	Medlem	Rep.	2021
Vakant (Ketty Baads- gaard)	Medlem	Rep.	2020
Svend Overgaard	Medlem	Domea.dk	

**4800 Ølgod organisationsbestyrelse:**

Navn	Post	Valgt af	Afgangår
Inger Cramon	Formand	Rep	2020
Hans Vestager	Næstformand	Rep.	2021
Jørgen Birkebæk	Medlem	Rep.	2020
Grethe Rosendahl Jørgensen	Medlem	Rep.	2021
Agnete Nørgaard	Medlem		2020
Vakant (Tage Mejlvang)	Medlem	Rep.	2021
Svend Overgaard	Medlem	Domea.dk	

Med Domea.dk som forretningsfører.

Afhænger af beslutningen på repræsentantskabet ellers bortfalder punktet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen orienterer om at der arbejdes på at skifte forretningsfører/administrator.**

**Efter nyvalg ser sammensætningen af organisationsbestyrelsen for Bolig Syd Vest således ud:**

Navn	Post	Valgt af	Afgangår
Birgith Holte Albertsen	Formand	Rep	2022
Brian Lykke Pedersen	Næstformand	Rep.	2021
Dorit Høeberg Nielsen	Medlem	Rep.	2022
Karin Mølvad Pedersen	Medlem	Rep.	2022
Inger Cramon	Medlem	Rep.	2022
Flemming Buus	Medlem	Repl.	2021
Peter Knudsen	Medlem	Rep.	2021

**Repræsentantskabet valgte 3 suppleanter til organisationsbestyrelsen:**

**Suppleant nr. 1 Majbritt Zachariassen**

**Suppleant nr. 2 Lene Hunø Henriksen**

## Suppleant nr. 3 Helge Eskildsen

### 3.2 Udpegning af kredsdelegerede til BL – Danmarks Almene Boliger

BL's kredsarbejde er som udgangspunkt åbent for alle valgte og ansatte, men det er kun de delegerede, der er opstillings- og stemmeberettigede på BL's kredsvalgmøder, som afholdes i marts/april i lige år. Der afholdes mindst ét kredsmøde hvert år inklusive kredsvalgmødet.

Ifølge BL's vedtægter kan boligorganisationen vælge/udpege 2 kredsdelegerede pr. påbegyndt antal af 500 boliger i kredsen.

Bolig Syd Vest pr. 1.7.2020 skal beslutte om det er repræsentantskabet eller organisationsbestyrelsen der udpeger kredsdelegerede til BL for et år.

Såfremt Repræsentantskab har valgt organisationsbestyrelsen til udpegning af kredsdelegerede for 1 år indstilles det, at bestyrelsen udpeger kredsdelegerede for 1 år ellers bortfalder punktet og udpegning sker af Repræsentantskabet.

#### **Referat: Organisationsbestyrelsen har udpeget følgende til BL for et år**

**Birgith Holte Albertsen - formand**

**Brian Lykke Pedersen – næstformand**

**Karin Mølvad Pedersen – medlem**

**Flemming Buus – medlem**

**Dorit Høeberg Nielsen – medlem**

**Inger Cramon - medlem**

### 3.3 Bestyrelsens forretningsorden

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden. Hvis der anvendes en skriftlig forretningsorden, så bør den til enhver tid være underskrevet af den samlede bestyrelse. Bestyrelsen kan når som helst vedtage ændringer i forretningsordenen.

Tidligere underskrevet hensigtserklæring for Boligselskabet Domea Varde, Domea Ølgod samt Boligselskabet BSB Esbjerg er vedhæftet.

Det indstilles, at ny forretningsordenen godkendes og underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

**Referat: Forretningsordenen godkendt og underskrevet af samtlige bestyrelsesmedlemmer.**

### 3.4 Bestyrelseshonorar

For regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2019, udgør det årlige maksimale vederlag (telefon, internet, avis samt kontorhold) til bestyrelsen kr. 82,99 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 49,79 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. De oplyste maksimumbeløb indekserreguleres én gang årligt.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at honoraret fordeles ligeligt på bestyrelsens medlemmer, dog således at formanden oppebærer dobbelt honorar.

Det bemærkes for god ordens skyld, at udbetaling af bestyrelseshonorar – herunder eventuelt byggesagshonorar – kan påvirke den enkeltes ydelser fra det offentlige, herunder:

- Kontanthjælp
- Boligsikring og -ydelse
- Sygedagpenge, som man modtager, når man er uarbejdsdygtig på grund af egen sygdom
- Arbejdsløshedsdagpenge, hvor der gælder en rådighedsbetingelse.

Andre ydelser kan også påvirkes af honorarer. Det er derfor altid en god idé på forhånd at rådføre sig med kommune/sagsbehandler.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om det ønskede samlede honorar og fordelingen af dette på bestyrelsens medlemmer.

**Referat: Bestyrelsen godkendte, at honoraret fordeles ligeligt på bestyrelsens medlemmer, dog således at formanden oppebærer dobbelt honorar.**

### 3.5 Udbetaling af honorarer og godtgørelser i bygge- og renoveringssager

**Opdateret 04-11-2019: Ændret udmelding.** Der kan ikke udbetales byggesagshonorarer til andre end organisationsbestyrelsens medlemmer!

Efter drøftelser med blandt andet Domea.dk's revisor og efter beslutning i Domea.dk's bestyrelse er der behov for at ændre den hidtidige praksis på følgende område:

#### Skattefrie godtgørelser til medlemmer af byggeudvalget

Domea.dk's fortolkning har hidtil været, at hvis et medlem af byggeudvalget ikke kunne få – eller ikke ønskede at få – byggesagshonorar, så var vedkommende i stedet berettiget til skattefrie godtgørelser på op til kr. 3.850 p.a. for internet, avis, kontorhold og telefon. Det må nu konstateres, at denne fortolkning er forkert. At sidde i et byggeudvalg kan ikke sidestilles med "frivilligt foreningsarbejde", som er betingelsen for udbetaling af de skattefrie godtgørelser. Byggeudvalgets medlemmer kan få godtgørelser for kørsel og udlæg, men de kan ikke få de faste skattefrie godtgørelser, uanset om de sidder i organisationsbestyrelsen eller ej.

### Intet byggesagshonorar til byggeudvalgsmedlemmer udenfor organisationsbestyrelsen

Det har været drøftet, om praksis også skulle ændres på dette område. Fortolkningen har hidtil været, at byggesagshonorar kun kan udbetales til byggeudvalgsmedlemmer, som også er medlemmer af organisationsbestyrelsen. Spørgsmålet har været om dette kunne ændres, så fx afdelingsbestyrelsesmedlemmer i et byggeudvalg kunne få del i honoraret. Den oprindelige udmelding fra revisor – og efterfølgende fra Domea.dk – var, at det var muligt at udbetale honorar til andre end organisationsbestyrelsens medlemmer. Efterfølgende drøftelser med både revisor og BL har imidlertid gjort det klart, at den hidtidige praksis må fastholdes. Honoraret i bygge- og renoveringsopgaver kan derfor kun udbetales til medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

### **Referat: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.**

#### 3.6 Ingen skattefrigodtgørelse til organisationsbestyrelsesmedlemmer

Praksis i visse boligorganisationer er, at organisationsbestyrelsesmedlemmer, der fravælger at modtage honorar, i stedet kan modtage skattefri godtgørelser for op til kr. 3.850 p.a. (kr. 2.400 for telefon/internet og kr. 1.450 p.a. og for kontorhold).

Baggrunden er ofte, at de skattefri godtgørelser – i modsætning til honoraret – ikke påvirker bestyrelsesmedlemmets sociale ydelser (fx boligstøtte). I andre tilfælde er der måske tale om meget små boligorganisationer, hvor de skattefri godtgørelser for den enkelte udgør et større beløb end bestyrelseshonoraret.

Løsningen er ikke ukendt i den almene branche, og Domea.dk har også hidtil omtalt muligheden i vores rådgivning af de lokale bestyrelser.

Domea.dk har imidlertid nu indhentet en vurdering af spørgsmålet fra både revisor (BDO) og BL. Begge parter konkluderer, at der ikke lovligt kan udbetales skattefri godtgørelser til medlemmer af en organisationsbestyrelse. Vurderingen bygger på, at de skattefri godtgørelser iflg. ligningsloven er forbeholdt *ulønnede bestyrelsesmedlemmer*, og at hvervet som medlem af en organisationsbestyrelse er *lønnet*, uanset om bestyrelsen eller det enkelte medlem måtte vælge at afstå fra at modtage honorar. Almenboliglovens bestemmelser om honorar til organisationsbestyrelsen er altså udtømmende og ikke kan suppleres med andre regler.

Som konsekvens af ovenstående vil Domea.dk ikke kunne administrere eventuelle nye beslutninger om udbetaling af skattefri godtgørelser til medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Hvis der i dag udbetales skattefri godtgørelser til et eller flere medlemmer af organisationsbestyrelsen, så vil det ophøre senest med udgangen af 2020. Vi opfordrer til, at organisationsbestyrelsen inden da tager stilling til den fremtidige fordeling af bestyrelsens honorar på de enkelte medlemmer.

Myndighederne og branchen har for tiden generelt fokus på honorarer og godtgørelser i beboerdemokratiet – herunder også omfanget af skattefri godtgørelser til afdelingsbestyrelserne. Vi forventer, at BL senere på året vil behandle emnet i en samlet vejledning om kodeks for god ledelse i den almene sektor. Fra Domea.dks side vil vi vende tilbage i sagen, når vi har modtaget og vurderet udmeldingerne fra BL.

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning, og at bestyrelsen efter behov tager stilling til en eventuel ændring af bestyrelshonorarets nuværende fordeling på de enkelte medlemmer.

**Referat: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

### 3.7 Boligorganisationens budget – afventer ny skæring pr. 01-07-2020

Boligorganisationens budget godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen og forelægges repræsentantskabet til orientering.

Forslag til budget for førstkomende regnskabsår vedlægges som bilag og indeholder – udover selve budgettet - en oversigt over den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækingsret.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet, som herefter forelægges førstkomende ordinære repræsentantskabsmøde til orientering.**

**Referat: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.**

### 3.8 Personaleforhold – Generel orientering

Orientering om tiltrædelser og fratrædelser gives på mødet.

Orientering om relevante personaleforhold i øvrigt – herunder fx overenskomstmæssige forhold.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.**

### 3.9 Markedsføring og synlighed

Domea.dk stiller en række redskaber og rabataftaler til rådighed inden for markedsføring, som kan anvendes efter behov i de enkelte boligorganisationer. Hvis der er udlejningsproblemer eller tynde ventelister er det vigtigt at drøfte markedsføring. Vigtigst er det at forholde sig til, om der er professionelle billeder og plantegninger til brug for afdelingernes



hjemmesider, markedsføring på Domea.dk's hjemmeside, annoncer, brochurer mm. Ligeledes er det vigtigt at vurdere om skiltningen af boligafdelingerne er tilstrækkelig til at boligsøgende let kan finde boligafdelingen.

Det indstilles, at bestyrelsen forholder sig til behovet for skiltning, og for fotografering af boligafdelinger og ledige lejemål. Kontakt i øvrigt Kommunikation i Domea.dk for at få yderligere information.

**Referat: Bestyrelsen har tidligere godkendt Bolig Syd Vest skilte, biler, postkort, brev papir, profilbrochure, nøglering mv.**

### 3.10 Solidarisk indkøb – tillæg til forretningsføreraftale

Bestyrelsen har tidligere besluttet at indgå i et fælles forpligtende indkøbssamarbejde under overskriften "Solidarisk indkøb". Ordningen blev oprindeligt præsenteret med en forudsætning om 100 % tilslutning fra boligorganisationerne i Domea.dk's administration og med en forventet gennemsnitlig besparelse på kr. 1.500 pr. år/lejemål.

Ordningen har efterfølgende opnået tilslutning fra 87 % af boligorganisationerne. Da tilslutningen er mindre end de forudsatte 100 %, er den forventede gennemsnitlige besparelse nedjusteret til kr. 1.250 pr. år/lejemål.

Bestyrelsens formand og næstformand er i september 2019 orienteret om de ændrede forudsætninger. I orienteringen blev det forudsat, at boligorganisationen – medmindre andet blev meddelt – fortsat ønskede at være med ordningen trods den nedjusterede forventede besparelse. De nedjusterede forventninger gav ikke anledning til, at nogen boligorganisationer omgjorde deres tidligere beslutning om at deltage i ordningen.

Til bekræftelse af den indgåede aftale vedlægges et tillæg til den gældende forretningsføreraftale mellem boligorganisationen og Domea.dk. Aftaledokumentet indeholder ingen reelle ændringer ift. det tidligere præsenterede – der er udelukkende tale om en nødvendig præcisering og formalisering af aftalen.

Det indstilles, at tillæg til forretningsføreraftale vedrørende Solidarisk indkøb godkendes og underskrives.

**Referat: Bestyrelsen ønsker ikke at indgå i aftalen om solidarisk indkøb, og underskriver derfor ikke tillæg for forretningsføreraftale.**

### 3.11 Sammenlægning af eksisterende boligafdelinger

Sammenlægning af boligafdelinger kan bidrage til at gøre deres drift og økonomi mindre sårbar og forbedrer ofte mulighederne for at rekruttere til afdelingsbestyrelse og andet frivilligt arbejde. Herudover vil større boligafdelinger fra 1. januar 2016 som hovedregel skulle betale et lavere administrationsbidrag til Domea.dk end de mindre boligafdelinger.

Følgende sammenlægninger er godkendt:

- 9001 + 9014 + 9029 pr. 01-07-2020 ny afd. Nr. = 9054

- 9005 + 9053 pr. 01-07-2020 ny afd. Nr. 9055
- 5001 + 5002 pr. 01-07-2020 ny afd. Nr. 5003

Det indstilles til bestyrelsen at godkende orienteringen vedr. sammenlægningerne.

**Referat: Bestyrelsen godkendte orientering vedr. sammenlægningen.**

Det indstilles til bestyrelsen at godkende principperne for huslejeudligning i de sammenlagte afdelinger.

**Referat: Bestyrelsen godkendte principperne for huslejeudligningen i de sammenlagte afdelinger.**

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om vedligeholdelsesordningen i de sammenlagte afdelinger, alle afdelingerne har i dag A-ordning.

**Referat: Bestyrelsen godkendte vedligeholdelsesordningen A-ordning for de sammenlagte afdelinger.**

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om de sammenlagte afdelings navne. Hermed følgende forslag:

Afd. 5003	Bolig Syd Vest - Esbjerg
Afd. 9054	Bolig Syd Vest - Varde Midtby
Afd. 9055	Bolig Syd Vest - Varde

**Referat: Bestyrelsen godkendte ovennævnte afdelingsnavne.**

Det indstilles til bestyrelsen at bemyndige formanden og næstformand til at træffe endelig beslutning vedrørende midlertidig afdelingsbestyrelse i den sammenlagte afdeling, hvis de eksisterende afdelingsbestyrelsesmedlemmer ikke i tide kan nå til enighed.

**Referat: Bestyrelsen godkendte at bemyndige formanden og næstformand til at træffe endelig beslutning vedrørende midlertidig afdelingsbestyrelse i de sammenlagte afdelinger, hvis de eksisterende afdelingsbestyrelsesmedlemmer ikke i tide kan nå til enighed.**

Det indstilles til bestyrelsen at godkende sammenlægningen endeligt, i den udstrækning bestyrelsen har fået overdraget beslutningskompetencen hertil fra øverste myndighed.

**Referat: Bestyrelsen godkendte sammenlægningen endeligt, i den udstrækning bestyrelsen har fået overdraget beslutningskompetencen hertil fra øverste myndighed.**

3.12 Vedtægtsændring – forberedelse til mødeindkaldelse mv. via Digital Post

For at fremme digital kommunikation har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen lavet en tilpasning af normalvedtægterne for almene boligorganisationer.

Den almene boligsektor forventes at blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning (nuværende e-Boks) fra foråret 2021. Inden den endelige tilslutning vil der dog være en overgangsperiode, hvor de almene boligorganisationer skal gøre sig klar.

I den forbindelse er der foretaget følgende ændringer normalvedtægten:

- Kravet om, at indkaldelser skal sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Digitale dokumenter (fx e-mail) opfylder fremover kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom
- Lejere, der er fritaget for Digital Post, fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter
- Boligorganisationer skal ved et fysisk brev oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation

Hidtil har det krævet en særskilt aftale mellem den enkelte lejer og boligorganisationen at indkalde digitalt til afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder/generalforsamlinger.

Med ændringerne vil boligorganisationer fremover kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder uden aftale med den enkelte lejer. Det kræver dog, at boligorganisationen sender et fysisk brev til de enkelte lejere med meddelelse om, at boligorganisationen fremover vil indkalde digitalt, og med orientering om muligheden for at blive fritaget herfor.

Lejerne kan ikke blive fritaget blot ved at give besked til boligorganisationen om, at de ikke ønsker at modtage digitale indkaldelser. Fritagelse kan kun ske, hvis lejerne dokumenterer at være fritaget for Digital Post efter lov om Digital post fra offentlige afsendere.

Dertil kræver det, at boligorganisationen ændrer egne vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Det er derfor ikke tilstrækkeligt blot at sende et brev om fremtidig digital kommunikation til lejerne, da muligheden for digital kommunikation først endeligt kan effektueres, når egne vedtægter er ændret.

Det er Domea.dk's anbefaling, at boligorganisationen tilpasser sine vedtægter til den nye normalvedtægt, så ikke man på forhånd afskærer sig fra at gøre brug af mulighederne med Digital Post.

Vedlagte forslag til reviderede vedtægter viser de foreslåede ændringer.

Vedtægtsændringer skal godkendes af repræsentantskabet. Det kræver, at mindst 2/3 af repræsentanterne er mødt, og at mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end 2/3 mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, afholdes nyt møde **inden 2 uger**. På dette møde kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

I praksis ser man ofte, at bestyrelsen på samme tid indkalder til to repræsentantskabsmøder i umiddelbar forlængelse af hinanden. Det første møde er det ordinære møde, mens det andet møde kun gennemføres, hvis mindre end 2/3 var mødt frem til det første møde.

Det indstilles;

- at bestyrelsen godkender de reviderede vedtægter som har været til godkendelse af repræsentantskabet
- at bestyrelsen tager stilling til, om der skal indkaldes samtidigt til to repræsentantskabsmøder i forlængelse af hinanden

**Referat: Bestyrelsen godkender de reviderede vedtægter og godkender samtidigt at indkalde til to repræsentantskabsmøder i forlængelse af hinanden.**

## 4 Nybyggeri

### 4.1 Organisationsbestyrelsen som bygherre - orientering

Et nybyggeri er et spændende projekt for alle parter.

Det er organisationsbestyrelsen, der som den formelle "bygherre" har det endelige juridiske og økonomiske ansvar for byggesagen. Store dele af arbejdet samt det professionelle ansvar i byggesagen er dog delegeret til Domea.dk via en byggeforretningsføreraftale.

Organisationsbestyrelsen skal følge projektet og træffe de overordnede beslutninger ud fra de oplysninger og anbefalinger som bestyrelsen bliver præsenteret for.

Domea.dk har udarbejdet folderen "Kom godt i gang med et nybyggeri" som kort beskriver vigtigste faser i et byggeri, samt fordelingen af roller og ansvar. Folderen vedlægges.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen taget orienteringen til efterretning.**

### 4.2 Iværksættelse af nybyggeri – Esbjerg, Tjæreborg, Oksbøl, Alslev og Ølgod

Bestyrelsen træffer beslutning om iværksættelse af nybyggeri på baggrund af udarbejdet projektoplæg. Herunder træffes beslutning om afdelingens betegnelse/navn, normalvis i samråd med kommunen. Afdelingsnummeret fastsættes administrativt af Domea.dk.

Ved nybyggeri i flere etaper kan organisationsbestyrelsen på forhånd beslutte, at disse skal sammenlægges efterhånden som de færdiggøres. Hvis ikke beslutningen er truffet på forhånd, så kan det medføre, at nye beboere i første etape har krav på at godkende sammenlægningen med efterfølgende etaper på et afdelingsmøde.

Organisationsbestyrelsen kan også beslutte, at et nybyggeri skal lægges sammen med en eksisterende afdeling. Afdelingsmødet i den eksisterende afdeling skal dog forhåndsgodkende sammenlægningen, medmindre nybyggeriet omfatter mindre end 15 boliger. Ved sammenlægning med eksisterende afdelinger skal der fastlægges og godkendes en model for udligning af huslejen mellem de oprindelige og de nye boliger over maksimalt 10 år.

Sammenlægning foretages tidligst, når der via byggeregnskab og afdelingens endelige finansiering er sikkerhed for den nye afdelings økonomi. Sammenlægning foretages normalt inden 6 måneder fra nybyggeriets skæringsdato til drift, medmindre særlige forhold taler for at udskyde sammenlægningen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Referat: Bestyrelsen taget orienteringen til efterretning.**

#### 4.3 Bestyrelsesvederlag - 9014 renovering

Bestyrelsens vederlag (honorar) i byggesager fastsættes med udgangspunkt i en beregningstabel i bilag 1 til støttebekendtgørelsen fra 1996. Det samlede maksimale vederlag i denne sag er beregnet til kr. 46.000 (Christian Lind, Byg)

Der er tale om et vederlag til dækning af organisationsbestyrelsens udgifter, og det er derfor kun organisationsbestyrelsens medlemmer, der kan få del i vederlaget. Ofte gives vederlaget kun til medlemmerne af bestyrelsens byggeudvalg, men bestyrelsen kan beslutte en anden fordeling. Bestyrelsen kan også beslutte helt at afstå fra vederlaget eller kun at få udbetalt dele af det. Eventuelle besparelser på vederlaget vil naturligvis komme den nye afdeling til gode.

Ved beslutning om udbetaling og fordeling af vederlaget bør bestyrelsen overveje:

- Om vederlaget i byggesagen skal udbetales helt, delvist eller slet ikke
- Om vederlaget kun skal udbetales til medlemmer af et eventuelt byggeudvalg, eller om alle medlemmer af bestyrelsen skal have del i vederlaget
- Hvordan vederlaget skal fordeles på de enkelte modtagere, fx:
  - Skal der afsatte vederlag fordeles på forhånd?
  - Skal det afsatte vederlag fordeles efter medgået tid, når sagen afsluttes?
  - Skal vederlaget opgøres og udbetales efter fast timesats?

Visse boligorganisationer har fx besluttet, at byggeudvalgets medlemmer honoreres med 150-200 kr./time for deres arbejde i byggesagen – herunder deres forberedelse, transport og deltagelse i byggeudvalgsmøder mv. Udbetaling af vederlag efter fast timesats vil som hovedregel indebære en besparelse ift. det samlede maksimale vederlag. Det skal dog bemærkes, at det samlede maksimale honorar gælder uanset antallet af medgåede timer, og at der derfor ikke kan udbetales vederlag, når først "kassen er tom".

Hvis bestyrelsen beslutter, at vederlaget skal fordeles og/eller opgøres efter medgået tid, så skal der samtidig tages stilling til, hvordan timeregistreringen skal ske.

Det bemærkes for god ordens skyld, at udbetaling af vederlag i byggesagen kan påvirke den enkeltes ydelser fra det offentlige, herunder:

- Kontanthjælp
- Boligsikring og -ydelse
- Sygedagpenge, som man modtager, når man er uarbejdsdygtig på grund af egen sygdom
- Arbejdsløshedsdagpenge, hvor der gælder en rådighedsbetingelse.

Andre ydelser kan også påvirkes af honorarer. Det er derfor altid en god idé på forhånd at rådføre sig med kommune/sagsbehandler.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om udbetalingen og fordelingen af vederlaget i sagen.

**Referat: Bestyrelsen godkendte, at honoraret fordeles ligeligt på bestyrelsens medlemmer, dog således at formanden oppebærer dobbelt honorar**

## 5 Renoverings- og forbedringsprojekter -

Orientering om afd. 9014 Apotekerhaven renovering samt afd. 5002 Hjertingvej/Engparken. Kommende projekter afd. 9001 Stationsparken/Storegade samt afd. 5001 Inge-manns alle/Storegade

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen taget orienteringen til efterretning.**

## 6 Boligorganisationens afdelinger

### 6.1 Årsregnskaber - afventer ny skæring pr. 01-07-2020

Boligafdelingernes årsregnskaber godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

Afdelingernes årsregnskaber for senest afsluttede regnskabsår afventer ny skæring.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orientering vedr. ny skæring til godkendelse.

**Referat: Bestyrelsen taget orienteringen til efterretning.**

### 6.2 Driftsbudgetter - afventer ny skæring pr. 01-07-2020

Boligafdelingernes driftsbudgetter godkendes endelig af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder.

Afdelingernes driftsbudgetter for førstkommande regnskabsår afventer ny skæring pr. 01-07-2020.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orientering vedr. ny skæring til godkendelse.

**Referat: Bestyrelsen taget orienteringen til efterretning.**

### 6.3 Orientering om driftsforhold

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Der orienteres om drift og vedligehold med fotoregistrering, dronedeflyvninger for dokumentation af bygningernes stand, vi sætter penge af til fremtidige reparationer, hæver henlæggelser – har kørt 12 udbud og sparet derved ca. 1 million pr. udbud - vi styrer bygningerne og ikke omvendt. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 6.4 Orientering om boligsocial helhedsplan – Vestparken

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen taget orienteringen til efterretning.**

### 6.5 Råderetskatalog

Vi afventer afdelings mødets beslutninger vedrørende råderetten, som efterfølgende skal til godkendelse af boligorganisationens bestyrelse.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Bestyrelsen taget orienteringen til efterretning.**

## 7 Mødeplanlægning

Bestyrelsen og repræsentantskabet skal godkende årsregnskabet senest 6 måneder efter regnskabsafslutning. Herudover skal bestyrelsen godkende budgetter for boligorganisation og -afdelinger senest 3 måneder inden regnskabskæring.

Det indstilles, at bestyrelsen fastlægger møder for perioden til og med næste ordinære repræsentantskabsmøde til afholdelse i oktober/november 2020.

**Referat: Bestyrelsen melder tilbage til administrationen vedr. mødeplanlægningen.**

## 8 Eventuelt

**Referat: Intet af berette.**

Referatet godkendt den 16-7-20

  
Formanden Birgith Holte Albertsen

  
Næstformand Brian Lykke Pedersen

  
Kundechef Per Lønborg Andersen

Undersk