

**Referat af bestyrelsesmødet den 17. okt. 2022 kl. 16.30****Deltagere:**

Eigil H. Jensen, John Refsgaard, Bodil Hansen, Tove Pedersen og Lisa Engos.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Lars Due Juhre, driftschef Erik Zoëga og sekretær Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Afbud: Inge Køster og Mona L. Christensen

Formand Eigil H. Jensen bød velkommen og anmode om at få dagsordenen udvidet med **pkt. mentorordning**.

**Dagsorden:**

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Meddelelser fra byggeafdelingen.
4. Valg af "pakke" for fremtidig udsendelse af materiale til regnskabsmøde og repræsentantskabsmøde for Lejerbo Trekanten.
5. Kommende møder – herunder regnskabs- og repræsentantskabsmøde for Lejerbo Trekanten.
6. Mentorordning
7. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra formanden.

Eigil Jensen meddelte:

Den 5/9 blev der afholdt styringsdialogmøde med Vejle Kommune for Lejerbo Trekanten, med deltagelse af formanden, næstformanden, forretningsfører og driftschef.

Da der grundet corona ikke blev afholdt møde i 2021 (2020), vedrørte dette møde 2020 og 2021.

Man drøftede bl.a. afdelinger med særlige udfordringer, og indsatser eller behov for aftaler. Særlige forhold fremhævet i revisions protokol. Herunder effektivisering af afdelinger med røde tal. (som bl.a. skyldes renovationsudgifter)

Lejerbo Trekanten har haft afdelinger med røde tal i 3 år, hvorfor vi fremadrettet skal gøre en indsats, for i det mindste at få dem gule. Kommunen havde fået oplyst forkerte tal i.f.t. administrationsbidrag og egenkapital. Organisationens regnskaber blev herefter godkendt.

Den 3/10 var der indkaldt til Boligpolitisk styregruppe møde ved Vejle kommune. Her deltog formanden og forretningsføreren. Vi fik underskrevet ny rammeaftale for udlejningsredskaber i Vejle by, for de såkaldte forebyggelsesområder. Der blev bl.a. drøftet de stigende energipriser og inflationen, og dens påvirkning i afdelingerne. Klimaparts aftaler mellem boligforeningerne.

Så er der blevet inviteret til interview ifm. en justering af strategien i BolivVejle.

Det almene område:

1. Problemstillinger og bevægelse, som kan have betydning for det boligpolitiske område fremadrettet.
2. BolivVejles nye strategi.
- 3 Samarbejdet i BolivVejle.

Der skal svares på 18 spørgsmål.

Lars Juhre og formanden har deltaget i et møde d. 25/9 sammen med AAB, Østerbo og Domea omkring af-faldsgebyrer til boligorganisationer. Der er et møde igen d. 25/10.

Så har Lejerbos hovedbestyrelsen været på besigtigelsestur i Jylland d. 27/9., hvor Lars, John og formanden deltog. Lejerbo Trekanten startede man på Rådyrvej i Hedensted, og skulle have været ned gennem Grejs, forbi Møllen og Frøhaven, men p.g.a. forsinkelse, kørte man direkte til havneområdet, hvor man bl.a. så Fjordenhus, Bølgen og selvfølgelig Skudehavnen.

Der har været afholdt formandsmøde, som skulle betragtes, som et netværksmøde, hvor formændene kunne udveksle erfaringer og kunne drøfte forskellige ting, som f.eks. etablering af el-ladestandere og andre forhold omkring afdelingerne.

Der blev på mødet fra flere sider udtrykt utilfredshed med Servicekontoret, bemanningen (for lidt ansatte) og vedligeholdelse af områderne i afdelingerne.  
Til det, blev der gjort opmærksom på at vi bl. a er underlagt statens pålæg om effektivisering, og langt de fleste afdelinger har røde tal i f.h.t. benchmark.  
Hertil gjorde Lars Juhre opmærksom på at benchmark-tallene ikke tager højde for forskellige forhold.

Der blev også udtrykt utilfredshed med de nye åbningstider på Servicekontoret.  
Til det blev det oplyst, at det har været drøftet det med næstformand, samt forretningsfører Lars Juhre.  
Det er med beklagelse at vi Lejerbo Trekanten bliver betragtet som en modspiller, i stedet for den samarbejdspartner vi er.  
Der blev givet bemærkning til det omkring åbningstider, at der var mange der vil mangle det, at kunne komme på kontoret.

Hertil blev der gjort opmærksom på, at ændring af kontortider også er besluttet med baggrund i besøgstillene, muligheden for at minimere mandskabstimerne på kontoret, samt med baggrund i tidligere hændelser, at kontoret altid skulle være bemanded med 2 personer.  
Der blev samtidig gjort opmærksom på, at man altid kan ringe og lave en aftale om personligt fremmøde på servicecentret.

I forbindelse med det kommende budget og regnskabskursus, vil vi se om der kan afsættes tid til en information om effektivisering, og hvordan den påvirker den daglige drift og huslejen.

Ligeledes påtænkes det, at vi først i det nye år, vil afholde et lokalt kursus for organisationsbestyrelsen, hvor man bliver informeret dens rolle, med hensyn til ledelse og ansvar, både over for Organisationen, men ikke mindst over for stat og kommune, og boliglovgivningen i det hele taget.

#### Ad 2 Meddelelser fra administrationen.

##### **Fremtidig regnskabsmæssigt placering af kurstab m.m.**

Regnskabsmæssigt behandling af kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligforeninger.<sup>1</sup>

Regnskaber som afsluttes efter 15. september 2022, vil kurstab, kursgevinster, renteudgifter og renteindtægter blive en del af konto 401, hvilket vil sige, at det ikke giver en direkte huslejestigning i forhold til renteudgifterne.

#### Status vedr. afd. 1151-0 (DVB afd. 1).

Administrationen har haft møde med afdelingsbestyrelsen den 10. okt. 2022, hvor status om situationen blev forelagt afdelingsbestyrelsen og der er blevet udsendt skrivelse til beboerne.

Vi overtog afdelingen (fusion med Lejerbo Trekanten) pr. 1.1.2022) og vi mangler fortsat en økonomisk opgørelse – det skal dog bemærkes at hele sagsbehandlingen ligger i BL.

Der afholdes møde med Østerbo den 25. okt. 2022.

#### Status vedr. Boligforeningen Grejsdalen.

Som meddelt på sidste møde skal administrationen varetage den daglige administration og det var forventet at der ville blive afholdt afdelingsmøde i september måned, hvilket desværre ikke har været muligt.

Det er fortsat planen at administrationen skal arbejde med at boligforeningen bliver fusioneret med en anden boligorganisation med hjemsted i Vejle kommune.

Administrationen har afholdt møde den tidligere bestyrelse den 14. okt.2022 og fået en snak med afgående bestyrelse, og hvad status p.t. er.

Også her vil der blive udsendt en informationskrivelse til beboerne.

#### Udlejningssituationen.

##### Generelt:

Vi har mange opsigelser i øjeblikket. Der har endnu flere hen over sommeren, som har været noget stillestående udlejningsmæssigt. Vi har generelt meget korte ventelister og det er svært at udleje i øjeblikket især lejligheder uden altan og boliger i højden uden elevator. Vi annoncerer en del af boligerne på Boligportal, som også giver henvendelser.

14-0 Ribe Landevej

1 stk. 4 vær. i tilbud, – midlertidig udlejning, i tomgang

84-0 Damhaven

1 stk. 4 vær. opsagt og i tilbud.

140-0 Finlandsvej

2 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud

Der er kort venteliste og udlejes som regel ved annoncering. Der er p.t. ingen boliger i tomgang.

232-0 Nørretorv

1 stk. 2 vær. opsagt og i tilbud, i tomgang, annonceres

305-0 Ribe Landevej

2 stk. 1 vær. ungdomsboliger,

349-0 Frøhaven

1 stk. 2 vær. opsagt, annonceres

1 stk. 3 vær. opsagt, ingen venteliste annonceres. Tomgang fra 15-07-2022.

Ungdomsboliger:

2 stk. 1 vær. opsagt og i tilbud, heraf en i tomgang, annonceres

2 stk. 2 vær. opsagt og i tilbud, annonceres

396-0 Grejs Mølle

1 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud

464-0 Engparken

2 stk. 2 vær. opsagt og i tilbud

3 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud

1151-0 Hovertoften

1 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud

1245-0 Remmerslund

1 stk. 4 vær. opsagt og i tilbud, i tomgang, annonceres

Ad 3. Meddelelser fra byggeafdelingen.

**Nybyggeri:**

Afd. 956-2 Skudehavnen:

Skema C er godkendt 19. september. Byggeafdelingen stopper ikke helt arbejdet på sagen, fordi mangelsagen efter 1-års gennemgang stadig kører, og fordi der er afsat midler til at håndtere fejl og mangler på gulve. Udsættelse af afsætningsregnskabet skal søges hvert halve år. (reklameret over gulve)

Afd. 1245-0 Remmerslund:

Skema C forventes indsendt inden jul.

Afd. 84-0 Boulevarden - Kiosken

Intet nyt p.t. sagen ligger i vor byggeafdeling. – panthaver skal erkende at pantet ikke er noget værd, før vi kan komme videre i sagen.

#### Ad 4 Valg af ”2pakke” for fremtidig udsendelse af materiale til regnskabsmøde og repræsentantskabsmøde for Lejerbo Trekanten.

##### **Udsendelse af materiale til møder**

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse.

I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.: ’

- *Budgetmøde:*

Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- *Afdelingsmøde:*

Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- *Organisationsmøde (regnskabsmøde):*

Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger.

- *Repræsentantskabsmøde:*

Endelige regnskab og budget for organisationen.

Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post som de plejer.

I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital fremsendelse vil gælde alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

Bestyrelsen har nu mulighed for at vælge, hvordan det fremover skal fremsendes, jf. nedenstående 3 pakker:

##### **Pakke 1** (alt med posten):

Organisationsbudget i udkast sendes med post og udgives på hjemmesiden

Organisationsregnskab i udkast sendes med post og udgives på hjemmesiden

Materiale til organisationsmødet sendes med post og udgives på hjemmesiden

Materiale til repræsentantskabsmødet udgives på hjemmesiden og sendes med posten til medlemmerne.

##### **Pakke 2** (alt digitalt)

Organisationsbudget i udkast sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Organisationsregnskab i udkast sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Materiale til organisationsmødet sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Materiale til repræsentantskabsmødet udgives på hjemmesiden og sendes på mail til medlemmerne.

##### **Pakke 3** (delvis digitalt)

Organisationsbudget i udkast sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Organisationsregnskab i udkast sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Materiale til organisationsmødet sendes på mail og udgives på hjemmesiden og sendes med posten.

Materiale til repræsentantskabsmødet udgives på hjemmesiden og sendes på mail og med posten til medlemmerne.

##### **Beslutning**

Efter en kort snak besluttede **Pakke 2** for organisationsmateriale. Det vil sige alt digitalt.

Ad 5. Kommende møder – herunder regnskabs- og repræsentantskabsmøde for Lejerbo Trekanten.

Følgende møder blev aftalt:

Bestyrelsesmøde torsdag den 15. dec. 2022 kl. 17.00 på Vejle center Hotel

Bestyrelsesmøde torsdag den 9. marts 2023 kl. 17.00.

Regnskabsmøde torsdag den 15. juni 2023 kl. 17.00 på Vejle Center Hotel

Repræsentantskabsmøde tirsdag den 20. juni 2023 på Vejle Center Hotel.

Ad 6 Mentorordning.

Punktet udsat til næste møde.

Ad 7 Eventuelt.

Det blev gjort opmærksom på, at man i afdeling 349-0 var plaget af problemer med skægkræ.

Har Lejerbo Vejle (Trekanten) strategi for bygge og udvikling?

- Ja - Den udarbejdede udviklingsstrategi fra 2018 mailles til bestyrelse -da flere af bestyrelsesmedlemmerne i nye i organisationsbestyrelsen.

Er der en ansvarsforsikring for organisationsbestyrelsesmedlemmerne?

Ja – organisationsbestyrelsesmedlemmer er ansvarsforsikret.

Erik Zoëga meddelte at granskning af vedligeholdelsesplanerne er udsat til ultimo 2023.

Ingen yderligere bemærkninger.

**Referatet godkendt af**

**Formand Eigil H. Jensen**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Eigil Henrik Hartung Jensen**

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-221733941365

IP: 2.111.xxx.xxx

2022-11-03 15:59:26 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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/validate>