

Referat af bestyrelsesmøde den 28. juni 2022 kl. 15.00

Deltagere:

Eigil H. Jensen, John Refsgaard, Inge Køster, Bodil Hansen og Mona L. Christensen.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Lars Due Juhre, driftschef Erik Zoëga, projektleder Andreas Sandberg (deltog i pkt. 4) og sekretær Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Fraværende/afbud: Grethe Koch og Rita Lindrum.

Formand Eigil H. Jensen bød velkommen.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol samt budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Godkendelse af tilføjelse/ændring af råderetskatalog afd. 923-0 Rådyrvej, Hedensted.
6. Godkendelse af tilføjelse/ændring af råderetskatalog afd. 956-2, Skudehavnen.
7. ventelistegebyr – skal der fortsat ydes tilskud fra organisationen.
8. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
9. Hvordan kommer vi videre med nedrivningen af kiosken.
10. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra administrationen.

Lars D. Juhre meddelte

Sammenlægning af boligorganisationer.

Repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen i Lejerbo, Trekanten har på repræsentantskabsmødet den 2. november 2021 godkendt en eventuel fusion med Boligforeningen Grejsdalen samt DVB1 fra den 1. januar 2022 med Lejerbo, Trekanten som den fortsættende juridiske enhed.

Desværre fik forslaget om fusion med Lejerbo Trekanten ikke stemmer nok på Boligforeningen Grejsdalens generalforsamling den 23. feb. 2022.

Det betød at Boligforeningen Grejsdalens bestyrelse valgte at trække sig.

Vejle Kommune har herefter indsat Lejerbo ved forretningsfører Lars D. Juhre som midlertidig forretningsfører, som tillægges alle kompetencer i henhold til de beslutninger som træffes.

Den midlertidige forretningsfører skal sørge for, at den midlertidige administrationsaftale som er indgået med Lejerbo Trekanten opretholdes, og dermed Lejerbo fortsat varetager den daglige administration.

Forretningsføren skal fortsat arbejde med, at boligforeningen bliver fusioneret med en anden boligorganisation med hjemsted i Vejle Kommune og den opgave skal løses, så hurtigt som muligt, hvilket forventes afsluttet indenfor 1 år.

Vi forventer at indkalde til afdelingsmøde efter sommerferien, formentlig i september måned.

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, oven i købet bedre - kan tilgås elektronisk, vil vi fremover som udgangspunkt ikke printe og udsende følgende materiale:

- Det materiale der udsendes til brug ved afdelingsmødet
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med regnskabsmøderne i organisationen
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med repræsentantskabsmøderne.

Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette.

Vi vil fortsætte med at udsende fysisk materiale til brug ved budgetmøderne i afdelingerne, da det vurderes at være mest hensigtsmæssigt i forhold til gennemgangen på mødet med afdelingsbestyrelsen.

Styringsdialogmøde:

Der har ikke været afholdt styringsdialogmøde med Vejle Kommune endnu. Fristen for indsendelse af dokumentationspakker fra afdelingerne er 30-07-2022, og der vil blive indkaldt til møde herefter.

Vederlag:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2022 kr. 51.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Trekanten.

Tidligere beslutning:

At evt. tabt arbejdsfortjeneste dækkes forud. Det resterende beløb fordeles med 35 % til formanden, 25 % til næstformanden, 10% til hvert bestyrelsesmedlem dog 5 % til hver af de udpegede.

Ny beslutning:

40 % til formanden, 20 % til næstformanden, 10 % til hvert bestyrelsesmedlem dog 5 % til hver af de udpegede.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2021 – 31/12 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2023 – 31/12 2023.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2021 – 31/12 2021, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 2023 – 31/12 2023 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

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

Afdeling 533-0 Andkær og afdeling 1245-0 Remmerslund har endnu ikke afholdt afdelingsmøde, hvorfor organisationsbestyrelsen anmodes om at godkende regnskab og budget for afdelingerne, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

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 trækningsret. Oplysning herom kan findes i årsberetningen.

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.

Revisor har følgende fremhævede forhold i regnskaberne:

Afd. 959-0 Grejsdal Apark

Vi henleder opmærksomheden på konto 116 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter, til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Driftspåvirkningen udgør 10.479 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Samt omtalt følgende særlige forhold:

Fremhævet forhold i skema C erklæring til nybyg i afd. 956-2, Skudehaven

Vi har i revisionserklæring for byggeregnskabet (skema C) for 956-2, Skudehaven fremhævet et forhold vedrørende de afsatte poster til udskiftning af gulve. Det er vurderet usikkert om beløbet vil være tilstrækkeligt, idet

det formentlig vil være nødvendigt at anlægge en voldgiftssag mod leverandøren for at få afklaret leverandørens ansvar for udskiftning af gulvene.

Det åbne boligfællesskab

Lejerbo, Trekanten, Bevica Fonden og ElsassFonden har aftalt et projekt i Kolding, hvor de tre parter bygger hver for sig. Der er underskrevet bygherre aftale mellem de tre parter. Kernen i denne aftale er, at alle tre byggherrer i fællesskab træffer beslutninger om tilrettelæggelsen af projektet, på baggrund af indstillinger fra forretningsfører. Lejerbo er ved forretningsføreraftale valgt som forretningsfører, samt administrationsselskab til at administrere hver byggherres forpligtelser i henhold til bygherre aftalen. Lejerbo, Trekantens del af projektet er anført som afdeling 1257-0, Det åbne boligfællesskab.

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 ² | Ændring i % |
|----------|--------------------|--------------|---------------|---------------|----------------------------|-------------|
| 0014-0 | Ribe Landevej | Familiebolig | 680,39 | 718,19 | 37,80 | 5,56% |
| 0084-0 | Damhaven | Familiebolig | 651,59 | 663,36 | 11,77 | 1,81% |
| 0140-0 | Finlandsvej | Familiebolig | 768,60 | 782,20 | 13,60 | 1,77% |
| 0232-0 | Nørretorvscentret | Familiebolig | 933,68 | 960,28 | 26,60 | 2,85% |
| 0232-0 | Nørretorvscentret | Ungdomsbolig | 829,99 | 856,58 | 26,59 | 3,20% |
| 0305-0 | Boulevarden, Vejle | Familiebolig | 981,92 | 991,91 | 9,99 | 1,02% |
| 0305-0 | Boulevarden, Vejle | Ungdomsbolig | 897,43 | 907,43 | 10,00 | 1,11% |
| 0349-0 | Frøhaven | Familiebolig | 937,98 | 975,29 | 37,31 | 3,98% |
| 0349-0 | Frøhaven | Ungdomsbolig | 730,37 | 767,63 | 37,26 | 5,10% |
| 0396-0 | Grejs Mølle | Familiebolig | 938,01 | 966,50 | 28,49 | 3,04% |
| 0464-0 | Jellingvej | Familiebolig | 937,29 | 959,33 | 22,04 | 2,35% |
| 0464-0 | Jellingvej | Ungdomsbolig | 769,00 | 791,04 | 22,04 | 2,87% |
| 0533-0 | Andkær | Familiebolig | 953,23 | 989,00 | 35,77 | 3,75% |
| 0637-0 | Grejs | Familiebolig | 893,14 | 920,54 | 27,40 | 3,07% |
| 0645-0 | Kløverbo | Familiebolig | 915,73 | 958,03 | 42,30 | 4,62% |
| 0896-0 | Damgårdshaven | Familiebolig | 943,84 | 962,38 | 18,54 | 1,96% |
| 0923-0 | Rådyrvej | Familiebolig | 883,99 | 898,09 | 14,10 | 1,60% |
| 0953-0 | Tørring | Familiebolig | 883,14 | 898,58 | 15,44 | 1,75% |
| 0956-2 | Skudehavnen | Familiebolig | 964,00 | 980,91 | 16,91 | 1,75% |
| 0959-0 | Grejsdal Apark | Familiebolig | 1.011,73 | 1.034,71 | 22,98 | 2,27% |
| 1151-0 | Hoverfoften | Familiebolig | 900,00 | 900,00 | 0,00 | 0,00% |
| 1245-0 | Remmerslund | Familiebolig | 927,32 | 935,56 | 8,24 | 0,89% |

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 533-0 og 1245-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 533-0 og 1245-0 som først afholder møde den 30. juni 2022.

Ad 3 Udlejningssituationen.

Lars D. Juhre meddelte:

Generelt:

Efter en stille periode på ca. 9 mdr. er vi nu tilbage ved "normalen" med flere opsigelser. Ventelisterne er korte på alt hvad der er lejligheder. Rækkehusene er der fortsat lang venteliste på, bortset fra Remmerslund, hvor der stadig er en del udskiftning endnu.

Kommunen siger i øjeblikket ja til flere boliger end førhen. De har i øjeblikket 5 boliger liggende, som venter på ny lejer og som ikke er med i nedenstående oversigt.

14-0 Ribe Landevej

1 stk. 3 vær. opsagt – afventer udlejning pga. skimmel

140-0 Finlandsvej

4 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud

2 stk. 4 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. 3 vær. opsagt og i tilbud

1 stk. 4 vær. netop opsagt og skal i tilbud

Ungdomsboliger:

1 stk. 1 vær. opsagt og i tilbud

1 stk. 2 vær. opsagt og i tilbud

349-0 Frøhaven

Ungdomsboliger:

1 stk. 1 vær. opsagt og i tilbud

1 stk. 2 vær. opsagt og i tilbud

956-2 Skudehavnen

2 stk. 4 vær. opsagt og i tilbud

959-0 Grejsdal Apark

1 stk. 3 vær. opsagt

1245-0 Remmerslund

4 stk. 4 vær. opsagt og i tilbud

Han oplyste at der i Lejerbo Trekanten er 1.708 personer opnoteret på ventelisten til familieboliger.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og afdelingen som i alt giver 7.680 ønsker.

Til familieboligerne søger 355 personer 1 rums, 1.828 personer søger 2 rums, 3.235 personer søger 3 rums boliger og 2.262 søger 4 rums boliger.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationen ungdoms- og familieboliger henvises til årsberetningen side 14 og 15.

Ad 4 Nybyggeri/renovering.

Andreas Sandberg meddelte:

Nybyggeri:

Afd. 1257-0 Det åbne boligfællesskab:

Intet nyt siden sidst.

Afd. 956-2 Skudehavnen:

Skema C er indberettet, og vi afventer kommunens godkendelse.

Afd. 1245-0 Rømmerslund:

Afventer revisionens tilbagemelding, skema C indsendes herefter.

Renovering:**Afd. 14-0 Ribe Landevej:**

Efter Landsbyggefondens melding som vi orienterede om på sidste møde, har Arkitema og Cowi gransket projektgrundlaget. I den forbindelse har vi undersøgt bygningerne og sammenhængene mellem fjernvarme, isolering og skimmelproblemer. Undersøgelserne viser, at fjernvarmens lavere fremløbstemperatur og vores regulering af returløbet for at undgå afgifter ikke kan varme boligerne tilstrækkeligt op, fordi bygningerne er gamle og uisolerede. Vi er derfor i dialog med Landsbyggefonden om, hvordan vi kan rette op på dette problem i projektet.

Landsbyggefonden støtter dog ikke facadeisolering, og det er svært at rette op på bygningens facade samtidig med at vi laver renoveringen indvendigt uden at huslejen stiger til et uacceptabelt niveau.

Vi er p.t. i dialog med Landsbyggefonden og der forventes svar fra Landsbyggefonden omkring 1. august 2022.

Ad 5 Godkendelse af tilføjelse/ændring af råderetskatalog afd. 923-0 Rådyrvej, Hedensted

Afd. 923-0 Rådyrvej, Hedensted har på deres afdelingsmøde besluttet at ændrer råderetskataloget i afsnittet vedrørende legeredskaber fritstående

Fra

Legehus må ikke være mere en bredde 1,5 m, længde 1,5 m og højde 1,8 m. Opsættes trampolin må den ikke genere naboerne, trampolinen må ikke være større end Ø 3 m samt en højde på 1,8 m.

Til:

At trampolinen må have en højde på omkring 90 cm plus et sikkerhedsnet på min. 180 cm, således at en samlet højde på minimum 270 cm og dermed kan give børn den anbefalede sikkerhed.

Samtidig blev det vedtaget at diameteren på trampolinen ændres fra 300 cm til 305 cm (da der næsten ikke findes trampoliner med en diameter på 300cm.)

Det blev også besluttet at der i råderetskataloget tilføjes, at det er tilladt at der lægges granitskræver med dug under, mellem husene og foran husene – der ligger yderst

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at følge afdelingens beslutning – dog skal trampoliner placeres længst væk fra naboen, så det er til mindst mulig gene for naboen.

Ad 6 Godkendelse af tilføjelse/ændring af råderetskatalog afd. 956-2 Skudehavnen.

Afd. 956-2, Skudehavnen, har på sit møde den 30. maj 2022 besluttet af ændrer råderetskataloget i afsnittet vedrørende hegn/plankeværk/stakit.

Fra

Det er tilladt at sætte hegn op, Du kan på sidste side se hvor du må opsætte dit hegn. Hegnet på max. Have en højde på 1,4 meter.

Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, hvorfor lejen forhøjes med et vedligeholdelsestillæg.

Lågen skal være af samme type som det hegn, der er i afdelingen allerede.

Til

Det er tilladt at sætte hegn op, Du kan på sidste side se hvor du må opsætte dit hegn. Hegnet på max. Have en højde på 1,4 meter.

Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, hvorfor lejen forhøjes med et vedligeholdelsestillæg.

Lågen/hegnet må være forskellige på terrasser blot der er under 140 cm i højden og at der bliver brugt ordentlige materialer.

Erik Zoëga orienterede om lokalplanen for området, hvoraf det fremgår at det skal være ensartet i hvert byggefelt.

Beslutning:

Med baggrund i lokalplanen kan bestyrelsen IKKE godkende en ændring som foreslået, på grund af, at det skal være ensartet i hvert byggefelt.

Ad 7 Ventelistegebyr – skal der fortsat ydes tilskud fra organisationen

se referatet møde den 16. dec. 2021. Side 469

Det blev besluttet at organisationen ydede tilskud og at ordningen løbende evalueres.

I 2018 var der 1.544 personer på ventelisten

I 2019 var der 1.707 personer på ventelisten

I 2020 var der 2.049 personer på ventelisten

I 2021 var der 1.624 personer på ventelisten

Som nævnt der er her i 2022, 1.708 personer på ventelisten

Skal der fortsat ydes tilskud ?

Beslutning

Efter en kort debat var der enighed om, at man fortsat yder tilskud, og at punktet tages op igen om 1 år.

Ad 8 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning fra dispositionsfonden.

Henset til dispositionsfondens størrelse, anses det for formålsløst at søge en dispensation.

Se evt. regnskabs side 5 hvoraf det fremgår at der har været et lejetab på kr. 724.991 og tab på fraflyttere. på fraflyttere på kr. 203.103 som dækkes af dispositionsfonden.

Når der henses til dispositionsfondens størrelse, anses det for formålsløst at søge en dispensation.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede ikke at søge dispensation.

Ad 9 Hvordan kommer vi videre med nedrivningen af kiosken.

På bestyrelsesmødet den 16. december 2022 blev det med baggrund i tilstandsrapporten besluttet at der ikke skulle etableres Servicecenter i "kiosken".

På bestyrelsesmødet den 17. marts 2022 blev det meddelt at afdelingen ønsker kiosken revet ned og at der etableres P-pladser og plads til affaldssorteringen.

Bestyrelsen besluttede at der skal søges om nedrivning.

Hvordan kommer vi videre og hvad med økonomien?

Der gøres opmærksom på, at der er et par punkter som skal være afklaret inden.

1. Giver Kommunen lov til nedrivningen.
2. Giver panthaver tilladelse til nedrivningen.
3. Det skal en rådgiver på, således vi er sikke på at alt foregår efter lovgivningen.
4. Vi skal regne med at der er asbest i bygningen.

Punkt 1 og 2 skal være afklaret inden og jeg vil anbefale af Lejerbos byggeafdeling tager sig af dette.


Beslutning:

Det blev besluttet at administrationen søger kommunen om nedrivningstilladelse og tilladelse ved panthaver, hvorefter punktet tages op igen.

Ad 10 Eventuelt.

Ingen bemærkninger.

Godkendt af formanden den 217 2022


Formand Eigil H. Jensen