

**Referat af bestyrelsesmødet den 9. marts 2023 kl. 17.00****Deltagere:**

Eigil H. Jensen, Bodil Hansen, Tove Pedersen, Mona L. Christensen, Inge Køster og Lisa Engos.

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

Afbud: John Refsgaard

Formand Eigil H. Jensen bød velkommen til mødet.

**Dagsorden:**

1. Meddelelser fra formanden
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Meddelelser fra byggeafdelingen.
4. Annoncering i flytteguiden (Vejle kommune)
5. Skal organisationen fortsat kører spot i Lido Fitness (1.5.23 – 1.6.2024 pris 1.975 excl. moms)
6. Annoncering Grejs Byfest
7. Feriefonden
8. Indkøb Ipad.
9. Planlægning af seminar for organisationsbestyrelsen.
10. Kursus for afdelingsbestyrelsen i vedligeholdelsesplan, tilstandsrapport, konto 115 og 116.
11. Gennemgang af tidligere godkendt ledelsesværktøj for udførelse af arbejdsopgaver i afdelingerne.
12. Eventuelt

**Ad 1 Meddelelser fra formanden.**

Eigil Jensen meddelte:

Organisationen har bidraget og været med til at fejre en 100 års fødselsdag i vor afdeling 645-0 Kløverbo i Børkop. Fødselaren har boet afdelingen siden den blev indviet i 2001.

Så har der været afholdt det årlige seminar og bestyrelser i hele Jylland.

Den 29. marts afholder BL kreds 7. kreds møde i Århus, hvis nogen ønsker at deltage, er tilmeldingsfristen den 13. marts.

Der har været møde i den boligpolitiske styregruppe i Vejle Kommune, hvor en ny samarbejdsaftale blev underskrevet.

Vi har sammen med de øvrige organisationer valgt ikke at deltage i Almen bolig dage, da det ville blive for dyrt, op til ca. 10.000 pr. deltager. I stedet bliver der arrangeret en tur til København og Malmø i juni måned.

På personalefronten er der sket en del, hvilket der er orienteret om, via mail, og der vil blive orienteret nærmere, og der henvises i øvrigt til § 3 i administrationsaftalen.

Regnskaber og budgetter er så småt begyndt at komme ud, og de første er set med små overskud. Dog kunne det have set anderledes ud, på grund af de store kurstab. Dette er dog ikke kun et problem i Lejerbo.

Boligministeriet har fået vedtaget at kurstabet må modregnes i afdelingernes henlagte midler, hvor det tidligere har været bogført i driften.

Der har været afholdt budget og regnskabsmøde i Grundejerforeningen Skudehavnen, hvor der var et pænt overskud, og der er lagt op til uændret kontingent, hvilket dog skal godkendes på generalforsamlingen den 30. maj. 2023.

Der har været henvendelse fra Teknik og miljø vedrørende opsætning af 2 ladestandere på Volmers Plads. Der skulle bruges lidt plads, så det ville få ud over lidt hæk. Det er sagt ja hertil. Der er tale om "pay-as-you-go" så der skal ikke oprettes abonnement af vores beboere for at lade deres biler der.

Der er kommet en henvendelse fra en beboer i Grejs Mølle, da grundet er kommet på mistankelisten for PFAS. Der blev ligeledes spurgt til stråling af radon og hvordan Lejerbo forholder sig.

Erik Zoëga vender tilbage med svar herpå.

**Efterskrift:**

Der er den 20. marts udsendt skrivelser til beboere, bestyrelse og ansatte, om mistanken, og det understreges at det IKKE er sikkert, at der rent faktisk er nogen forurening af grunden. De er Danske Regioner, der laver en plan for hvorvidt, hvornår og hvordan, der skal foretages yderligere undersøgelser. Hvornår den kommer vides desværre ikke p.t.

Det er vurderingen at beboerne kan leve, som de plejer.

Der informeres naturligvis når der er nyt i sagen.

Den 15. marts er der inviteret til reception i forbindelse med direktør Michael Sloths 60 års fødselsdag, (Lars og Eigil deltager)

**Ad 2 Meddelelser fra administrationen.**

**Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger**

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer modtager et nyhedsbrev med information om skiftet i løbet af den kommende tid.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

Som medlemmer af hovedbestyrelsen optræder I i flere forskellige organisationsbestyrelser. I vil derfor opleve, at I får mailen fra Penneo flere gange, da de sendes pr. medlemskab. Sidder man i 3 organisationsbestyrelser, vil der altså komme 3 mails fra Penneo – en fra hver boligorganisation – og der skal så udfyldes for alle 3 organisationer.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet vil ske i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

**Udlejningssituationen pr. 6. marts 2023.**

**Generelt:**

Vi ligger i øjeblikket på et fortsat lavt niveau af opsagte boliger, det er primært de dyreste boliger, der bliver opsagt, og som kan være lidt svære at komme af med.

Vi har fortsat generelt meget korte ventelister, og det er stadig relativt svært at udleje, især lejligheder uden altan og boliger i højden uden elevator, samt de dyrere boliger.

Vi annoncerer en del af boligerne på hjemmesiden, men også via Boligportal, som helt sikkert giver de fleste henvendelser.

**14-0 Ribe Landevej**

5 opsagte, som alle skal udlejes midlertidigt (p.t. indtil 31. jan. 2025) alt efter, hvad der skal ske i afdelingen.

4 stk. 3 vær. – heraf 2 i tomgang

1 stk. 4 vær. – i tomgang

Vi afventer hvad der skal ske med afdelingen, da kort midlertidig udlejning er for dyr, i forhold til klargøring og istandsættelse.

#### 140-0 Finlandsvej

2 stk. 3 vær. opsagt – heraf afventer vi kontrakt på 1

1 stk. 4 vær. opsagt og i tilbud

#### 232-0 Nørretorv

1 stk. 1 vær. ungdomsbolig i tilbud

#### 349-0 Frøhaven

1 stk. 2 vær. opsagt og i tilbud

1 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud

#### 396-0 Grejs Mølle

1 stk. 2 vær. opsagt og annonceres. I tomgang.

#### 464-0 Engparken

1 stk. 2 vær. opsagt og i tilbud

3 stk. 3 vær. opsagte og i tilbud

#### 1245-0 Remmerslund

3 stk. 4 vær. opsagt og annonceres. 1 i tomgang

### **Klimaaftale Vejle Kommune**

Kommunerne i landet er begyndt at lave aftaler, om bl.a. forpligtende aftale om at sænke Co2 – Lejerbo har nogle overordnede klimamål – som også er trukket med i aftalen. Der er p.t. ikke underskrevet nogen aftale.

### **Nyt personale på Servicecentret**

Lars orienterede om, at pr. 1. marts 23 er der ansat ny lokalinspektør Andy som I jo kender og en ejendomsfunktionær Lars (grøn mand) med flere års erfaring.

### **Boligforeningen Grejsdalen afd. 1150-0**

Efter møde med Bjarne Zetterstrøm, besluttede Bestyrelsen og repræsentantskabet som for begge er Lars D. Juhre, ved skriv til diverse foranstaltninger at pr. 1.1.2023 er afdeling 1150-0 fusioneret med Lejerbo Trekanten. Tinglysning m.v. er nu overdraget. Der er p.t. ingen bestyrelsen – det forventes at der afholdes afdelingsmøde efter sommerferien. Det vil sige at Eigil H. Jensen er "formand" for afdelingen.

Bjarne Zetterstrøm har givet udtryk for, at han meget gerne deltaget i det kommende afdelingsmøde.

### **Vedr. afd. 1151-0 Hovertoften (Gamle DVB afdeling)**

Vi har nu modtaget 16.1. mio kr. – der mangler fortsat tinglysning.

### **Ad 3. Meddelelser fra byggeafdelingen.**

#### Afd. 1257-0 Det åbne boligfællesskab ( i Kolding)

Intet nyt siden sidst.

#### Afd. 1245-0 Remmerslund:

Vi har sat projektleder på til at rette op på afvandingsproblemer.

Skema C forventes afleveret i Maj måned.

Intet nyt siden sidst – afventer stadig.

**Ad 4. Annoncering i flytteguiden (Vejle Kommune)**

Det oplyses at prisen normal er kr. 10.900 + moms for et år.

Der er nu tilbud på minimum 2 år – og prisen vil så være 8.900 + moms årligt.

Organisationen har i flere år været med i flytteguiden.

**Beslutning**

Efter en kort debat besluttede et flertal i bestyrelsen, at man IKKE ønskede at annoncere i flytteguiden p.t. – administrationen meddeler beslutningen.

**Ad 5 Skal organisationen fortsat kører spot i Lido Fitness (1.5.23-1.6.2024 pris 1.975 excl. moms.**

Den vi har i dag kører indtil 30. april 2023 og har kørt i flere år. Pris årligt 1.975 + moms – for 12 mdr.

Det tilbud vi nu har fået er for 13 mdr. til samme pris.

**Beslutning**

En enig bestyrelse besluttede at man takkede ja til spottet i Lido Fitness igen for perioden 1.5.23 – 1.6.2024. Administrationen meddeler beslutningen.

**Ad 6 Annoncering Grejs Byfest.**

Vi har tidligere haft en annonce i det blad der udgives i forbindelse med Grejs Byfest – 1 hel sides annonce til kr. 1500.

Der er nu kommet tilbud på at være Guld Sponsor og støtte med kr. 5000. og indebærer følgende:

- Støtte med kr. 5000
- Annonce i bladet
- Logo på festpladsen ved aktiviteter der støttes af Guldsponsor
- Øget promovoring ved opslag på sociale medier og andre online platforme.

**Beslutning.**

Det blev enstemmigt besluttet, at man ønskede en helsidet annonce i bladet – i lighed med de tidligere år – til kr. 1500.

Administrationen meddeler beslutningen.

**Ad 7 Feriefonden.**

I januar 2023 blev der udsendt mail til formanden vedrørende Arbejdsmarkedets Feriefond. Der var sidste år i alt 230 deltagere på ferierne som fandt sted både på Falster og Jylland.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets feriefond, hvilket betyder at vi igen i år kan få beboere på ferie. Midlerne på ikke anvendes til administration og honorering af de medarbejdere der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles i de boligorganisationer, hvis beboere der deltager på ferierne.

Boligorganisationernes udgift hertil vil max. Blive kr. 350 pr. deltager. I 2022 deltog 4 beboere fra Lejerbo Trekanten.

Da der ikke er givet besked om, at organisationen IKKE ønsker at deltage heri, er det betragtet at organisationen også i 2023 ønsker at bidrage til ferierne.

**Beslutning**

Der var enighed om, at organisationen igen bakker op om projektet.

**Ad 8 Indkøb Ipad**

Der blev drøftet hvilken størrelse m.m.

**Beslutning**

Efter en drøftelse blev det besluttet at der indkøbes 7 Ipad 10,2” og 64 GB sølv – understøtning og med tilkøb af keyboard og cover.

Lars sørger for indkøb i samarbejde med Eigil.

**Ad 9 Planlægning af seminar for organisationsbestyrelsen.**

Det blev besluttet at hyrer kursusafdelingen v/Susanne F. hertil, og at det skal være en lørdag i sept. Administrationen kontakter Susanne F.

**Ad 10 Kursus for afdelingsbestyrelser i vedligeholdelsesplan ,tilstandsrapport, konto 115 og 116.**

Det besluttedes at kurset skal være et aftenkursus i september eller oktober 2023.

**Ad 11 Gennemgang af tidligere godkendt ledelsesværktøj for udførelse af arbejdsopgaver i afdelingerne.**

Lars Juhre orienterede om, at der er skete så meget i Lejerbo Trekanten og den i den indgåede administratonsoverenskomst.

Administrationens skal sørge for, at tingene kører som de skal. Det er organisationen og administrationen der er ansvarlig for at medarbejderne har det godt.

Det er nu, vi lægger os fladt ned. Det er desværre konstateret at der har været afholdt markvandring med tidligere lokalinspektør, og referater heraf er ikke tilgået Regionskontoret, hvorfor de arbejdsopgaver der har været aftalt ikke bliver udført, med mindre de allerede var en del af vedligeholdelsesplanen og dermed budgetlagt.

Vi har brug for, at der bliver slået en streg i sandet og der ses fremad. Det vil sige, at det fremadrettet er administrationen i samarbejde med lokalinspektøren der styrer de opgaver der skal udgøres.

Ledelsesværktøjer er udarbejdet på baggrund af den effektivisering der blev pålagt boligorganisationerne i 2017.

Erik Zoëga orienterede om det ledelsesværktøj som i 2019 blev drøftet og gennemgået og godkendt af bestyrelsen.

Han fremhævede bl.a. at afdelinger med røde tal – drøftes på dialogmøderne med kommunen. Og der skal for disse afdelinger udarbejdes en handlingsplan.

Følgende fra dialogmødet med Vejle Kommune den 5. sept. 2022

Der er i boligorganisationens styringsrapport anført følgende røde afdelinger:

Regnskabsår 2020	Regnskabsår 2021
396-0 Grejs Mølle	014-0 Ribe Landevej
014-0 Ribe Landevej	396-0 Grejs Mølle
140-0 Finlandsvej	140-0 Finlandsvej
464-0 Engparken	305-0 Boulevarden, Vejle
084-0 Damhaven	084-0 Damhaven
305-0 Boulevarden, Vejle	464-0 Engparken
533 Andkær	533 Andkær
349-0 Frøhaven	637-0 Grejs
637-0 Grejs	

Der er i boligorganisationens styringsrapport følgende gule afdelinger:

Regnskabsår 2020	Regnskabsår 2021
896-0 Damgårdshaven	349-0 Frøhaven
232 Nørretorvcenteret	896-0 Damgårdshaven
645 Seniorbo	645 Seniorbo

Afdelinger med røde tal i tre år (2020, 2021, 2022):

014-0 Ribe Landevej
084-0 Damhaven
140-0 Finlandsvej
350-0 Boulevarden Vejle
396-0 Grejs Mølle
464-0 engparken
533 Andkær
637-0 Grejs

Det er således at der skal laves handlingsplan til kommunen for afdelinger, som har været i rød zone i 3 år. Udfordringen er, at få bestyrelserne til at afsætte midler til det arbejde som ønskes udført i afdelingerne, og det vil der komme fokus på, da vores medarbejdere også kommer med forslag.

Der er kun beboerne til at betale for de arbejder, som ønskes udført i afdelingerne, og de skal budgetlægges i vedligeholdelsesplanen.

På det årlige afdelingstjek med administrationen er det, der de planlagte arbejdsopgaver sættes i vedligeholdelsesplanen, hvorefter det er afdelingsmødet der godkender driftsbudgettet. (det er lovgivningen der kræver, at vi henlægger til de arbejder, som skal udføres i afdelingen. Der kan normalt ikke udføres arbejder der ikke er planlagt i vedligeholdelsesplanen.

Han meddelte endvidere at han havde lavet en beregning for udviklingen i lønomkostningerne for afd. 140-0, som følger:

Konto 114

2015	kr. 1.235.411
2021	kr. 1.075.456
2022	kr. 1.084.559

Hvilket giver en positiv besparelse på 13,91 % uden pristalsregulering for de 7 år.

Hvad er der sket i forhold til effektiviseringen i Lejerbo Trekanten:

En samlet drift – Servicecentret.

I 2017 blev alle afdelinger opmålt.

8. marts 2018 blev opmålingen og den fremtidige drift fremlagt for organisationen.

11. dec. 2019 godkender organisationen planen, hvor lønomkostningerne fordeles efter modellen 60/40. Det vil sige at alle er med til at betale 60 % og de resterende 40% betales efter forbrug. (altså arbejde som udføres af de ansatte f.eks. legepladseftersyn, vedligeholdelse af bede og grønne arealer m.m.)

Det nye hold på Servicecentret, skal have arbejdsro, hvorfor vi har behov for planlægning af arbejdet.

Det kan bl.a. nævnes at mange opgaver er afhængig af f.eks.:

- Hvornår tømmes der affald.
- Hvornår er der håndværker i afdelingerne.
- Andre gange er arbejdet afhængig af vejret, vejrlig og andre forhold.

Ønskescenariet – for at vi kan komme godt i gang er:

Marts måned.

- LI og DC gennemgår VHP for 22 og 23 for større vedligeholdelsesopgaver der skal igangsættes. (er påbegyndt)
- DA, LI og DC vil i marts måned udarbejde arbejdsplaner for de grønne medarbejdere og planlægge det arbejde, der er aftalt efter den gældende arbejdsplan.

April måned.

- LI og DC vil gennemgå de indkomne tilbud og tidsplaner, og holde dem op mod vores budget. Når vi har gjort det, så vil vi kontakte bestyrelserne med en tidsplan for de arbejder.
- De grønne medarbejdere begynder at arbejde efter den nye arbejdsplan, som afdelingerne er budgetteret efter.

Slut september / oktober måned 2023.

- Der vil i år ikke være afdelingstjek på grund af granskning af vedligeholdelsesplaner.
- Derfor vil bestyrelsen for de enkelte afdelinger blive indkaldt til en drøftelse af de arbejdsopgaver den grønne medarbejder udfører i jeres afdelinger.
- Her vil jeg deltage, sammen med personer fra Servicecenteret.

Det vil efterfølgende være en del af afdelingstjekket.

De ændringer, der aftales her, er så med til at danne grundlag for budgettet, der skal udarbejdes for 2025.

Betyder det så, at vi ikke kan få noget lavet før 2025?

- Nej selvfølgelig ikke, afdelingerne har afsat lidt på konto 115, disse midler er afsat til uforudsete udgifter i afdelingen.
- Denne konto skal dog også dække udgifter vi ikke kunnet forudse i driften.
- Så kontoen er ikke bare en ønskekonto.
- Det er derfor vigtigt, at vi planlægger arbejder og økonomien, således der er mulighed for at få ønskerne opfyldt

Hvorfor er det ikke vores bestyrelser eller afdelinger "ikke" kan råde over vores ejendomsfunktionær, og hvorfor kan de ikke bare lave dit og dat? Vi betaler jo til dem i forvejen.

Simpelt – hvis der eksempelvis er arbejdsopgaver, som I mener at vores ejendomsfunktionær skal udføre i jeres afdeling, så betaler I jo efter forbrug, og skal derfor betale til fællesskabet for at "købe" dem til at udfører opgaverne, på lige fod med, hvis vi køber en entreprenør til at udfører det.

Det betyder, hvis vi skal lave arbejder ud over det der er aftalt, så betaler afdelingen ind til fællesskabet for det.

#### **Ad. 12 Eventuelt**

Ingen yderligere bemærkninger.

**Referatet godkendt via elektronisk underskrift i Penneo 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

2023-04-18 08:24:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IHK43-L5HQA-N3EY-ZPI6B-LE0T4-WZ0NE

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>