

Referat af bestyrelsesmøde den 28. november 2024 kl. 16.30**Deltagere:**

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

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

Fraværende/afbud:

Formand Eigil H. Jensen bød velkommen til mødet.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Meddelelser fra byggeafdelingen.
4. Godkendelse af råderetskatalog afd. 1150-0 Grejsdalen (er godkendt pr. mail.)
5. Godkendelse af råderetskatalog afd. 1151-0 Hovertoften (er godkendt pr. mail.)
6. Godkendelse tilføjelse til råderetskatalog afd. 923-0 Rådyrvej, Hedensted (bilag vedlagt)
7. Godkendelse af tilføjelse råderetskatalog afd. 1245-0 Remmerslund, Hedensted, (bilag vedlagt)
8. Status vedr. aftalen om vedligeholdelse af området af beboerne i afd. 396-0 grejs Mølle.
9. Opfølgning fra repræsentantskabsmødet.
10. Bestyrelsesansvarsforsikring.
11. Planlægning kommende møder.
12. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra formanden.

Eigil H. Jensen meddelte:

Siden sidst har der været afholdt:

Afdelingsmøde i afd. 953-0 Tørring, hvor det ikke lykkedes at få valgt afdelingsbestyrelse.

Afdelingsmøde i 923-0 Hedensted.

Afdelingsmøde i 1245-0 Hedensted, hvor dette ikke lykkedes at få valgt afdelingsbestyrelse, men fik dog valgt repræsentantskabsmedlem.

Ejerforeningsmøde Nørretorv

Afdelingsmøde i afd. 1151-0 Hovertoften og 1150-0 Grejsdalen i disse afdelinger har der bla. Været råderetskatalog på dagsordenen.

Jubilæumsarrangement i anledning af 140-0 Finlandsvej 50 års jubilæum, der har været indkøbt gaver til alle beboerne.

Derudover har der være bestyrelsesseminar i Århus med foredrag om fællesskab og civilsamfund, samt fakta vedrørende en mulig sammenlægning af Lejerbo og DAB:

Introkursus for nye bestyrelsesmedlemmer og suppleanter er afholdt på Vejle Center Hotel med deltagelse af demokrater fra Horsens, Trekanten, Nyborg og Tinglev.

Styringsdialogmøde med Vejle Kommune, hvor vi bl.a. besøgte vor afdeling Ved Hammerværket.

Møde i den boligpolitiske styregruppe hvor der bla var orientering om ansøgning til den kommende boligsociale helhedsplan.

John Refsgaard tilføjede, at andre boligorganisationer ser misundeligt på det der foregår omkring den mulige sammenlægning af Lejerbo og DAB.

Ad 2 Meddelelser fra administrationen.

Den mulige sammenlægning mellem DAB's og Lejerbos administration kan der oplyses at DAB's bestyrelsen i sidste uge traf beslutning om, at gå videre med den mulige sammenlægning, d.v.s. at DAB's bestyrelse indstiller til deres repræsentantskab og garantforsamling at tiltræde forslaget om sammenlægningen.

Lejerbos hovedbestyrelsen har møde den 3. dec. Møde hvor bestyrelsen skal tage stilling til mulige sammenlægning.

Lars due Juhre opfordrede til, at havde man behov for info, skal man bare kontakte ham.

Udlejningssituationen.

Generelt:

Vi ligger på et middel niveau af opsagt boliger også i Remmerslund, som har været den store udfordring. Det er fortsat de dyreste boliger, boliger uden altan samt boliger over 1. sal uden elevator, der er sværest at udleje. Vi annoncerer en del af boligerne på hjemmesiden, men også via Boligportal, som helt sikkert giver de fleste henvendelser.

14-0 Ribe Landevej

Udlejning af boligerne på Ribe Landevej er indstillet. Der er mange fugtproblemer, som er dyre at få udbedret og vi har måttet genhuse en person, derfor er udlejning nu stoppet. 7 boliger er nu taget ud af drift.

84-0 Boulevarden

1 stk. 4 vær. opsagt og i tilbud.

140-0 Finlandsvej

3 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud og annonceres.

232-0 Nørretorvet

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

1 stk. 1 vær. ungdomsbolig opsagt og i tilbud, samt annonceres.

349-0 Frøhaven

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

396-0 Grejs Mølle

1 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud, samt annonceres.

464-0 Engparken

1 stk. 2 vær. opsagt og i tilbud

2 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud samt annonceres

1 stk. 1 vær. ungdomsbolig netop opsagt

923-0 Rådyrvej

1 stk. 3 vær. netop opsagt.

1150-0 Grejsdalen

1 stk. 2 vær. opsagt

1245-0 Remmerslund

1 stk. Type A opsagt og annonceres

2 stk. Type B opsagt og annonceres – 1 er netop opsagt.

Der sket en markant fremgang i udlejningen efter prisnedsættelsen.

Ny boligsocial helhedsplan 2025-2029

Der er skal udfærdiges en ny boligsocial helhedsplan for områderne i Vejle kommune. I den forbindelse ønsker bestyrelsen i helhedsplanen at udvide områderne som helhedsplanen dækker, således at der bliver tale om bydækkende helhedsplan.

Det ønskes at Organisationsbestyrelsen i Lejerbo Trekanten, giver tilsagn til, at bestyrelsen i den boligsociale helhedsplan kan inddrage flere områder i den nye plan der skal søges, og som skal afvikles i 2025-2029. Afdelingerne skal også godkende den kommende helhedsplan. Og planen koster ikke afdelingerne noget.

Beslutning:

En enig bestyrelse gav tilsagn til bestyrelsen i den boligsociale helhedsplan arbejder videre med at inddrage flere områder.

Brand i vore boliger – røgalarm

Der har desværre været brand i en af EGVs bygning i Brædstrup, med dødelig udgang.

I den forbindelse ønskes der en dialog i/med bestyrelsen, om der skal træffes foranstaltninger der kan forhindre at beboerne kommer til skade ved tilfælde af brand i boligerne.

Hvad med vore afdelinger?

Beslutning:

Efter en kort dialog var der enighed om, at administrationen undersøger/indhenter priser – evt. sammen med de øvrige boligorganisationer.

Personaleinfo.

Der er ansat en ny medarbejder på lokalkontoret i Vejle. Louise Pagård Nielsen er ansat som driftsassistent, og erstatter derfor Susanne Munch på kontoret.

Besigtigelsestur i Jylland

Status på besigtigelsesturen i Jylland. Der er aftale med Regionskontoret i Aalborg og Holstebro, at vi i foråret 2025 vil besøge udvalgte afdelinger. Alle organisationsbestyrelser fra Regionskontoret i Kolding har tilkendegivet at de gerne vil med.

Ad 3 Meddelelser fra byggeafdelingen.Afd. 1245-0 Remmerslund:

Skema C er godkendt 26.09.2024.

Forsikrings sagen er ikke afsluttet endnu, forventes afsluttet inden jul.

Afd. 84-0 Kiosken

Nedrivning af kiosken er næsten færdig.

Renovering:Afd. 14-0 Ribe Landevej:

Landsbyggefonden har meddelt, at de ikke vil støtte op om en sokkelrenovering (nedrivning og genopførsel på matriklen) medmindre Vejle Kommune udviser et ønske om dette ud fra et bystrategisk perspektiv som eksempelvis fortætning eller nedrivning.

Vejle Kommune har et bystrategisk ønske om flere Seniorboliger og vi har med udgangspunkt i denne udmelding fra Kommunen haft et møde med to repræsentanter fra Kommunen, hvor vi har fremlagt Ribe Landevej som en bynær mulighed for at opføre seniorboliger.

Vejle Kommune har efterfølgende afholdt et internt møde angående Ribe Landevej. Vejle Kommunes Planchef har indkaldt til et opfølgende møde den 29. november 2024 med henblik på videre drøftelse af mulighederne på Ribe Landevej. På dette møde forventer vi der kommer til at være fokus på realiserbarheden af en sokkelrenovering.

Baggrunden for vores anbefaling om at nedrive og genopføre på Ribe Landevej er, at bygningernes varme, ventilation og isolering ikke er rentabelt at renovere til en stand, hvor boligerne er til at varme tilstrækkeligt op til en komfortabel rumtemperatur, samtidig med at der ventileres tilstrækkeligt.

I dag er boligerne utilstrækkeligt opvarmet og ikke isoleret, og fjernvarmeværket vil fremover skrue yderligere ned for fremløbstemperaturen. Med den utilstrækkelige opvarmning luffer beboerne ikke nok ud til at holde luftfugtigheden nede.

Kombinationen af lave temperaturer i boligerne, utilstrækkelig udluftning og klimaskærmens kuldebroer og isolering er alle faktorer, der bidrager til vi i dag har skimmelvækst i boligerne.

Ad 4 Godkendelse af råderetskatalog afd. 1150-0 Grejsdalen (er tidligere godkendt pr. mail).

Beslutning

Bestyrelsen besluttede at godkende afdelingsmødets godkendelse af råderetskataloget.

Ad 5 Godkendelse af råderetskatalog afd. 1151-0 Hovertoften (er tidligere godkendt pr. mail.)

Beslutning

Bestyrelsen besluttede at godkende afdelingsmødets godkendelse af råderetskataloget.

Ad 6 Godkendelse tilføjelse råderetskatalog afd. 923-0 Rådyrvej, Hedensted (bilag vedlagt.

Afdelingsmødet godkendte den 7. nov. 2024

Udvidelse af råderetskataloget så den indeholder/ændres:

Svømmebassiner over 200 liter.

Beslutning: 22 stemte ja til forslaget og bestyrelsen arbejder videre med beskrivelsen til råderetskataloget.

Efterskrift:

Administrationen undersøger de nærmere forhold bl.a. forsikringsforhold og organisationsbestyrelsens holdning, inden det evt. indskrives i råderetskataloget.

Forsikringen har givet følgende svar:

Lejerbo's bygningsforsikring vil dække for vandskader, såfremt beholdere eller badebassiner har et rumindhold på over 20 liter, det vil dog ikke være hensigtsmæssigt at placere et badebassin så tæt Lejerbo's bygninger, netop af hensyn til udsivning/udstrømning fra bassinet.

Bygningsforsikringen dækker udelukkende vandskader på bygningen og ikke skadet løse/ inventar tilhørende lejere. Dette vil være omfattet af en evt. indboforsikring

Administrationen orienterede om:

El-tilslutning af pumper.

Krav til afstand til skel.

Krav om tilslutning til kloakanlæg

Krav om tekniskrum for bassinet.

Krav til afledning af store mængder vand kræver tilladelse ved Spildevand.

Bekymringer:

Lejers erstatningsansvar

Lejers forsikringsforhold.

Afdækning/aflåsning af bassiner

Udsivning af vand fra bassin på grunden.

Gener fra haven/bassinet.

Beslutning:

Bestyrelsen gav udtryk for bekymringer om ovennævnte regler/forhold kunne overholdes.

Efter en længere debat, blev et flertal i bestyrelsen enige om **IKKE** at godkende bassiner over 200 liter.

Administrationen kontrakter den pågældende lejer, som har opstillet et større bassin, om det skal fjernes.

Forslag: Ændring af reglen for brug af havelåge, så den ikke længere gælder specifikke modeller eller materialer, men kun stiller krav om, lågerne skal være vedligeholdelsesfri, samt at lejeren står for vedligeholdelsen i bo perioden og nedtagning ved fraflytning.

Baggrund: På det sidste boligforeningsmøde blev vi informeret om et krav fra grundejerforeningen om brugen af en specifik type havelåge til vores haver.

Efter at have kontaktet grundejerforeningen har vi konstateret, at en sådan regel ikke eksisterer. For at undgå misforståelser og unødvendige restriktioner foreslår vi, at reglen ændres, så den ikke længere angiver specifikke modeller eller materialer, men blot kræver, at havelågerne er vedligeholdelsesfri

Derudover vil det være lejers ansvar at sørge for vedligeholdelse af lågen i bo perioden samt nedtagning ved fraflytning, hvilket sikrer, at boligforeningen ikke pålægges udgifter.

Afstemning: Skal reglen for brug af havelåge ændres, så den ikke gælder specifikke modeller eller materialer, men kun stiller krav om, at lågerne skal være vedligeholdelsesfri, samt at lejeren står for vedligeholdelse i bo perioden og nedtagning ved fraflytning?

Afdelingsmødets beslutning:

17 stemte ja til forslaget

5 stemte nej til forslaget

Forslaget indskrives ind i råderetskatalog hvis organisationsbestyrelsen godkender afdelingsmødets beslutning.

Administrationen meddelte at man tidligere har besluttet (af byggeudvalget) en ensartethed med hensyn til materialevalg, farver og udformning, hvilket også fremgår af lokalplanen for området – lokalplan nr. 1004 § 8.

Beslutning:

Med baggrund i meddelelsen beslutter en enig bestyrelse IKKE at godkende afdelingsmødets beslutning, og henset at nogle beboere allerede har opsat den godkendte lågetype.

Julemand

Jeg har spurgt Lejerbo om vi må sætte en 2 meter høj julemand op på vores tag i december måned, så længe det bliver gjort ansvarligt og uden der sker skader på rækkehuset. Som jeg kan se i vores reglement, så er der ikke regler omkring dette, men Lejerbo vil alligevel gerne have, at vi vender den i bestyrelsen. Jeg har skrevet og spurgt i sidste uge, hvad de helt præcis ønsker, at vi vender, da der ikke er nogle regler imod dette. Desværre har jeg ikke hørt noget fra dem, og jeg frygter, at jeg først hører fra dem efter deadline for forslag kan modtages. Derfor vil jeg gerne stille et forslag som sikkerhed, hvis Lejerbo nu kræver, at det skal op og diskuteres som et forslag til næste møde. Hvis det viser sig, at de ikke kræver det, så dropper vi bare forslaget.

Forslag: Tilladelse til oppustelig julemand på taget i december

Jeg vil gerne fremsætte et forslag om, at det skal være tilladt at opsætte en midlertidig julemand på taget.

Jeg har gennemgået afdelingens regler, herunder husorden, vedtægter og "Råde og installationsret", og der synes ikke at være nogen bestemmelser, der specifikt forhindrer denne form for midlertidige dekorationer. Da det ikke kræver nogen form for permanent installation eller ændring af bygningen, mener jeg, at det er i overensstemmelse med de nuværende retningslinjer.

For at sikre, at julemanden er forsvarligt placeret, skal man bruge metoder, der ikke skader bygningen, såsom vægtede stropper eller jordforankring, som sikrer, at den står stabilt uden at påvirke taget eller strukturen.

Beslutning

19 stemte ja til forslaget

3 stemte nej til forslaget

Bestyrelsen arbejder videre med beskrivelsen.

Efterskrift:

Administrationen undersøger de nærmere forhold bl.a. forsikringsforhold og organisationsbestyrelsens holdning, inden det evt. indskrives i råderetskataloget.

Forsikringen meddeler:

Lejerbo har tegnet ansvarsforsikringer for eventuelle krav rettet mod Lejerbo og som Lejerbo vil kunne gøres erstatningsansvarlige for.

Ansvarssager er ofte meget individuelle, afhængige af de præcise forhold for den enkelte sag, og vil derfor, altid skulle afgøres af en ansvarsjurist, der skal tage stilling til det konkrete sag.

Det er derfor svært præcist at sige hvilke skader der kan være dækket på Lejerbo's ansvarsforsikringer og hvilke der kan rettes direkte mod en beboer.

Et evt. krav fra skadelidte vil i første omgang skulle rettes mod Lejerbo, men vil i sidste ende kunne blive rettet direkte mod den beboer der har ansvaret for den konkrete udsmykning/ophængte julepynt.

Som udgangspunkt vil ting- og personskader, som følge af udsmykning være på beboernes eget ansvar.

Administrationen orienterede om problemstillingen omkring lejers færden på taget, og hvem der evt. skal godkende korrekt montering m.m.

Beslutning:

Efter en kort debat besluttede en enig bestyrelse, at man IKKE på opsættes på bygningen. Dog vil man foreslå at julemanden evt. opsættes på fællesområdet.

Ad 7 Godkendelse tilføjelse råderetskatalog afd. 1245-0 Remmerslund, Hedensted (bilag vedlagt)

Afdelingsmødet godkendte den 27. august 2024, at der i råderetskataloget tilføjes:

Det er tilladt at påsætte solfilm på udendørs ruder.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at godkende afdelingsmødets godkendelse af tilføjjelsen til råderetskataloget.

Ad 8 Status vedr. aftalen om vedligeholdelse af området af beboerne i afd. 396-0 Grejs Mølle.

Erik Zoëga orienterede om, at der ved 1. besigtigelse så det pænt ud.

Ved besigtigelsen den 4. nov. 2024 blev der konstateret at vand ikke kunne rende væk (til kloaksystemet), hvorfor der blev sendt ejendomsfunktionær derud, ved dennes ankomst var det dog fjernet.

Det blev konstateret at beboernes tidsplan ikke var overholdt.

Beslutning.

En enig bestyrelse besluttede at give afdelingen 1 år mere og at administrationen og bestyrelsen udarbejder en ny tidsplan for det arbejde som beboerne selv står for.

Ad 9 Opfølgning fra repræsentantskabsmødet.

Efter en snak om arrangementet på Haraldskær, mentorordning m.m. var der enighed om, at punktet udsættes til næste møde.

Ad 10 Bestyrelsesansvarsforsikring.

Punktet blev udsat til næste møde.

Ad 11 Planlægning kommende møder/arrangementer.

Dialogmøde vedr. Lejerbo og DAB den 29. jan. 2025 i Vejle.

Regnskab/budgetkursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer/suppleanter den 24. februar 2025.

Seminar for de jyske regioner den 7.-8. marts 2025 på Vingsted Hotel og konferencecenter.

Bestyrelsesmøde 12. marts 2025 på Vejle Center Hotel.

Landsrepræsentantskabsmøde den 19. – 20. maj 2025
Regnskabsmøde den 18. juni 2025 kl. 16.30 på Vejle Center Hotel.
Repræsentantskabsmøde den 25. juni 2025 kl. 17.00 på Vejle Center Hotel.

Ad 12 Eventuelt.
Ingen bemærkninger.

Referatet er godkendt elektronisk via 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Eigil Henrik Hartung Jensen

Underskriver

Serienummer: ef223271-79bf-4e40-aeda-156c9422cf59

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-12-12 14:30:51 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**