

## *Lejerbo Trekanten.*

### **Bestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet i Lejerbo Trekanten den 2. dec. 2020.**

Lørdag den 7. september 2019 tog vi på en fælles tur, med Horsens, til Århus, en såkaldt "ryste sammen tur". 1. stop var Gellerupparken hvor tidligere folketingsmedlem Keld Albrechtsen, det er de store kanoner der køres frem når Lejerbo kommer på besøg, viste rundt.

Derefter gik turen til Bofællesskabet Hjortshøj hvor nogle af beboerne viste rundt.

En god tur, et godt arrangement.

Det har været en meget stille periode siden coronaen viste tænder fra marts og til nu. Mange møder måtte udsættes og nogle afdelinger har helt aflyst de ordinære afdelingsmøder, da vi som bekendt løb ind i en anden bølge her i efteråret.

Vi nåede dog at deltage i den årlige boligmesse, som løb af stablen 29. feb. og 1. marts. Vi havde mange besøgende i vores stand, og fik mange skrevet op på vores venteliste, 24 personer i alt, og igen prøvede vi at få uddelt samtlige muleposer. Vi har besluttet, at vi atter er med i 2020.

Hen over foråret meddelte kommunen at man gerne så vi spærrede vores legepladser af. Det gjorde vi så, og det er min opfattelse at det forløb smertefrit rundt omkring.

Der er indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger inden udgangen af 2021 skal have udført en såkaldt granskning af deres vedligeholdelsesplaner. Granskningen skal foretages af en anden end den, som er driftsansvarlig for den pågældende afdeling. Dvs. der skal 'fremmede øjne' på vedligeholdelsesplanerne.

Denne granskning skal derudover revideres af en ekstern uvildig rådgiver, der sikrer, at granskningen er retvisende. Rådgiveren laver stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier. Efter 2021 skal granskningen foretages hvert 5. år.

Ved udførelsen af granskningen tages udgangspunkt i en række centrale bygningsdele, såsom: kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvandsproduktionsanlæg, altan/altangange, kviste, tagterrasser, belægninger, trappe, væg (vådrum, fuger) og røranlæg.

Resultatet af granskningerne forelægges organisationsbestyrelsen.

Udgifterne til granskningen betales som en tillægsydelse. Men Landsbyggefonden har nu overtaget opgaven og de oplyser at de vil være klar med nogle skemaer, som organisationerne skal udfylde ca. 1. nov. 2020. Selve granskningen forventes udbudt til februar.

### **Udlejningssituationen.**

Der er p.t. ikke mange opsagte lejemål i vores organisation, det er forsat rimelig nemt at udleje.

#### **Afd. 14-0 Ribe Landevej**

Alt p.t. udlejet, enkelte på tidsbegrænsede kontrakter på grund af den forestående reovering.

#### **Afd. 84-0 Boulevarden**

Vi har en enkelt stuelejlighed opsagt som forventes udlejet pr. 1. februar 2021. Generelt ingen

## *Lejerbo Trekanten.*

problemer med udlejningen.

### Afd. 140-0 Finlandsvej

Vi har haft mange opsigelser i løbet af 2020. p.t. har vi 4 boliger som ikke er udlejet, hvoraf de 3 af dem ligger på 4. sal, hvilket altid giver udfordringer. 2 af boligerne på 4. sal står i tomgang, de 2 andre er til genudlejning i februar og april 2021. Ventelisten er brugt og de annonceres som ledige.

### Afd. 232-0 Nørretorv

I afdelingen på Nørretorvet har vi oplevet udlejningsvanskeligheder, hvor vi flere gange har haft de ledige boliger på Boligportalen og naturligvis Lejerbos egen hjemmeside. For tiden har vi 3 stk. 2 værelses hvor vi har brugt ventelisten. 1 er gået i tomgang og de 2 andre er til indflytning i februar 2021.

Udfordringen med udlejning er størst på de boliger uden altan, og så de manglende parkeringsforhold gør også at afdelingen ikke er første valg.

### Afd. 305-0 Ribe Landevej

Ingen opsagte, er generel let at udleje.

### Afd. 349-0 Frøhaven

Her har været en del opsigelser i løbet af 2020. De boliger som ikke har altan giver også her udfordringer. Vi har p.t. 2 boliger opsagt til genudlejning i starten af 2021.

### Afd. 464-0 Vesterbrogade/Enggade

Vi har i gl. afd. 795-0 haft en del opsigelser i 2020. Især stueboligerne har givet nogle vanskeligheder, og er blevet annonceret på Boligportalen. Vi har p.t. 2 stueboliger til udlejning hvor ventelisten er brugt og som annonceres.

### Afd. 956-2 Skudehavnen.

Vi har haft nogle genudlejninger i løbet af 2020, hvor vi kommer langt ud på ventelisten før de bliver udlejet. Det er dog ret normalt i en ny afdeling, at der går en rum tid før den finder sit naturlige leje. P.t. ingen opsagte.

### Afd. 959-0 Hammerværket

Vi har 1 bolig til genudlejning til marts 2021. Normalt ingen udlejningsvanskeligheder.

### Afd. 953-0 Tørring

Vi har 1 opsagt bolig i Tørring, hvor der er lavet kontrakt som vi afventer at få retur i løbet af uge 50. Vi har tømt ventelisten, og annonceret på Boligportalen.

### Afd. 923-0 Rådyrvej, Hedensted

På Rådyrvej har der været et par opsigelser i løbet af 2020, den seneste er udlejet pr. 1/1 2021. Det er generelt ikke noget problem at genudleje.

## *Lejerbo Trekanten.*

### Afd. 1245-0 Remmerslund

Vi har 2 opsagte boliger til genudlejning i foråret 2021. Vi er ved at have brugt ventelisten, hvorefter de bliver annonceret som ledige på nettet, hvis ikke de bliver udlejet i nuværende tilbudsrunde.

### Grejs: Afd. 396-0 Grejs Møller, afd. 637-0 Hovgårdsvej, og 896-0 Damgårdshaven

I afd. 396-0 p.t. ingen opsagte, dog kan der være vanskeligheder med udlejningen, bl.a. på grund af, at der ingen elevator og altaner er i afdelingen.

Ingen opsagte i afd. 637-0 og afd. 896-0, og generelt ingen udlejningsvanskeligheder.

### Børkop: Afd. 533-0 Andkær og afd. 645-0 Kløverbo

Heller ikke her er der opsagte boliger.

Vi har haft et par opsigelser i afd. 645-0 i løbet af 2020, hvoraf den seneste bliver indflyttet pr. 15/12 2020. Vi har 1 bolig til genudlejning til marts 2021. Normalt ingen udlejningsvanskeligheder.

I Lejerbo Trekanten er 2049 personer opnoteret på ventelisten til familieboliger.

Flere af disse personer søger på forskellige rumtyper og afdelinger, som i alt giver 9.999 ønsker.

Til familieboligerne søger 469 personer søger 1 rums, 2.647 personer søger 2 rums, 4.284 personer søger 3 rums og 2.599 søger 4 rums boliger.

Som tidligere nævnt er flere afdelingsmøder aflyst, organisationsbestyrelsen har derfor været inde over og godkendt regnskab og budget for afdelingerne:

**14-0 Ribe Landevej, 140-0 Finlandsvej, 349-0 Frøhaven, 464-0 Enggade/Vesterbrogade, 953-0 Tørring og 956-2 Skudehavnen.**

Dette kan lade sig gøre så længe en evt. stigning ikke overskrider 2%.

Nedenstående oversigt, viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Pr. 1. januar 2021 er m<sup>2</sup> prisen i afdelingerne således:

Afd. 14-0 Ribe Ldv.:	kr. 763,30 -	ny kr. 709,98	- 6,98 %
Afd. 84-0 Damhaven/Boulevarden: -	kr. 631,54 -	ny kr. 651,59	3,17 %
Afd. 140-0 Finlandsvej:	kr. 735,24 -	ny kr. 752,95	2,00 %
Afd. 232-0 Nørretorv: ungdomsboliger:	kr. 959,57 - kr. 855,93 -	ny kr. 933,64 ny kr. 829,98	- 2,70 % - 3,03 %
Afd. 305-0 Ribe Ldv.:	kr. 968,78 -	ny kr. 968,78	uændret
ungdomsboliger:	kr. 884,33 -	ny kr. 884,33	uændret
Afd. 349-0 Frøhaven Grejsdalen: ungdomsboliger:	kr. 926,85 - kr. 719,18 -	ny kr. 932,88 ny kr. 725,20	kr. 6,03 0,00% kr. 6,02 0,00 %

## *Lejerbo Trekanten.*

Afd. 396-0 Grejs Mølle:	kr. 917,89 - ny kr. 926,39	0,93 %
Afd. 464-0 Enggade/Jellingvej: ungdomsboliger:	kr. 937,29 - ny kr. 937,29 kr. 769,00 - ny kr. 769,00	uændret uændret
Afd. 533-0 Andkær:	kr. 941,68 - ny kr. 969,04	1,23 %
Afd. 637-0 Hovgårdsvej Grejs:	kr. 859,38 - ny kr. 872,17	1,06 %
Afd. 645-0 Kløverbo Børkop:	kr. 876,65 - ny kr. 915,78	4,46 %
Afd. 896-0 Damgårdshaven Grejs:	kr. 894,09 - ny kr. 933,60	4,42 %
Afd. 923-0 Rådyrvej Hedensted:	kr. 863,64 - ny kr. 872,53	1,21 %
Afd. 953-0 Aalevej Tørring:	kr. 875,00 - ny kr. 883,13	0,93 %
Afd. 956-2 Skudehavnen	kr. 964,00 - ny kr. 964,00	uændret
Afd. 959-0 Grejsdal Åpark:	kr. 972,91 - ny kr. 1011,73	3,99 %

Sluttelig vil jeg gerne takke mine kolleger i bestyrelsen for et godt samarbejde og ligeledes skal lyde en tak til Regionskontoret for samarbejdet i det forløbne år.

## Ændring af normalvedtægter for en almen boligorganisation

Nuværende formulering af vedtægter	Ændres til...
<p>§ 7. Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelsen af dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p> <p>§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan forslag udsendes til dette medlem elektronisk.</p> <p>§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde</p>	<p>§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.</p> <p>Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.</p> <p>§ 7. Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p> <p>§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.</p> <p>§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til</p>

til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

**§ 16.** Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

*Stk. 2.* Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

*Stk. 3.* Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

*Stk. 4.* Efter aftale med en lejer kan materiale nævnt i Stk. 1-3 og forslag jf. § 17, stk. 3, 4. pkt., udsendes til denne lejer elektronisk.

det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

**§ 16.** Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

*Stk. 2.* Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

*Stk. 3.* Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.