

Til medlemmerne af
repræsentantskabet
for Lejerbo, Brande

Brande den 20.11.2024

Referat af repræsentantskabsmøde nr. 29

Tilstede var formand Tove Østergaard, Tove Jensen, Bent Brøgger Kristensen, Jens Morten Lauridsen, Anne Sakariassen, Paw K. Buch, Anna-Lise Lorensen, Henrik Bøjgaard, Tanja C. Gustavsson, Helle G. Nielsen, Diana Nielsen, Kristina Pedersen og Pia Ulla Hansen.

Afbud: Ivan Sørensen

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen og sekretær Trine Slot som optog referat af mødet.

Forretningsfører Bendix Jensen åbnede mødet, bød velkommen og gennemgik dagsorden.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det seneste år.
3. Endelig godkendelse af organisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget.
4. Delegering af beslutningskompetence (bilag).
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen.
På valg er:
Jens Morten Lauridsen og Tove Jensen.
Lykke Bramsen og Paw Buch er pt. suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ad 1.

Forretningsfører Bendix Jensen blev foreslået og valgt som dirigent, gennemgik dagsordenen og konstaterede, at mødet var rettidigt indvarslet.

Ad 2.

Formand Tove Østergaard præsenterede sig og fremlagde beretningen for året.



ÅRET I BESTYRELSEN

I januar var næstformand Morten Lauridsen og jeg til et møde i Holstebro sammen med repræsentanter for de andre Lejerbo afdelinger, der hører under Regionskontoret i Holstebro. På dette møde blev der sat fokus på udlejningssituationen og hvad der kan gøres for at få flere til at vælge os, frem for konkurrenterne. Der blev nedsat en arbejdsgruppe, som arbejder videre med forskellige ideer. Morten er med i den arbejdsgruppe.

I februar var Forretningsfører Bendix Jensen og jeg til styringsdialogmøde hos Ikast-Brande Kommune.

I marts var vi til et seminar, hvor emnet var "ensom i fællesskabet".

I Maj var vi til landsrepræsentantskabsmøde.

I Juni var vi på en besigtigelsestur rundt til Lejerbo Brandes afdelinger i kommunen samt fik en rundvisning i det Grønne plus (den nye bebyggelse på skolegrunden). Selvom det er en konkurrent, er det jo også nærmeste nabo til vores afdeling på Skolestien, så det var meget interessant at høre lidt om hvad de havde af planer for området.

I november var vi til et seminar, hvor emnet var Fællesskaber og civilsamfund samt Klimændringer. Desuden var vi omkring den eventuelle sammenlægning mellem DAB og Lejerbo.

UDLEJNINGSSITUATIONEN

I det store hele går det fint med udlejningen i hele organisationen. Dog er der stadig store udfordringer i Remisen, hvor vi gennem lang tid haft 2 ledige lejemaal og de står desværre stadig tomme.

I oplandet er der pt fuld udlejning, men der opleves udlejningstræghed for vores rækkehuse i Blåhøj.

Vi følger udlejningen i Blåhøj tæt og skulle der igen opstå udlejningsproblemer er det med i bestyrelsens overvejelser om en afhændelse af boligerne skal igangsættes.

BYGGERIER

Vi er i dialog med Ikast-Brande kommune om 2 potentielle byggeprojekter. Et i Brande og et i Ejstrupholm.

Der er etableret et samarbejde med muremester Anders Jeppesen fra Ejstrupholm, og vi arbejder på et kombibyggeri i Brande med både private- og almene boliger og et rent alment byggeri i Ejstrupholm

FREMTIDEN

Vi vil ufortrødent arbejde videre med at gøre Lejerbo Brandes afdelinger til et godt sted at bo. Største fokus vil fortsat være på at få løst tomgangssituationen i Remisen, men også udlejningen generelt. Vi har som nævnt ikke tomme boliger andre steder lige nu, men der er heller ingen på venteliste, så det kan hurtigt ændre sig.

Tak for ordet



Der var spørgsmål til hvordan afdelingerne opnår vidensdeling fra seminarer osv. Det kan være svært at dele alt, men der hentes inspiration af de fremmødte som de evt. kan arbejde videre med. Så alt når ikke direkte ud til afdelingerne, men f.eks. er der udarbejdet et idekatalog som er lagt på Lejerbo hjemmeside, som alle kan gøre brug af. Anne Sakariassen henviste til, at der på Lejerbos hjemmeside under "værktøjskasse", ligger meget nyttig til afdelingernes brug.

Jens Morten Lauridsen opfordrede til, at afdelingerne udnytter afdelingernes mange kvadratmeter under tag til diverse sociale tiltag. Kristina Pedersen spurgte i den forbindelse, om man må holde arrangementer for alle i byen. Hvis afdelingen tillader det, er der intet til hinder for dette, bare det ikke er med øje for salg/indtjening. Det må altså ikke tjenes penge på arrangementerne, men man må gerne lave mindre egenbetaling til at finansiere projekter, så det løber i nul. På Ørbækvej, er der julearrangement for alle i Lejerbo Brande. Dette er annonceret i afdelingernes postkasser, med undtagelse af Bøgevænget, da formanden tidligere har fået oplyst, at de ikke var interesseret i deltagelse af andre arrangementer udenfor egen afdeling. Hun vil fremover sende invitationer til Bøgevænget.

Beretning godkendt.

Ad 3.

Forretningsfører Bendix Jensen fremlagde regnskab og budget og gennemgik årsberetningen og redegjorde for dispositionsfonden.

Organisationen kom ud med et overskud på DKR. 255.773, som til dels skyldes renteindtægter.

Afdelingerne ser pæne ud og det forgangne år udviser en meget fornuftig økonomi. Udlejningen ser fornuftig ud og fraflytningsprocenterne for de seneste år blev desuden gennemgået.

Der blev spurgt ind til hvorfor veje og kloakering ikke indgår i årsberetningen, da der kan komme en kæmpe udgift til dette.

Anne Sakariassen forklarede, at det i årsberetningen er standartpunkter der indgår. Det der måles på, er det der skaber "livskvalitet" i boligen.

Der er detaljeret vedligeholdelsesplaner og der er også en vis forsikringsdækning på kloaker. Forretningsfører Bendix Jensen orienterede og nyt facility management der implementeres, hvor veje og kloaker muligvis vil indgå.

Henrik Bøjgaard gjorde opmærksom på, at toiletterne ikke passer med kloakeringen på Bøgevænget og at det inden for 10 år bliver nødvendigt at skifte kloaker. Derfor et forhold, man bør få kigget på. Dette bør tages op på markvandring. Økonomien er god i Bøgevænget så det bliver desværre svært at søge midler.

Forretningsfører Bendix Jensen tager punktet med videre til driftschefen.

Regnskabet med tilhørende revisionsberetning blev godkendt og budgettet taget til efterretning.

Ad 4.

Forretningsførere henviste til fremsendte bilag vedr. delegering af beslutningskompetence:

Kompetencedelegation

Af hensyn til sagsbehandling vedrørende eventuel tinglysning m.v. indstilles det, at repræsentantskabet delegerer følgende kompetencer til boligorganisationens bestyrelse:

- Erhvervelse og salg af afdelingernes ejendomme
- Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden
- Opdeling eller sammenlægning af afdelinger
- Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
- Grundkøb
- Iværksættelse af nyt byggeri
- Pantsætning af afdelingernes ejendomme
- Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger

Repræsentantskabet kan til enhver tid tilbagekalde en delegeret kompetence, men det forudsætter, at der fremsættes forslag herom efter reglerne i vedtægterne.

Repræsentantskabet godkendte delegationen af ovennævnte kompetencer.

Ad 5.

Der var ikke modtaget forslag.

Ad 6.

Valg til bestyrelsen:

Jens Morten Lauridsen og Tove Jensen var på valg til bestyrelsen og modtog genvalg, Jens Morten Lauridsen afgav også gerne sin post, såfremt andre ønskede at stille op. Tania Collin Gustavsson og Kristina Pedersen ønskede at stille op og Paw Buch blev foreslået.

Tove Jensen blev genvalgt til bestyrelsen for 2 år og Paw Buch blev valgt for 2 år.

Valg af 2 suppleanter:

Det blev besluttet at vælge 3 suppleanter.

Kristina Pedersen blev valgt som 1. suppleant og Jens Morten Lauridsen er 2. suppleant, og Tania Collin Gustavsson blev valgt som 3. suppleant.

Ad 7.

Repræsentantskabet godkendte EY, Godkendt Revisionspartnerselskab som revisor.

Ad 8.

Anna Sakariassen orienterede om evt. sammenlægning med DAB og Lejerbo. Vi får flere og flere udfordringer med ting der skal overholdes, registreres osv., som desværre medfører større og større omkostninger. Det har været et must for Lejerbo, at administrationsbidraget ikke forhøjes, men det betyder også, at man er nødt til finde en løsning på hvordan man sikre dette. Der er derfor arbejdet på at finde en partner og det er nu landet på at undersøge mulighederne for sammenlægning med DAB, da de ligner Lejerbo meget. Der har været afholdt nogle forhandlinger og man er blevet enige om fremtiden, målsætninger, vedtægter mv., såfremt sammenlægningen godkendes. Direktionerne og administrationerne sammenlægges, hvilket vil skabe gode synergier. Hvis Repræsentantskabet godkender sammenlægningen, vil vi i alt til sammen have knap 100.000 lejemål, mod de 37.000 Lejerbo har i dag. Vi bliver således en større spiller og kan derved også opnå større besparelser ved sammenlægningen.

Repræsentantskabet godkender forhåbentligt sammenlægningen til maj 2025. Sammenlægningen vil ikke få de store konsekvenser for Jylland og slet ikke for beboerne.

Henrik Bøjgaard oplyste, at begge selskaber ikke har gode anmeldelser på Trustpilot og spurgte hvad man vil gøre ved det ifm. sammenlægningen. Anne Sakariassen svarede, at man ikke skal negligere Trustpilot, men at man også må have for øje, at der altid er to sider af en sag. Vi vil naturligvis arbejde for beboernes bedste og på, at serviceniveauet som minimum bevares.

Kristina spurgte ind til lån på Bøgevænget. Bendix henviste til at tage kontakt til administrationen efterfølgende, for at drøfte lånet og få afklaret spørgsmål og tvivl.

Henrik Bøjgaard meddelte, at Bøgevænget er kommet med LLO, for 17 kr. pr. måned pr. pers. Hvis andre afdelinger er interesseret, kan de kontakte Sara fra LLO i Herning. Medlemskab af LLO blev drøftet og Anne Sakariassen meddelte, at man i stedet kunne gøre brug af Beboerklagenævnet. Lejerbo kommer ikke til at stå bag medlemskaber af LLO, men det er naturligvis helt op til afdelingerne selv, om de ønsker medlemskab af LLO. Kristina meddelte, at det for beboerne på Bøgevænget giver en tryghed at være med, selv om der endnu ikke har været brug for at bruge LLO.

Godkendt, den 20.11.2024
Underskrives digitalt via Penneo.

underskrift formand

underskrift dirigent

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."

Tove Østergaard

Form.

Serienummer: 11990f69-182e-42bd-8cee-33cdb8710efc

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-12-06 19:55:45 UTC



Jørgen Bendix Callisen Jensen

Dir.

Serienummer: 09522216-144a-4010-b3ff-d4dfdbded81

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-12-09 11:10:37 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**