

Til medlemmerne af
repræsentantskabet
for Lejerbo, Skjern

Skjern, den 6. december 2017.

Referat af repræsentantskabsmøde nr. 22.

Tilstede var formand Johannes Friis, Jesper G. Nielsen, Anne Sakariassen, Margrethe Røjkjær Friis, Lisbeth Nielsen, Mary Mathilda Gjaldbæk, Jens Kristian Holmgaard, Kurt Wohlgemuth, Knud R. Plauborg, Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson og Trine Taulbjerg Slot som optog referat af mødet.

Afbud: Ruth Jensen, Palle S. Clemmensen, Mette H. S. Clemmensen og Hans Martin Thomsen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det forløbne år.
3. Endelig godkendelse af organisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
4. Valg af revisor.
5. Nybyggeri / renovering.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen.
På valg er Jesper Graakjær Nielsen og Palle C. S. Clemmensen.
7. Eventuelt.

Ad 1.

Ebbe Johansson blev valgt som dirigent, og gennemgik dagsordenen.

Ad 2.

Ebbe Johansson gennemgik det udsendte materiale, herunder de fremtidige huslejer, udlejningssituationen, afdelinger med lejetab og meddelte at der var overskud i samtlige 10 afdelinger. Der er et overskud i organisationen Lejerbo Skjern på DKK 68.040

Driftoverskuddet skyldes primært renteindtægter i budgetteret. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Dispositionsfondens disponible del pr. 30/6 2017 udgør kr. 2.798.821 til kr. 7.331 pr. lejemålsenhed. Mindstekravet til henlæggelser er på kr. 5.571 pr. lejemålsenhed. Der foreligger tilsagn til følgende afdelinger: Udsigten afd. 807 - nedsættelse af huslejen kr. 184.000.

Arbejdskapitalens disponible del pr. 30/6 2017 udgør kr. 1.424.406, svarende til kr. 3.730 pr. lejemålsenhed. Mindstekravet til arbejdskapitalen er på kr. 3.049 pr. lejemålsenhed.

Der henvises ligeledes til referat fra organisationsbestyrelsesmødet samt revisionsprotokollen.

Næstformand Jesper Graakjær Nielsen roste Forretningsføreren for flot fremlæggelse af flot resultat.

Ad 3.

Organisationens årsregnskab samt revisionsberetning blev godkendt.

Ad 4.

Repræsentantskabet valgte revisionsfirmaet Ernst & Young Partnerselskabet, som revisor.

Ad 5.**Afd. 798-3 – Byparken Skjern, etape 2**

Rækkehusene (4 boliger) og etagehusene (8 boliger) er afleveret og taget i brug. Etagehusene (16 boliger) og rækkehusene (4 boliger) afleveret d. 29/11. Boligerne er ved mangelgennemgangen d. 21/11 konstateret i meget fin håndværksmæssig kvalitet, og vi har ved gennemgangen fundet omkring 3-5 kosmetiske mangler pr. lejlighed.

Byggesagens økonomi er ikke helt afsluttet endnu. Der fremsendes en økonomiopdatering samt pris på nedgravet affaldsløsning umiddelbart inden organisationsmødet 6/12.

Projekterne skal sammenlægges med Lejerbos afdeling 798-0, Bergs Plads i Skjern, hvilket kommunen har godkendt i forbindelse med skema A behandlingen, det samme har organisationsbestyrelsen den 8. juli 2016.

Det er aftalt, at regionskontoret tager sig af huslejedifferentieringen.

Afd. 798-4 Voldgade

Byggeafdelingen fremsender skema A på 6 almene ældreboliger medio november 2017 efter anmodning fra Kommunen. Boligerne indrettes som genbo til nybyggeriet "Byparken" og indrettes i eksisterende bebyggelse. Boligerne tænkes opført som 2-rumsboliger, således at der opføres 4 boliger á ca. 71 m² og 2 boliger á ca. 75 m². Anlægsomkostningerne skønnes til ca. 10,1 mio. kr. Finansieringen heraf sker ved optagelse af realkreditlån på ca. 8,9 mio. kr., kommunalt grundkapitalindskud på ca. 1,0 mio. kr. og beboerindskud på ca. 0,2 mio. kr. Den årlige m²-leje udgør ca. 1.000 kr. Byggestart sommer 2018 og byggetid ca. 10 måneder.

Renovering:**Afd. 97-0 – Øster Allé**

Der er desværre konstateret skader på STO – pudsene på nogle facader. Lejerbo og Holstebro Arkitektkontor er i dialog med byggeskadefonden (BSF). Der skal udarbejdes en rapport over skaderne, som efterfølgende skal indsendes til BSF, som vil tage stilling til hvordan udbedring skal foregå. Der kan blive tale om en form for egenbetaling, men med støtte af BSF. (Garantiperioden er udløbet, så vi kan nok ikke gøre entreprenøren ansvarlig for skaden, beslutningen om en evt. retssag mod entreprenøren ligger hos BSF).

Arbejdet med rapporten vil blive igangsat, når BSF har defineret omfanget af undersøgelsen. Omkostninger til denne rapport, skal i første omgang afholdes af afdelingen, som efterfølgende vil få dækket udgiften af BSF.

Vi forventer arbejdet med rapporten kan igangsættes inden for kort tid.

Ad 6.

Valg til bestyrelsen:

På valg var Jesper Graakjær Nielsen og Palle C. S. Clemmensen

Jesper Graakjær Nielsen var villig til genvalg.
Knud Plaugborg og Jens Holmgaard blev foreslået.

Hver præsenterede sig og efter afstemningen blev følgende valgt til bestyrelsen:
(Den med færrest stemmer blev 1. suppleant.)

Jesper Graakjær blev genvalgt for 2 år til bestyrelsen.
Knud Plaugborg blev valgt for 2 år til bestyrelsen.

Valg af suppleanter:

Jens Holmgaard blev dermed 1. suppleant, efter valg af bestyrelsesmedlemmer. Margrethe Røjkjær Friis ønskede at fortsætte som 2. suppleant, og blev genvalgt.

Ad 7.

Forretningsfører oplyste om Lejerbo Koldings opsigelse af administrationsaftale (21.12.2018) og at formand for HB Bent Jacobsen, er gået af som formand, han forsætter dog som mening medlem af HB ind til maj 2018.

Gunnar Sørensen vil overtage posten som formand frem til landsrepræsentantskabsmødet i maj 2018, hvor ny formand skal vælges.

Lejerbo København og Lejerbo Koldings opsigelser af administrationsaftaler medfører desværre en del afskedigelser i Valby og nogle regionskontorer vil også blive berørt.

I Holstebro afskediges én udlejningsmedarbejder (vikariat ophører pr. 31.12.2017 og genforlænges ikke.)

Jesper Graakjær Nielsen spurgte om Kolding og København evt. vælger at gå sammen om administration? Dette er ikke tilfældet; Lejerbo København har valgt at blive administreret af Bo Vest, har vi fået oplyst. Det vides ikke med sikkerhed endnu, hvordan Kolding fremover bliver administreret, men muligvis ønsker de at lave egen administration.

Der bliver spurgt om samarbejdet HB. Næstformand for HB, Anne Sakariassen, oplyser at samarbejdet i HB fungerer godt. Hun oplyste, at det er Kolding som ønsker at gå egne veje, og at hun ikke fornemmer at andre organisationer er utilfredse med Lejerbo.

Der indkaldes til et orienterende kredsmøde i starten af 2018. Her vil beboerdemokraterne blive hørt, og man vil vurdere hvordan Lejerbo fremadrettet skal køre videre.

Jesper Graakjær Nielsen mener ikke at Lejerbo er lydhører overfor kritik, om almen indkøb og IT/SAP problemer. Men der har også været manglende forståelse fra nogle organisationer om blandt andet priser forsinkelser osv. i Almen indkøb og SAP, tilføjede Anne Sakariassen.

Fordele ved Almen Indkøb blev drøftet. Mange steder spares mange penge i Almen Indkøb, men i nogle tilfælde har det ikke været hensigtsmæssig at benytte Almen Indkøb. I Skjern bruger man kun lokale håndværkere, og er tilfreds med dette.

Anne Sakariassen orienterede om Almen Indkøb version 2 – det rygtes, at andre selskaber har vist interesse, og man ønsker at sælge det videre til andre boligselskaber.

Indkøbsaftalen med Svane køkkener er opsagt – der arbejdes på ny aftale med anden leverandør i stedet for. Svane har selv opsagt aftalen, og der må derfor ikke købe køkkener hos Svane længere.

På Bergs plads har de ingen udenoms-arealer – Der blev spurgt om man som afdeling kunne søge til andre ting som f.eks. julefrokoster mv.

Der kan søges til f.eks. renovering af festlokale, nyt skur, eller andet – ikke til sociale arrangementer.

Der kan desuden søges midler fra Lejerbo Kunstfond, det er dog en anden kasse det tages af. Det er ved hovedbestyrelsen man skal søge. (sendes til Valby Tina Brorly) Man skal beskrive projektet, og selv afholde noget af udgiften. Ved spørgsmål, kan Anne Sakariassen være behjælpelig.

Godkendt den, 06.12.2017.

Johannes Klausen Friis