

REPRÆSENTANTSKABSMØDE NR. 27

Struer, den 22. september 2021

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Struer og Lemvig, den 30. september 2020.

- Deltagere:** Organisationsbestyrelsesmedlemmer: Lars Møller Pedersen, Anne Sakariassen og Conny Stengaard.
- Repræsentantskabsmedlemmer, Karen Frølund, Ove Noer, Ditte Henriksen, Søren Kaj Andersen, Peer Stakroge, Bent Preben Jensen, Bente Sønderby, Ester Slot Nielsen,
- Afbud:** Per Dyhr Thomsen, Lene Maria Uhrenfeldt, Mikkel G. S Peitersen, Karen Mosbech
- Administrationen:** Forretningsfører Ebbe Johansson, Trine Taulbjerg Slot (ref.)

Dagsorden for repræsentantskabsmødet:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest år
3. Endelig godkendelse af organisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
4. Nybyggeri og renovering
5. Valg af revisor
6. Behandling af eventuelt indkomne forslag
 - 6a. Der foreslås følgende tilføjelse i vedtægtens §11 stk. 1.
"Et medlem med særlig interesse for den almene boligbevægelse udpeges af repræsentantskabet. Medlemmet behøver ikke at være lejer i boligorganisationen".
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer
På valg er: Mikkel G. Peitersen og Lars Møller Pedersen
8. Valg af suppleanter
9. Eventuelt

Formand Lars Møller Pedersen bød velkommen til de fremmødte repræsentantskabsmedlemmer, og gennemgik herefter dagsordenen.

Ad 1.

Formand Lars Møller Pedersen blev valgt som dirigent.

Ad 2.

Formand Lars Møller Pedersen aflagde årsberetningen.

Repræsentantskabet er den øverste myndighed som vælger bestyrelsens medlemmer, godkender regnskab og vedtager budget, samt de overordnede retningslinjer i Boligorganisationen. Ligeledes godkender repræsentantskabet nybyggerier og evt. salg af ejendomme.

Pt. har vi gang i et Seniorbo projekt i Østergade 29 og ellers har vi været corona-ramt men er forhåbentligt på den anden side nu.

Afdelingsmøderne er i år forløbet fint.

Dirigenten gav herefter ordet til forretningsføreren

Ad 3.

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede om bl.a. lejestigningerne i de enkelte afdelinger for det nye budgetår 2022/23.

Flere afdelinger har haft lejetab og tab ved fraflytninger, hvoraf noget dækkes af dispositionsfonden.

Der blev orienteret om organisationens regnskab, hvor der i år var et mindre overskud på 6.456 som er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes renteindtægter. Arbejdskapitalen udgør kr. 248.263, hvoraf kr. 200 er bunden kapital, således arbejdskapitalens disponible del pr. 30/4 2021 udgør kr. 248.063, svarende til kr. 1.128 pr. lejemålsenhed. Mindstekravet er på kr. 3.160 pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden udgør kr. 840.993, hvoraf kr. 43.000 er bunden kapital, således at dispositionsfondens disponible del pr. 30/4 2021 udgør kr. 797.993 svarende til kr. 3.627 pr. lejemålsenhed. Mindstekravet til henlæggelser er på kr. 5.774 pr. lejemålsenhed.

Der er et midlertidigt lån fra Lejerbo til organisationen på DKK 970.000.

Der forventes et samlet tilskud fra dispositionsfonden på kr. 935.000 til afdelinger:

Der foreligger tilsagn til nedenstående afdelinger: afdeling 447-0, Gudum kr. 19.000. Afdeling 447-0, Gudum kr. 18.000, afdeling 335-0, Gimsinghoved kr. 60.000, afdeling 386-0 Ballegårdvænget 538.000 fritagelse udmort. Lån.

Der blev spurgt hvordan man får tildelt tilskud. Forretningsfører Ebbe Johansson forklarede, at afdelingerne kan søge organisationen tilskud fra organisationens dispositionsfond.

Organisationens regnskaber med tilhørende revisionsberetninger blev godkendt og budgettet taget til efterretning.

Ad 4.

Forretningsfører Ebbe Johansson orienterede:

Afd. 1259-0 Seniorbo Struer:

Realdania, Struer Kommune og Lejerbo er gået sammen om at udvikle et seniorbofællesskab i hjertet af Struer - visionen er at skabe et seniorbofællesskab bestående af boliger og fællesarealer, der bliver frontløber for fremtidige bofællesskabsprojekter, hvor man i byer aktiverer ældre og funktionstømte bygninger, der ellers står tomme.

Bofællesskabet er tænkt i ejendommen Østergade 29 i Struer, der tidligere har været hovedsæde for Danske Bank. Ejendommen er opført i 1981 og udgør et areal på ca. 1.700 m². Her er det planen, at der opføres 19-20 nye boliger med i alt ca 1940 m² bolig og fællesarealer, der kan danne rammen for et seniorbofællesskab. Pluskontoret har som rådgiver på projektet i tæt samarbejde med Realdania, Struer Kommune og Lejerbo siden efteråret 2020 arbejdet på projektet, for at udarbejde skitseforslag, byggeprogram og værdiprogram. Der har været stor fokus på at finde den optimale indretning og funktion af bofællesskabet, energioptimering, bæredygtighed og brugerproces.

I forbindelse med udvikling af værdiprogrammet skulle der efter planen afholdes en række møder med repræsentanter fra målgruppen, der skal være med til at forme projektet. Coronasituationen medførte at den planlagte brugerdialog skulle ske anderledes. Den blev derfor planlagt og gennemført elektronisk på en fælles hjemmeside, hvor der var mulighed for interessetilkendegivelse og gode idéer og via postkasse ophængt på bygningen, - vi fik mere end 70 seriøse henvendelser, og interessen for etablering af et seniorbofællesskab i Struer vurderes til at være høj.

Den optimale indretning af bygningen, sammenholdt med tilstandsvurderingen, kræver omfattende konstruktive ændringer, hvilket har vist sig svært at indeholde indenfor den økonomiske ramme. Udfordringen er yderligere blevet forstærket af at priserne på materialer og udførelser er steget markant i løbet af udviklingsforløbet. Vi har derfor forsøgt at risikofærdige de økonomiske forhold hos entreprenører, men grundet generel travlhed, har dette ikke været muligt, der har samtidig været drøftelser med Struer Kommune og Realdania omkring finansieringen.

Vi ser derfor følgende løsningsmodeller for projektet:

1. renovering af eksisterende bygning
2. omvendt licitation
3. projektet sættes i bero

Resultatet af risikovurderingen er følgende: 1. Renovering af eksisterende bygning, hvor så meget som muligt at den eksisterende bygning bevares, vurderes at koste mellem 46-48 mio. kr. incl. moms.

Her skal det tages i betragtning af den maksimale sum til entreprisensummen er ca. 39. mio kr, hvilket betyder, at der er en markant risiko for at projektet ikke kan realiseres, og de afholdte omkostninger til udvikling derfor kan være spildte.

På baggrund af ovenstående problemstilling ønskes der en beslutning i forhold til den videre proces.

Det kan besluttet at byde projektet ud i 2. totalentreprise med "omvendt licitation", hvor entreprisensummen ligger fast på 39. mio. kr., og hvor entreprenørerne konkurrerer på byggeriets kvalitet samt hvor meget der kan bevares, eller 3. projektet sættes i bero indtil markedspriserne har normaliseret sig og projektet kan realiseres indenfor den økonomiske ramme eller skrinlægges.

Tidsplanen for det videre forløb afhænger af parternes beslutning, og Lejerbo sigter efter at kunne ansøge om godkendelse af skema A i Struer Kommune i efteråret 2021.

Udgifterne for projektet er på nuværende tidspunkt:

Samarbejdsaftalen har følgende fordeling af udgifter: Realdania kr. 400.000, Struer kommune kr. 400.000, Lejerbo Struer kr. 175.000, efterfølgende er indgået rådgivningsaftale med Pluskontoret på kr. 1.100.000, overskrivelsen på kr. 125.000, er ikke aftalt nærmere, men måske tænkt overført til byggesagens økonomi. Det har været udgifter til tilstandsvurdering af bygningen kr. 130.000, som forventes, afholdt af Struer Kommune, men ikke afklaret endnu. Lejerbo har fra det tidligere forløb haft diverse udgifter på ca. kr. 126.000. Lejerbo's faktiske udgifter er pt. kr. 980.347 og resterende forpligtigelser kr. 375.000, sum kr. 1.356.000. Der fremsendes fakturaer til Realdania og Struer kommune på kr. 400.000, 400.000 og evt. 130.000. Hvis der skal gennemføres en omvendt licitation, forventes udgifter på ca. kr. 200.000-300.000.

Bestyrelsen har besluttet omvendt licitation og godkendt udgifterne på 300.000 kr. Beløbet kan muligvis blive lidt højere.

Nybyggeri på Venø

Byggeafdelingen har undersøgt forespørgsel på opførelse af 4-6 boliger på Venø.

Der er flere håndværkere i lokalområdet, som kunne være interesseret i at opføre boligerne, men grundet markedssituationen vurderes det ikke muligt at kunne opføre bebyggelsen billigere og i bedste fald til rammebeløbet / maksimal anlægssum. Med udgangspunkt i en håndværkerudgift på 11.000 kr/m² excl /13.750 kr/m² incl moms er det ønskede lave huslejeniveau ikke muligt at opnå.

4 boliger a 95 m², skønnet anlægssum 8.025.000 kr. husleje ca 7850 kr/md

6 boliger a 95 m², skønnet anlægssum 12.045.000 kr, husleje ca 7600 kr/md

Da Borgerforeningen på Venø finder huslejeniveauet for højt, har bestyrelsen valgt ikke at gå videre med projektet.

Ad 5.

Repræsentantskabet godkendte EY, Godkendt Revisionspartnerselskab som revisor.

Ad. 6.

6a. Der foreslås følgende tilføjelse i vedtægtens §11 stk. 1.

"Et medlem med særlig interesse for den almene boligbevægelse udpeges af repræsentantskabet. Medlemmet behøver ikke at være lejer i boligorganisationen".

Formand Lars Møller Pedersen fremlagde forslag indgivet af organisationsbestyrelsen.

Repræsentantskabet godkendte forslaget.

Per Stakroge meddelte at han havde indsendt et forslag, som ikke blev taget op. Forretningsfører Ebbe Johansson forklarede at organisationsbestyrelsen forinden repræsentantskabsmødet havde taget stilling til forslaget, idet repræsentantskabet har overladt disse beslutninger til organisationsbestyrelsen. Han orienterede om det juridiske ift. beslutninger i Lejerbo Struer Lemvig.

Per Stakroge tilkendegav utilfredshed over fordelingsnøglen som bliver anvendt til fordeling af udgifter i afdelingerne, herunder udgifterne til materiel. Dette gav anledning til diskussion om fordelingsnøglen. Conny Steengaard og Karen Frølund fandt det rimeligt, at man betaler solidarisk, da det netop er en del af det at bo alment.

Organisationen har godkendt fordelingsnøglen. Per Stakroge vil have dokumentation for tidligere godkendelse af fordelingsnøglen hvilket administrationen ikke kan fremskaffe. Fordelingsnøglen har været anvendt i mange år. I 2007 blev den opdateret.

Karen Frølund meddelte, at fordelingen er som den er nu, da bestyrelsen har besluttet det.

Det er op til bestyrelsen om fordelingsnøglen skal ændres og ønsker man det ændret, kan man foreslå organisationsbestyrelsen tage det op igen.

Hvis man ikke ønsker at bestyrelsen skal have kompetencen til at beslutte indkøb af driftsmateriel, skal det ændres via et forslag næste år.

Ditte Henriksen synes ikke at man mærker til at ejendomsfunktionærerne har fået frigivet tid, efter at der er indsat robotklippere og mente desuden ikke at robotterne skal køre 8 timer dagligt.

I Ballegårdvænget kører robotterne i døgndrift, hvilket ikke hensigtsmæssigt, ikke mindst af hensyn til pindsvin mm., når de kører efter mørkets frembrud.

Ebbe Johansson tager det med videre til driften, da det kun er meningen, at de skal køre man-fre i dagtimerne.

Formand Lars Møller Pedersen rundede diskussionen af og meddelte at det jvf. vedtægterne er organisationsbestyrelsen der har det overordnede ansvar for udgifter til driften. Han opfordrer til at stille op til bestyrelsen for at gøre sin mening gældende, såfremt man ønsker det skal være anderledes.

Han meddelte i øvrigt, at Lejerbo overholder reglerne for at gemme referater af møder.

Organisationsbestyrelsen er villig til evt. at drøfte problemstillingen med fordelingsnøglen igen ved næste møde.

Ad 7.

På valg var Lars Møller Petersen (ønsker genvalg) og Mikkel G. S. Peitersen (fraflyttet og ønsker ikke genvalg)

Lars Møller Pedersen blev genvalgt for to år til bestyrelsen.

Lars Møller Pedersen foreslog Per Stakroge (ønskede ikke valg).

Søren Andersen stillede op og blev valgt for to år til bestyrelsen.

Ad 8.

Pt. er Karen Frølund og Per Dyhr Thomsen suppleanter.

Karen Frølund blev valgt som 1. suppleant og Ditte Henriksen blev valgt som 2. suppleant.

Ad 9 evt.

En repræsentant foreslog at arbejde mere med "vild med vilje" – dette tager bestyrelsen med sig.

Der er stadig mange affaldsproblemer i afdelingerne - Lejerne sorterer ikke korrekt og dette er et tilbagevendende problem. Der efterlyses bedre skiltning opsat på mure/træværk ved affaldsstationer/rum.

Administrationen tager dette med videre til driften, at der skal skiltes bedre med affald i afdelingerne på vægge/træværk/mure.

Ditte forklarede, at man ved Nomi kan få tilsendt forskellige skilte på mail, som alle afdelinger er velkomne til at opsætte.

Det er endnu uvist hvilke fremtidsplaner Kommunen har på affaldsområdet.

Efter mødet konstituerede bestyrelsen sig, således:

Lars Møller Pedersen, formand
Conny Steengaard, Næstformand
Karen Mosbech, bestyrelsesmedlem
Søren Kaj Andersen, bestyrelsesmedlem
Anne Sakariassen, bestyrelsesmedlem.

Mødet hævet

22.09.2021



underskrift formand/dirigent