

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted onsdag den 3. juni 2021 Refsvej 85 i Thisted**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Ejner Overgaard, Malene Gregersen, Helge Larsen og Søren Yde Paulsen
Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)
Afbud: Børge Olsen

Dagsorden:

1. Orientering fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Navngivning af ny, sammenlagt afdeling
6. Godkendelse af råderetskataloger i afd. 376-0, 546-0, 555-0, 631-0, 729-0, 730-0, 731-0, 735-0 og 915-0
7. Eventuelt

Ad. 1. Orientering fra administrationen

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2020 – 30/9 2021) kr. 29.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Thisted. Organisationsbestyrelsen har besluttet, at vederlaget fordeles med forlods udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste, og herefter med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de andre bestyrelsesmedlemmer. Søren Yde Pausen meddelte, at han ikke ønsker honorar.

Pia har udsendt en nyhedsmail omhandlende "Ny aftale om effektiviseringer", "Familieferie 2021" og "Mere digital kommunikation, mindre fysisk post".

Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen til boligorganisationerne om ladestandere til elbiler

For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinerbiler i 2030.

Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestandere:

Den teknologiske udvikling

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestandere både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestandere.

Valg af operatør

Mange elbiler købes sammen med et ladeabonnement fra E.ON eller Clever. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted onsdag den 3. juni 2021 Refsvej 85 i Thisted

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingens.

Finansiering

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestander. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

Store omkostninger

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

1. Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler

Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.

2. Køb af ladestander

Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestander på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestander op efter hånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestander sker via et betalingssystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingssystemet.

3. Tilslutningsbidrag

Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestander vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestander.

Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestander etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

Lovgivning vedr. etablering af ladestander

Der er ikke et krav om etablering af ladestander i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renovering, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestander.

Ad. 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2021 - 30/9 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra de afdelinger, hvor der var fremmødte til afdelingsmødet. I afdelingerne 131-0, 297-0, 685-0, 729-0, 730-0 og 731-0 var der ingen fremmødte til afdelingsmødet.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted onsdag den 3. juni 2021 Refsvej 85 i Thisted**Afdeling 230-0, Snedsted, Hundborg**

Revisionen henleder opmærksomheden på konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 43.166 kr.

Afdeling 258-0, Frydeshøj

Revisionen bemærker at afdelingen ikke har haft afsat nok afsat til planlagt vedligeholdelse i regnskabsåret. Driftspåvirkningen udgør 80.632 kr.

Afdelingen har ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse i 2020/2021 ikke tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

Afdeling 376-0, Norgesvej

Revisionen henleder opmærksomheden på konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 52.930 kr.

Afdeling 631-0, Snedsted

Der gøres opmærksom på konto 129 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved lejeledighed. Driftspåvirkningen udgør 163.551 kr.

Afdeling 915-0, Banegårdsvej, Snedsted

Revisionen gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om afdelingens mulighed for at fortsætte driften. Der henvises til konto 407.9 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingens egenkapital (henlæggelser fratrukket underskud) er negativ med 63 t.kr. og at det for indeværende er usikkert, om boligorganisationen Lejerbo Thisted fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed for afdelingen eller om afdelingen kan opnå den nødvendige likviditet fra anden side. Det er ledelsens vurdering, at et tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af afdelingens fortsatte drift.

Herud over henleder revisionen opmærksomheden på konto 117 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækningen af de i regnskabet afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger m.v. Driftspåvirkningen udgør 2.363 kr.

Revisionen henleder opmærksomheden på konto 129 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved lejeledigheden m.v. Driftspåvirkningen udgør 129.538 kr.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0122-0	Højtoftevej	Familiebolig	706,53	706,53	0,00	0,00%
0131-0	Sjørring	Ældrebolig	891,02	899,26	8,24	0,93%
0230-0	Snedsted, Hundborg	Familiebolig	711,57	725,76	14,19	1,99%
0258-0	Frydeshøj	Familiebolig	912,04	924,64	12,60	1,38%
0258-0	Frydeshøj	Ungdomsbolig	751,59	764,20	12,61	1,68%
0297-M	Dragsbækparken	Ældrebolig	972,57	990,55	17,98	1,85%
0376-0	Norgesvej	Familiebolig	872,80	889,95	17,15	1,97%
0546-0	Vesterstræde, Vestergade	Familiebolig	851,24	863,88	12,64	1,48%

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted onsdag den 3. juni 2021 Refsvej 85 i Thisted

0555-0	Højtoftevej	Familiebolig	833,87	841,36	7,49	0,90%
0631-M	Snedsted	Familiebolig	918,56	935,02	16,46	1,79%
0685-0	Nr. Vorupør	Ældrebolig	941,82	957,74	15,92	1,69%
0729-0	Klitmøller	Familiebolig	924,43	929,02	4,59	0,50%
0730-0	Vilsund	Familiebolig	952,66	968,62	15,96	1,68%
0731-0	Solgården	Ældrebolig	888,96	888,96	0,00	0,00%
0735-0	Bygmarken	Familiebolig	1.040,75	1.029,94	-10,81	-1,04%
0915-0	Banegårdsvej, Snedsted	Familiebolig	920,33	931,62	11,29	1,23%

Punkt 2 afsluttes med følgende tekst:

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes, at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for samtlige afdelinger

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budgetter for samtlige afdelinger

Ad. 3. Udlejningssituationen

Der er pt. 7 boliger i tomgang i Lejerbo Thisted. 5 i Snedsted, 1 i Hanstholm og 1 i Thisted.

Vi har løbende annoncering af ledige lejermål i Thisted Posten, ligesom vi også anvender Boligportalen både almindeligvis og fremhævet.

Der er frem til d.d. brugt knap kr. 20.000,- i markedsføring i 2020 / 2021.

Ad. 4. Nybyggeri/reovering

Afd. 730-0 Vilsund

Ejendommen beliggende Snittingsvej 85-103, 7700 Thisted er søgt afhændet som følge af udlejningsvanskeligheder. Ejendommen indeholder 10 almene familieboliger. Vi har den 05.01.2021 har ansøgt Bolig- og Planstyrelsen om godkendelse af afhændelse. Der har efterfølgende været korrespondance med styrelsen, og vi har i denne uge fået afslag på afhændelse.

Helhedsplan:

Vi har fået tilsagn om lån på ca. 10.000.000 kr. via Landsbyggefonden.

Afdelinger sammenlægges, så der fra 2022 bliver 4 afdelinger:

Afdeling 122-0: ingen ændring.

Afdeling 131-0: En sammenlægning af følgende afdelinger: 131-0, 297-0, 555-0, 731-0 og 685-0. Ud over sammenlægning, sker der ikke ændringer i forbindelse med helhedsplanen.

Afdeling 258-0: En sammenlægning af følgende afdelinger: 258-0, 376-0 og 546-0.

Afdeling 230-0: Bestående af 230-0, 631-0, 729-0, 730-0, 735-0 og 915-0.

Vi forventer at nuværende afdeling 230-0 får en huslejestigning på ca. 90 kr m², mens de resterende afdelinger i denne sammenlægning alle får en huslejenedsættelse, således de forventes lettere at kunne udlejes.

Nedenstående er de forbedringsarbejder som forventes udført i forbindelse med helhedsplanen:

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Thisted onsdag den 3. juni 2021 Refsvej 85 i Thisted

Ekstraordinære renoveringsarbejder:

Afd.	Arbejde	Omfang	Overslag
230	Nye undertage (tage)	3.100 kvm tag. Udskiftning af tegltag med nyt undertag, tagrender, stern og vindskeder. Kvm. pris 2.500 kroner.	7.750.000
230	Nye vinduer / døre mod nord	56 vinduer (6.000) 29 døre (12.500)	698.500
631	Pudsede facader (delvist løst)	2 "kviste" a 15.000	30.000
729	Nedbrudte fuger (igangsættes i år)	Omfugning af cirka 6 gavle a 25.000	150.000
735	Nye Eternittage	960 kvm. Udskiftning til ny fibercement en til en. Kvm. pris 800 kr.	768.000
915	BSF sag	Er løst – cirka vores afholdte andel.	350.000
I alt			9.746.500

For at lykkes med at få helhedsplanen godkendt, holder vi ét afdelingsmøde pr. "gammel" afdeling. Møderne forventer at blive holdt umiddelbart efter sommerferien 2021.

Bestyrelsen ønsker planen genovervejes i lyset af, at der nu er modtaget afslag på frasalg af Vilsund.

Ad. 5. Navngivning af ny, sammenlagt afdeling

I forbindelse med afdelingssammenlægningerne skal der træffes beslutning om, hvad de nye, sammenlagte afdelinger skal hedde. På sammenlægningsmøderne foreslås "omegn" til afdeling 230-0 og "centrum" til 258-0, men afdelingsmødet kan træffe beslutning om et andet navn.

Ad. 6. Godkendelse af råderetskataloger for afd. 376-0, 546-0, 555-0, 631-0, 729-0, 730-0, 731-0, 735-0 og 915-0

Bestyrelsen godkendte de fremsendte råderetskataloger. Råderetskatalogerne i afdeling 376-0, 546-0, 631-0, 735-0 og 915-0 er godkendt på afdelingsmøde og træder derfor i kraft nu. Katalogerne i afdeling 555-0, 729-0, 730-0 og 731-0 er endnu ikke behandlet på afdelingsmøde, og træder derfor først i kraft når de er godkendt på de respektive afdelingsmøder.

Ejner gjorde opmærksom på, at der muligvis er en ændring til råderetskataloget i 546-0. Hvis det er tilfældet, skal det behandles på afdelingsmøde før det er gældende.

Ad.7. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Mødet hævet

Godkendt den 11/6 2021

