

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Bornholm, torsdag den 28. september 2017, kl. 15.00 i afdeling 643-0 Hammershusvej 46, 3770 Allinge.

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne Kim O. Johansen, Hans H. Stripp, Inge G. Christiansen og Erling W. Nielsen samt repræsentantskabsmedlemmerne Kirsten Juel Jensen og Henning A. Jensen. Fra administrationen deltog via FaceTime specialkonsulent Kasper Ørsnes Larsen og souschef for Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn, Jeannette M. Larsen (ref.).

Afbud: Gitte Rasmussen og Gunnar B. Sørensen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Indstilling til salg af 2 ejendomme
3. Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent

Kim blev valgt som dirigent.

Ad 2. Indstilling til salg af 2 ejendomme

Beslutningspunktet omhandlede hele afdeling 643-0, Stenarbejderhusene og en del af afdeling 265-0, Pilestræde (ungdomsboligerne). Yderligere information om sagen var vedlagt indkaldelsen som bilag A. Kasper præsenterede sagen og der var en længere drøftelse af følgende:

265-0:

Der var en drøftelse af tomgang, afdelingens vedligeholdelsesstand og de reelle fremtidsudsigter for afdelingen.

Kasper orienterede om, at salgsprisen er betinget af den fremtidige brug og mulighederne for hoteldrift fremadrettet. Afdelingen skal ikke fremadrettet betale for ungdomsboligernes underskud. Tidsperspektivet er ca. 1-1,5 år, men sagen opprioriteres, jo mere nødlidende afdelingen er. Genhusning for eventuelle resterende lejere vil blive i samme afdeling, dog muligvis til større lejemål med samme husleje.

Det blev enstemmigt besluttet, at der arbejdes videre med salg af afdeling 265-0.

643-0:

Der var drøftelse af muligheden for ferieboliger, da der ikke er bopælspligt.

Kasper orienterede om, at frasalg sker løbende ved fraflytning, dvs. ingen genhusning. Kommunen er kontaktet, og de ser velvilligt på salg. Forventet markedspris er ca. kr. 700.000-1000.000 pr. bolig. Der kan ikke ydes rabat til nuværende lejere ved køb, men lejerne kan byde på boligerne på lige fod med øvrige interesserede købere. Hvis boligerne ikke sælges indenfor 3 måneder, kan der genudlejes med en klausul om, at boligen fortsat er til salg og fraflytning skal ske ved et salg. Tomgang betales i dag af organisationen, og ved salg vil dette behov for støtte blive elimineret.

Det blev drøftet at der var risiko for, at der kunne blive dødt i afdelingen, hvorfor boligerne forsøges solgt som flexboliger som både helårs- og feriebolig.

Afdelingen har haft store huslejestigninger, og forventningen er, at dette vil være en reel risiko fremadrettet. Provenu fra salg tilgår til organisationen, men der kan gives driftstilskud til afdelingen af midlerne, således at driftsomkostningerne, og hermed også huslejen, falder. Afdelingen vil kunne prioriteres ved ansøgningerne fra dispositionsfonden.

Når der sker salg, skal der oprettes en grundejerforening, hvor Lejerbo og de nye ejere skal være medlemmer. Vedtægterne kan udarbejdes af Lejerbo, således at de godkendes af nuværende beboere og tilgodeser lejerne fremfor ejerne. Administrationen af grundejerforeningen vil ligge hos Lejerbo.

Kasper forklarede bevaringsværdikategorierne. At afdelingen placeres som en kategori 2 ift. bevaringsværdighed betyder, at der er censur på facaderne, men at de godt må forandres indvendigt. Kommunen skal ansøges ved ændringer af klimaskærmen. Kategorien vil forblive den samme efter salg.

Han informerede om, at en ejendomsmægler på Bornholm har vist stor interesse for boligerne. Hvis der laves en forkøbsret til nuværende lejere, vil det betyde en lavere pris, hvilket ikke er optimalt. Kommunen vil formodentlig ikke acceptere en sådan forkøbsret, men vil betinge, at der sælges til markedsprisen.

Det blev besluttet, at afdeling 643-0 Stenarbejderhusene kan frasælges i forbindelse med løbende fraflytning. Boligerne skal kaldes flexboliger ved salg, således at de kan bebos hele året. Salg blev vedtaget enstemmigt, betinget af repræsentantskabets og afdelingens godkendelse af grundejerforeningsvedtægterne.

Økonomi:

Det blev drøftet, at ved salg vil omkostninger kunne modregnes i provenuet. Såfremt det ikke er muligt at gennemføre salg, vil omkostningerne fortsat skulle betales af boligorganisationen. Kim understregede, at det er vigtigt at sende signal til Landsbygefonden om, at man tager situationen seriøst og gør noget ved sagen.

Det blev besluttet enstemmigt, at omkostningerne i forbindelse med salg betales af boligorganisationen, uanset om det resulterer i salg eller ej.

Ad 3. Eventuelt Intet at berette.

Mødet hævet.

Dato: 19-10-17

Kim O. Johansen

Formand Kim O. Johansen

Dato: 19-10-17

Kim O. Johansen

Dirigent Kim O. Johansen