

ORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Mandag den 12. november kl. 13:00

Mødet blev afholdt i Lejerbo, Gammel Køge Landevej 26.

Deltagere:

Bjarne S. Hansen, Henrik Nielsen, Erik Gemmer, Nita Birk Christensen og Joyce Annie Vogelius Olsen. Der var afbrud fra Mogens Hamburger.

Fra Lejerbo deltog forretningsfører Esben Nielsen.

1. Velkomst og orientering ved formanden

Formand Bjarne S. Hansen bød velkommen til mødet og indledte med at konstatere, at perioden siden sommeren 2018 bedst kunne karakteriseres som et "annus horribilis", hvor de bedste intentioner og omhyggelige planlægning var blevet gjort til skamme og 3 beboermøder har måttet flyttes og flere regnskaber og budgetter er blevet rettet i perioden. Formanden hæftede sig i indledningen også ved, at der var en mulighed for at lade ejendomsfunktionærernes løn indgå ved beregningen af en række arbejder, som udføres i afdelingen samt at det formodentlig vil vise sig nødvendigt digt at indkøbe endnu en bil til fællesdriften for at lette arbejderne i de grønne områder.

Beslutningspunkter

2. Godkendelse af revisionsprotokol og gennemgang af årsberetning

Ved gennemgangen af revisionsprotokollen har bestyrelsen ved en række lejligheder kunnet konstatere, at der ikke var konsistens mellem de oplysninger, som er givet til afdelingsbestyrelserne og de påtegninger, der er givet i de enkelte afdelingers resultatopgørelser. Man har dog kunnet konstatere, at der var sammenhæng i det materiale, der i sidste omgang er sendt til bestyrelsen som bilag til dette møde. Herefter tog bestyrelsen indførelsen i organisationens revisionsprotokol til efterretning.

Årsberetningen blev gennemgået og der blev udtrykt utilfredshed med ratingen af flere afdelinger – det blev aftalt, at disse gennemgås på et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde i løbet af foråret 2019. herefter blev årsberetningen godkendt.

Om de enkelte afdelinger kan kort nævnes,

- I afdeling 10 var der et fint beboermøde med godkendelse af fjernelse af komfurer, nye boilerum, entredøre og opgangsdøre, man venter stadig i spænding på Landsbyggefondens behandling af udkast til helhedsplan for afdelingen.
- I afdelingen 61 var der et fint beboermøde med stort fremmøde. Man vedtog videoovervågning, som dog vil skulle godkendes af Politiet. Der taltes videre om nye tage og vinduer, som man glædede sig til at komme i gang med.
- I afdeling 61-1 vil der først være beboermøde den 13. november og det forventes at der vil være debat om budgetforslaget, som indeholder en foreslået stigning på 18 % - svarende til

de stigninger, der ikke er gennemført de sidste par år. Der har været en gennemgang af alle boligerne, som er gennemgået for fejl og mangler og endelig har der været afholdt møde med Landsbyggefonden om evt. kapitaltilførsel. I den forbindelse skal der indberettes fejl og mangler til Byggeskadefonden, hvorefter Landsbyggefonden tager stilling til evt. kapitaltilførsel.

- I afdeling 382 har der været et godt beboermøde. Der er blevet indlagt fjernvarme og nu mangler man at rette flisebelægningen op. Der er problemer med den entreprenør, som skulle udføre arbejder i de grønne områder og forestå snerydning. Det blev besluttet, at Lejerbo skal opsige aftalen med entreprenøren. Og så er der ved at komme skred i sagerne med overdækkede terrasser og udestuer.
- I afdeling 481 har der også været et fint fremmøde ved beboermødet. Skakterne er lukket og der er opsat en affaldsø. Det er planlagt at afdelingen lejer en fjernvarmeunit hos Høje Taastrup Fjernvarme og der skal udskiftes dørtelefoner.
- I afdeling 531 har der endnu ikke været afholdt beboermøde. Der har været generalforsamling i ejerforeningen (531-1). Det planlægges, at afdelingen overgår til fjernvarme og lejer fjernvarmeunit ved Høje Taastrup Fjernvarme. Der er opnået endelig afklaring af forholdene vedrørende erhvervslejemålene, der anvendes som aflastningsboliger. Afdelingen har et tilgodehavende i ejerforeningen, som planlægges udloddet over et antal gange i henhold til afdelingens økonomi og huslejen.
- I afdeling 924 har været beboermøde med højt fremmøde – der er utilfredshed med gulvene. Disse er udført i bambus, men beboerne er af den opfattelse, at de skulle være udført i ask. De forventes at rette henvendelse til Lejerbo herom.
- På generalforsamlingen i Ejerforeningen Rugvænget blev det besluttet at udlodde et beløb til afdeling Rugvænget.

Generelt kunne formanden oplyse, at Lejerbos udbud af forsikringsydelsen nu er afsluttet og selvrisikoen vil fremover kunne ændres fra tkr 25 til tkr 10. Skader på 5 til 10 tkr skal fortsat indberettes for at et overblik over skader, der ligger under selvrisikoen, kan dannes. Endelig kommer skjulte rørskader med i alle afdelinger ligesom det forventes, at der sker en reduktion af præmiebetalingen.

3. Godkendelse af regnskab

- a. Regnskab for organisationen – godkendt og indstilles godkendt af repræsentantskabet
- b. Godkendelse af afdelingernes regnskaber – godkendt og indstilles godkendt ske på repræsentantskabsmødet.

4. Godkendelse af budgetter

- a. Organisation - godkendt
- b. Afdelingerne -
 - afdeling 10 – godkendt af afdelingsmødet – lejeforhøjelse 2,3 %
 - afdeling 61 – godkendt af afdelingsmødet – ingen lejeforhøjelse
 - afdeling 61-1 – endnu ikke forelagt afdelingsmøde – forhøjelse 18%
 - afdeling 382 – godkendt afdelingsmøde – lejeforhøjelse 2,75 %
 - afdeling 481 – godkendt afdelingsmøde – lejeforhøjelse 1,6 %
 - afdeling 531 – endnu ikke forelagt afdelingsmøde – lejenedsættelse
 - afdeling 924 – godkendt afdelingsmøde – lejeforhøjelse 4,55 % (legeplads)

Bestyrelsen godkendte budgetterne.

5. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

Bestyrelsen skal tage stilling til om vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet, at evt. arbejdstab forlods skal dækkes og resterende beløb deles med 2/6 til formanden og 1/6 til hvert af de andre bestyrelsesmedlemmer. Desuden bedes bestyrelsen tage stilling til, om tabt arbejdsfortjeneste skal dækkes. I givet fald vil dette gå forud for udbetaling af vederlaget.

Bestyrelsen besluttede at vederlaget udbetales som tidligere besluttet og at der ikke udbetales tabt arbejdsfortjeneste.

6. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

På baggrund af lovgivningen skal boligorganisationen dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 322 kr. pr. lejemål (2016 priser).

Organisationen skal tage stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal søges dispensation herfor hos kommunen, således at tabet skal dækkes af afdelingen selv.

Bestyrelsen besluttede at lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden.

7. Aftale mellem afdeling 10 og afdeling 61

Aftalen omfatter brugen og vedligeholdelsen af arealet mellem indkørslen mellem afdelingerne og afdeling 10's blok H.

Skellet mellem afdelingerne blev flyttet i forbindelse med behov for lidt mere areal ved indgangssiden ved bygningen af blok H. Skellet er derfor beliggende omkring midt i græsarealet og skulle derfor principielt vedligeholdes af begge afdelinger samtidigt.

Aftalen blev tiltrådt af bestyrelsen.

8. Godkendelse af fjernelse af komfurer i afdeling 10

Organisationsbestyrelsen godkender ændring i afdeling 10 om, at efter udskiftning af alle afdelingens komfurer, overgår disse til beboerne.

Bestyrelsen godkendte ændringen og herefter vil panthavere og garantistillere skulle tiltræde ordningen.

9. Bevilling til afdeling 481-0

Tilskud på kr. 110-120.000 til afd. 481-0 Pælestykkerne

Baggrund:

Dørtelefonanlægget i afdelingen er udslidt og trænger til udskiftning. Et nyt anlæg til erstatning koster ca. 170.000,- kr., hvilket betales af afdelingen.

Et stort ønske i afdelingen er en opgradering af anlægget, således at der på en lille farvemonitor i lejligheden, kan ses hvem det er der gerne vil ind.

En opgradering vil medføre en større tryghed i afdelingen.

Det foreslås, at afdelingen bevilges merprisen til et anlæg med video, forventet 110-120.000 kr. af dispositionsfonden.

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

10. Gennemgang af repræsentantskabsmødets dagsorden

Formanden gennemgik kort dagsordenen til repræsentantskabet og konstaterede at på valg er Bjarne S. Hansen og Henrik Nielsen, medens Joyce Annie Vogelius Olsen er på valg som suppleant.

Orienteringspunkter

11. Meddelelser fra administrationen v/ Esben Nielsen

Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen god.

Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder. Lejerne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der udsendes gennemsnitligt 20 tilbud for at opnå genudlejning.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 1.142 ansøgere 17. oktober 2018. Fordelingen med ansøgernes ønsker fremgår af vedlagte bilag. Fraflytningen i familieboligerne for perioden 1. august – 31. juli er således:

Perioden	Afd. 010 Parkvej	Afd. 061 Parkbo	Afd. 531 *) Rugvænget	Afd. 924 Teglbohuse ne	Hele organisationen
2017/2018	5,61 %	5,36 %	27,27 %	0	6,32 %
2016/2017	11,93 %		18,18 %	14,29 %	10,22 %
2015/2016	5,26 %	8,04 %	22,73 %	0	7,06 %

*) Afdelingen består af både ældreboliger og familieboliger – her er kun medtaget de 22 familieboliger. Kommunen anviser til alle ældreboligerne i afd. 531.

I hele landet var fraflytningsprocenten for kalenderåret 2015 på 10,92 %, i 2016 på 10,66 % og i 2017 på 10,61 %.

I afd. 61 er 1 lejer flyttet før foged.

Statistik på fraflyttdato												
Totalisten												
Periode: 01.08.2017 - 31.07.2018 (Fraflytningsdato)												
Afdel	Bolgart	Σ	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Procent
100	Famæbolig		285	1	4	11	0	0	0	0	16	5,61
100		*	285								16	*
5310	Famæbolig		22	0	6	0	0	0	0	0	6	27,27
5310		*	22								6	*
610	Famæbolig		224	0	5	3	4	0	0	0	12	5,36
610		*	224								12	*
9240	Famæbolig		7	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
9240		*	7								0	*
		**	538								34	*

Venteliste - statistik pr. afdeling

Ventelistetype: EQ E
 Ventelistetype: EQ I
 Boligart: EQ 01
 Medtag "I bero": Ja
 Udskrevet: 17.10.2018 af BGR
 Antal ansøgninger: 1.142

Region	Organisat	Afdeling	Venteliste	Venteliste tekst	Boligart	I bero	Σ 1 rum	Σ 2 rum	Σ 3 rum	Σ 4 rum	Σ 5 rum	Σ 6 rum	Σ Ønsker til	Ansøgninge
50685315	S169	100	E	Ekstern	Famlebolg	0	440	564	379	0	0	1.383	713	
50685315	S169	100	E	Ekstern	Famlebolg X	0	134	230	134	0	0	498	285	
50685315	S169	100	I	Intern venteliste	Famlebolg	0	8	13	9	0	0	30	18	
50685315	S169	100	I	Intern venteliste	Famlebolg X	0	9	16	9	0	0	34	21	
50685315	S169	610	E	Ekstern	Famlebolg	0	383	496	345	0	0	1.224	640	
50685315	S169	610	E	Ekstern	Famlebolg X	0	102	179	122	0	0	403	227	
50685315	S169	610	I	Intern venteliste	Famlebolg	0	1	6	11	0	0	18	14	
50685315	S169	610	I	Intern venteliste	Famlebolg X	0	7	12	8	0	0	27	17	
50685315	S169	9240	E	Ekstern	Famlebolg	0	0	88	80	0	0	168	102	
50685315	S169	9240	E	Ekstern	Famlebolg X	0	0	13	8	0	0	21	14	
50685315	S169	9240	I	Intern venteliste	Famlebolg	0	0	1	0	0	0	1	1	
50685315	S169	9240	I	Intern venteliste	Famlebolg X	0	0	4	3	0	0	7	5	
						0	1.084	1.622	1.108	0	0	3.814		

- *Nybyggeri/renovering*

Renovering:

Afd. 010-0 Parkbo

Udviklings- og Byggeafdelingen afholdt møder i afdelingen med den nye bestyrelse og revideret materiale er fremsendt til bestyrelse og LBF.

Der afventes nu Landsbyggfondens videre sagsbehandling.

Landebyggefond har foretaget besigtigelse i september 2014. Materialet ligger i Landsbyggefondens og afventer at sagen bliver videre behandlet.

Forventet samlet anskaffelsessum er ca. 244 mio. kr.

Forventet tilsagn. 2019-2021.

Projektleder i Udvikling og Byggeafdelingen er Naeema Kamal.

Nybyggeri:

Sammen med to andre boligselskaber blev Lejerbo udvalgt til at deltage i en konkurrence om opførelsen af 30 ældreboliger i Høje-Taastrup Kommune, der forløb i slutningen af 2017 og starten af 2018.

I samarbejde med Arkitema Architects udarbejdede Udviklings- og byggeafdelingen et flot idéoplæg, hvor målsætningerne var at opføre:

- 30 boliger á ca. 56,5 m²

- Lyse, venlige boliger med stort gennemlyst hovedrum
- Have/terrasse eller altan til alle boliger
- Bygninger i både 1 og 2 etager
- Samlet etageareal på ca. 1700 m²

Til trods for at Høje-Taastrup Kommune havde givet et positivt og skrifteligt tilsagn om aktualiteten i den valgte grund, der lå til grund for projektet, besluttede bedømmelsesudvalget kort efter afleveringen, at grunden var uaktuel, og at vores idéoplæg ikke vil indgå i bedømmelsen.

Udviklings- og byggeafdelingen opfordrede bedømmelsesudvalget til at revurdere deres beslutning, da der forelå et skriftligt tilsagn fra kommunens side, men dette blev desværre tilsidesat. Efterfølgende har det desværre ikke været muligt, at få et svar fra Høje-Taastrup Kommune på, hvordan ideoplægget kunne diskvalificeres, når det levede op til de kriterier, der var givet tilsagn om.

12. Eventuelt

Lejerbo Høje Taastrup vil kunne vælge 3 medlemmer til Lejerbos landsrepræsentantskabsmøde – disse vælges i forbindelse med bestyrelsens konstituering efter repræsentantskabsmødet.

Endelig aftaltes, at der i foråret 2019 afholdes organisationsbestyrelsesmøde med følgende punkter til behandling: ledelsesberetningen med bedømmelse af de enkelte afdelinger, målsætninger for organisationen og budgetstrategi for organisationen og dens afdelinger.

Godkendt af formanden den / 2018



BJARNE SCHEFFEL HANSEN