

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Glostrup den 18. februar 2014 kl. 10.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Henning Birch Hansen, Leif Schwartz og Sonja Ozoun Hartmann og suppleant Dan Thomasberg. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen, økonomikonsulent Birgitte Rauberg, samt sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet. Endvidere deltog Steffen Nielsen og Peter Michael Ebling fra OBH.

Formand Henning Birch Hansen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/reovering
5. Afd. 22 – tilsagn om 125.00 kr. fra dispositionsfonden til fugtmålinger m.v. i udvalgte boliger
6. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Kurt Kristensen oplyste, at der samlet er mere end 240.000 almene boliger, som ønsker at købe ind fra Almen Indkøb. Der er boligorganisationer fra hele landet, der er store, der er små.

Der er mere end 1000 håndværkere prækvalificeret til at byde på 9 fagentrepriser og der er et fornuftigt antal store entreprenører, som har meldt sig til nybyggeri og de store reoveringer. Herudover er der også EL udbud og udbud af fraflytningssystemer.

Både efterspørgsel og udbud er linet op. Håndværkerne og entreprenørerne regner i øjeblikket på de priser, som de lægger ind på portalen. Ved udgangen af januar udløb fristerne. Det er et stort arbejde i Almen Indkøb at holde gryden i kog, da det er nyt for mange at skulle bruge teknologi til at afgive tilbud. Efter den nuværende plan igangsættes brugen af AlmenIndkøb 1. april 2014. Herefter igangsættes udbud af næste bølge som er byggematerialer, rengøring og hårde hvidevarer. Det løber frem til september 2014, hvor så også disse vare skulle være på hylden.

Der er stor bevågenhed omkring vores initiativ både i branchen, men også hos ministerier, som er interesserede i at se effekten.

Henning Birch Hansen spurgte om, man er tvunget med i ordningen.

Kurt Kristensen svarede, at det udelukkende er et rigtig godt tilbud, og at det er bestyrelsen der beslutter, hvilke håndværkere de ønsker at benytte. Han anbefalede organisationen, at lave en indkøbspolitik.

Rigsrevisionen har påpeget uregelmæssigheder og mange fejl i statens fastsættelser af vurderinger af faste ejendomme. Tilliden til vurderingssystemet er så lav, at der er nedsat et udvalg, som skal komme med forslag til bedre principper og praksis. I mellemtiden tør staten ikke lade ejendommene nyvurderer og har i stedet valgt at lade ejendomsskatterne opkræve efter gamle vurderinger, som kan være for høje.

De almene boliger vurderes som erhvervsjendomme, mens de private ejerboliger har deres eget vurderingsprincip. Regeringen har besluttet at nedsætte ejendomsvurderingerne for de private ejer-

boliger med 2,5% og videreført vurderingen fra 2011. Tilsvarende er ikke sket for de almene boliger. Det har vi protesteret voldsomt over gennem BL, som kræver, at ejere og lejere skal have ens behandling. Indtil nu har det ikke ændret forholdene.

Hovedbestyrelsen har igennem nogle år afsat midler til en såkaldt initiativpris, som uddeles på det årlige landsrepræsentantskabsmøde i maj måned. Prisen uddeles til eksisterende eller afsluttede initiativer - ikke til finansiering af et planlagt initiativ eller til en enkeltperson. Priserne er fordelt på en førstepris på 25.000 kr., en andenpris på 15.000 kr. og evt. en spirepris på 10.000 kr.

I år uddeles prisen inden for de følgende 3 kriterier:

- Nye måder at inddrage beboerne i bestyrelsesarbejdet på, fx gennem nye mødeformer, måder at kommunikere på eller organisering af arbejdet.
- En bestyrelsesindsats, der viser eksemplarisk arbejde med ledelse, for eksempel gennem visioner, strategier og målsætninger.
- Initiativer, der på enestående vis styrker naboskabet i afdelingen eller området, for eksempel ved at beboerne lærer hinanden at kende og får fælles oplevelser.

Der er ansøgningsfrist den 11. marts, og man skal sende ansøgningen til Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby, Att.: Tina Brorly, eller på mail tib@lejerbo.dk.

Pr. 1. januar 2013 blev selvriskoen hævet fra ca. 5.000 kr. til 25.000 kr. Det har vist sig, at forhøjelsen har betydet lavere forsikringsudgifter.

Som en følge deraf er præmier for vores forsikringer reduceret pr. 1. januar 2014.

På bygningsforsikringerne reduceres præmien med 6,5% og på maskiner og arbejdsskade sker der en præmiereduktion på 25%.

Tilbage i 2008 satte en gruppe unge ild til en institution i Gjellerupparken. Gruppen af unge var bosiddende i Gjellerupparken, og boligselskabet valgte derfor at sætte tre familier ud af deres boliger som følge af hændelsen. Familierne klagede over udsættelsen, og sagen har kørt gennem retssystemet og endt med domsafsigelse i højesteret.

Højesteret valgte at stadfæste dommen, og dermed give boligselskabet medhold i, at udsættelsen af de tre familier var i orden. Stadfættelsen fra højesteret blæstempler nu endeligt den mulighed at sætte familier på gaden, såfremt et medlem af husstanden forbryder sig mod eksempelvis husorden i så alvor grad, som den afsagte dom omhandler. I Lejerbo har vi også gjort brug af muligheden for at sætte familier ud af deres boliger som følge af grove overtrædelser af husordenen, eksempelvis på Glasvej i København, hvor et medlem af husstanden fremstillede bomber oppe i lejligheden. Det er i den sammenhæng værd at bemærke, at der skal være tale om særligt grove overtrædelser af husordenen, før vi som udlejere har mulighed for at udsætte lejere.

Lejerbos hovedbestyrelse har bedt administrationen om at udarbejde et forslag til, hvordan den afsagte dom kan indarbejdes i de nuværende husordener. Administrationen vil fremlægge et forslag til hovedbestyrelsen på mødet i september, hvorefter det vil være klar til behandling i boligorganisationerne.

Henning Birch Hansen oplyste, at både afd. 22, Glostrupparken og afd. 278, Siesta har vedtaget ny husorden på det seneste afdelingsmøde.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2013/2014 kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen Lejerbo,

Glostrup. Det er tidligere besluttet, at beløbet fordeles med halvdelen til formanden og den anden halvdel til fordeling blandt de resterende medlemmer.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Birgitte Rauberg henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2012 til 30/9 2013, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2012 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2014 til 30/9 2015.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2012 - 30/9 2013, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2014 - 30/9 2015 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 alle afdelinger.

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 og dispositionsfond og trækingsret.

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

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingernes forhold til en vurdering af afdelingernes status på udlejningssituationen samt økonomiske status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Imidlertid har revisionen ingen supplerende oplysninger.

Afdelingsbudgetter

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

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
022-0	Glostrupparken	875,13	875,13	0,00	0,00
278-0	Siesta	950,55	973,06	22,51	2,37

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. I år er der ingen bemærkninger.

Der blev gjort opmærksom på, at der i årsberetningen side 3 fejlagtigt er markeret med grøn.

Der blev afholdt møde i Ejerforeningen Siesta g.d., hvor det blev besluttet, at overskuddet skal tilbageføres afdelingen pr. 1. april 2014.

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,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt

Ad 3. Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at udlejningssituationen er generelt god. Der sendes ca. 20 tilbud ud i en til to omgange.

Fraflyttende lejere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden, der har dog i perioden 1. februar 2013 til 31. januar 2014 været en enkelt bolig på tomgang i 6 uger.

Leif Schwartz gjorde opmærksom på, at de seneste 3 ledige boliger ikke er blevet tilbudt på den interne venteliste, men udlejet fra den eksterne. Han har haft kontakt til udlejningen, der mener, at der er sket en fejl.

Kurt Kristensen undersøger nærmere, og lovede at sende svar direkte til Leif Schwartz, cc til formanden.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Kurt Kristensen oplyste, at der er ingen planer om nybyggeri.

Steffen Nielsen orienterede om status på skimmelsvamperapport. Der er besigtiget 14 lejemål i januar, hvor der er opsat måleudstyr. Der er udarbejdet rapport, der er videresendt til LBF.

Henning Birch Hansen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen ikke har modtaget denne rapport.

Konklusionen er, at der er 3 boliger, der skal saneres nu, og at der må forventes at opstå problemer i de andre indenfor de nærmeste år.

Ejendommen er dårligt isoleret og der er ekstrem mange kuldebroer.

Steffen Nielsen sender e-mail til Per Rosbjørn, at de 3 kritiske lejemål, skal saneres nu.

Ad 5. Afd. 22 – tilsagn om 125.000 kr. fra dispositionsfonden til fugtmålinger m.v. i udvalgte boliger

Godkendt.

Ad 6. Eventuelt

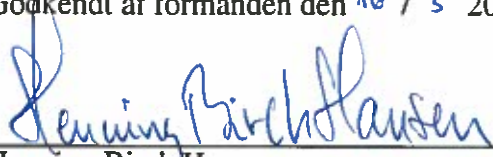
Kurt Kristensen gjorde opmærksom på, at afd. 278, Siesta må være indstillet på, at man suspenderer ventelisten, såfremt det viser sig, at der skal ske genhusning af beboere fra afd. 22, Florasvej.

Henning Birch Hansen nævnte, at afd. 278, Siesta, p.t. ikke finder det hensigtsmæssigt at få fjernvarme og efterspurgte en økonomisk beregning.

Kurt Kristensen rekvirerer en revideret beregning fra fjernvarmeværket og beder ingeniør Poul Erik Petersen komme med en rapport til belysning af vilkår og muligheder.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 16 / 3 2014



Henning Birch Hansen