

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Brøndby den 19. februar 2013 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Tommy R. Mortensen, Asmus Sørensen og Franz Hansen samt suppleant Birthe Ketterle. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen, forvaltningskonsulent Jeannette Mosegaard Larsen, økonomikonsulent Nikolai Kjærgaard Ammitzbøll, direktør Ulrik Steen Jensen samt sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Gunnar Sørensen.

Formand Poul Erik Traulsen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Bekræftelse af boligorganisationens tilsagn om 1/5-tilskud, kr. 600.000,- til afd. 157-0, helhedsplanen
6. Individuel råderet – forbedringer udenfor boligen (bilag vedlagt)
7. Eventuelt

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Kurt Kristensen oplyste, at Lejerbos it-projekt (SAMBO) buldrer nu der ud af med fuld kraft. Vi er her primo februar måned i gang med den sidste af tre omgange af de såkaldte integrationstests, som er den egentlige test af, om vores fremtidige it-plattform hænger sammen mellem de forskellige forretningsområder i Lejerbo. Integrationstesten er forløbet godt og har afsløret de fejl, der skal findes nu, inden vi for alvor går i luften med den nye it-plattform 1. maj 2013.

Projektet forløber planmæssigt, og som alle andre it-projekter stiger intensiteten op mod go-live dagen. Vore medarbejdere, der er tilknyttet projektet, yder derfor i øjeblikket en kæmpe indsats for at nå i mål med projektet, og de fleste er tilknyttet projektet på mere eller mindre fuld tid. Det betyder selvfølgelig, at de medarbejdere mangler i vores normale drift, og dermed kan I som bestyrelser opleve, at vi måske ikke i øjeblikket er i stand til at yde helt samme høje serviceniveau, som vi normalt yder til jer. Vi bestræber os selvfølgelig på, at I mærker så lidt som muligt til it-projektet, men som sagt kan vi visse steder have vanskeligt ved at opretholde vores normale serviceniveau.

I den kommende tid er der planlagt undervisning for samtlige brugere af systemet, og det er her rigtig mange af vore medarbejdere kommer til at stifte bekendtskab med den nye it-plattform for første gang. Det ser vi alle rigtig meget frem til.

Der har været megen snak om økonomien i SAMBO-projektet, og vores reviderede økonomi på projektet viser nu en forventet anskaffelsessum på ca. 60 mio. kr. Vi må konstatere, at det er en overskridelse i forhold til det oprindelige budget, men økonomien i projektet er stadigvæk acceptabel set i forhold til de forventede effektiviseringer projektet medfører, og hovedbestyrelsen har på et ekstraordinært bestyrelsesmøde i januar måned godkendt den forventede reviderede anlægssum.

Ligesom den øvrige almene boligsektor, samt samfundet i øvrigt, er der oplevet markant øgede udgifter i forbindelse med skader på vores bygninger. Dels har der været øgede skader som følge af de klimatiske forhold, dels som følge af manglende vedligeholdelse. Det betyder også, at Lejerbo bliver nødt til at betale mere for at få forsikret vores bygninger.

Dette kan ske gennem en forhøjelse af selvriskoen, gennem en generel præmieforhøjelse eller en kombination. Lejerbos hovedbestyrelse behandlede dette på bestyrelsens møde i december, og her besluttede man, at det er selvriskoen der forhøjes. Det betyder, at selvriskoen forhøjes til kr. 25.000 pr. skade, og der sker således ingen forhøjelse af præmien.

Der vil således blive flere skader, man som afdeling vil skulle finansiere selv. Det betyder omvendt også, at man som afdeling har øget mulighed for at påvirke udgiften. Afdelingerne kan gennem øgede investeringer i forebyggelse nedbringe antallet af skader og dermed også nedbringe udgifterne til selvrisiko.

Administrationen er pt. ved at lave et udspil til, hvad præmieforhøjelsen vil betyde for de enkelte afdelinger. Der vil således blive lavet en opgørelse over skadshistorikken i den enkelte afdeling, som administrationen vil gennemgå med jer. I har dermed, sammen med administrationen, muligheden for at se, hvilke skader I har haft, og om I, sammen med administrationen, kan lave en forebyggende indsats i forhold til det.”

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:

- Enestående initiativer, der nedsætter energiforbruget og/eller passer på miljøet i en afdeling eller et område.
- Initiativer, der på enestående vis styrker naboskabet i afdelingen eller området, for eksempel ved at beboerne lærer hinanden at kende og får fælles oplevelser.
- Særlige aktiviteter og indsatser i forbindelse med brug af afdelingens eller organisationens lokale Lejerbo-hjemmeside til glæde for beboere og bestyrelse.

Der er ansøgningsfrist den 11. marts, og man skal sende ansøgningen til Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby, att. Inge Burmeister eller på mail lejerbo@lejerbo.dk.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2012/2013 kr. 30.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Brøndby. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet skal fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til hver af de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Tommy Rex Mortensen gav udtryk for, at den forhøjede selvrisiko bliver en stor økonomisk belastning for afd. 157, Lunden, idet der er mange skader i afdelingen.

Ulrik Steen Jensen forklarede, at hovedbestyrelsens beslutning om en forhøjet selvrisiko, fremfor en præmieforhøjelse er, at de mange mindre skader kan reguleres ved en adfærdsændring. Endvidere skal man være opmærksom på, at præmien ellers ville stige med 25 %,.

Tommy Rex Mortensen gjorde opmærksom på, at den forhøjede selvrisiko ved skader bør medtages i budgettet. For afd. 157, Lunden vil det blive en udgift på ca. 500.000 kr.

Poul Erik Traulsen orienterede om, at den ansatte ejendomsserviceteknikerelev ikke har noget kørekort. Han opfordrede til, at man sørger for at eleven bliver tilmeldt et kursus (evt. AMU) og får et traktorkørekort, så han kan tage del i arbejdet i udeområderne.

Kurt Kristensen sørger for at ejendomsserviceteknikereleven bliver tilmeldt.

Han oplyste endvidere, at kritikken af uddannelsesniveaue for ejendomsserviceteknikereleverne er indbragt for BL.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøll henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2011 til 30/9 2012, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2011 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2013 til 30/9 2014. Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2011 - 30/9 2012, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2013 - 30/9 2014 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, dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud, udvikling i renholdelse, udvikling i almindelig vedligeholdelse samt udvikling i afdelingernes opsparing (henlæggelser og opsamlet resultat).

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingers forhold til en vurdering af afdelingernes status på vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen, boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

Bestyrelsen skal i henhold til reglerne forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 167 en bemærkning om, at det samlede udbetalte bestyrelsesvederlag, kr. 32.928, overstiger det i bekendtgørelsen for almennyttig boligvirksomhed § 7 fastsatte maksimale beløb, kr. 29.410, med kr. 3.518. Beløbet vil blive modregnet ved udbetaling af bestyrelsesvederlaget for næste år.

Han informerede om, at underskuddet primært skyldes at rykkergebyrer på huslejeopkrævningerne bliver pålagt moms, men at den ikke må afkræves lejeren, hvorfor den bliver tilskrevet organisationen.

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 %
090-0	Gildhøj	647,84	670,40	22,56	3,48
094-0	Højstens Boulevard	633,97	633,97	Uændret	Uændret
157-0	Lunden	623,29	615,11	-8,18	-1,31
157-0	Lunden	909,26	901,07	-8,19	-0,9
Ældrebol.					
818-0	Æbleblomsten	1.131,98	1.152,70	20,72	1,83

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

Jeannette M. Larsen oplyste at Brøndby Kommune står for al udlejning i boligorganisationen – dog ikke afdeling 818-0 Æbleblomsten samt afdeling 090-0 Gildhøj og 094-0 Dammene i perioden med udlejningsstop som følge af skimmelsvampeproblemer.

I afdeling 094-0, Dammene har SBMI undersøgt indeklimaet i en række boliger og konklusionen er, at 12 boliger kunne normalstandsættes og genudlejes snarest muligt. Det er aftalt med kommunen at udlejningsstoppet ophæves.

I afdeling 090-0, Gildhøj har der ligeledes været udlejningsstop, idet boligerne skulle anvendes som genhusningsboliger til skimmelramte i afdeling 094-0, Dammene. Dette udlejningsstop ophæves ligeledes.

Der er ikke registreret tomgang med lejetab til følge udover de skimmelramte boliger i afdeling 094-0, Dammene.

Der er i afdeling 157, Lunden udsat én lejer på grund af huslejerestance.

Tommy Rex Mortensen gjorde opmærksom på, at afdelingen i år har brugt varmemesterens E-Moove system ved afdelingsmødet og det viste sig, at der er et markant fald i fraflytninger i forhold til de oplysninger der blev givet fra administrationen i 2011.

Kurt Kristensen mente at problemet bliver løst når vi får det nye SAM-BO system.

Fraflytningsprocenten:

Fraflytningsprocent	Organisation 153	Lejerbos gennemsnit
2012	8,63 %	14,90 %
2011	11,87 %	13,88 %
2010	8,81 %	14,71 %

Afdeling 818-0, Æbleblomsten

Der har ikke været nogen fraflytninger siden ibrugtagningen marts 2012.

Ad 4. Nybyggeri/reovering

Kurt Kristensen orienterede vedrørende nybyggeri:

Afd. 818-0, Æbleblomst

Opførelse af 21 stk. almene ældreboliger i et bofællesskab som etagebyggeri.

Der er afholdt aflevering 29. februar 2012 og indflytning 1. marts 2012.

Opfølgning af diverse mangler pågår og forventes afsluttet snarest.

1 års gennemgangen afholdes d. 21. februar 2013.

Vedr. reovering:

Afd. 157-0, Daruplund "Lunden"- byggeskade-, miljø- og forbedringsarbejder

Selve reoveringsarbejderne er næsten tilendebragt. Alt arbejde i lejlighederne er afsluttet, beboer pavillonerne er nedtaget. Udenoms arealerne pågår ligeledes og følger den overordnede tidsplan, med skyldig hensyntagen til vejrliget.

Hele sagen forventes færdig i første halvdel af 2013.

Der er afsat kr. 257.000 til bestyrelsesudgifter. Beløbet er fordelt.

Afd. 094-0, Dammene - helhedsplan og skimmelsvampe reovering

LBF har bedt om yderligere dokumentation for bygningernes stand med hensyn til skimmelsvamp. Disse er udført og fremsendt til LBF med tilhørende økonomiske revisioner.

Herefter skal LBF endnu engang gennemgå det efterhånden omfattende materiale, og det forventes at vi får en endelig udmelding i løbet af foråret 2013, hvorefter det reviderede skema A kan fremsendes til endelig behandling i LBF og Brøndby Kommune.

De nye skimmelsvampe undersøgelser, udviser ikke i samme grad som de tidligere, tilstedeværelsen af skimmelsvamp, og kun et meget lille antal boliger er nu "ikke egnet som bolig".

Poul Erik Traulsen understregede, at selv om der ikke er skimmelsvamp i indeluften, skal der stadig ske forbedring af gulve m.v.

Det tidligere omtalte alternativ med nedrivning af boligerne og opførelse af nye kommer efter oplysning fra LBF, ikke på tale.

Bestyrelsen gav udtryk for ærgrelse over, at man ikke havde fat i SBMI fra starten.

Ad 5. Bekræftelse af boligorganisationens tilsagn om 1/5-tilskud, kr. 600.000,- til afd. 157-0, helhedsplanen

Bestyrelsen bekræftede tilsagnet om at yde et tilskud på 600.000 kr.

Ad 6. Individuel råderet – forbedringer udenfor boligen (bilag vedlagt)

Bestyrelsen godkendte den individuelle råderet.

Ad 7. Eventuelt

Franz Hansen spurgte, om der har været afholdt møde med kommunen om udestuer.

Jeannette M. Larsen oplyste, at hun har kontakt med kommunen om emnet

Franz Hansen gjorde opmærksom på, at skillevægge i udestuerne nok skal brandsikres.

Formanden takkede for godt møde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 8 / 3 2013

