

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Gladsaxe den 18. februar 2014 kl. 12.00 på Lejerbos kontor

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Aksel Gerster, Lone Petersen og Sonny Hansen samt repræsentantskabsmedlem Jette Reher Jensen. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen, forvaltningskonsulent Ditlev Friis samt sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat fra mødet.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Orientering fra BL om nedsættelse af ejendomsvurdering (vedlagt)
6. Valg af formand
7. 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 renoveringer. Herudover er der også EL udbud og udbud af fraflytningssystemer.

Både efterspørgsel og udbud er linet op. Håndværkerne og entreprenørerne har nu regnet på de priser, som de lægger ind på portalen. Ved udgangen af januar udløb fristerne. Det har været 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 Almen Indkøb 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 varer 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.

Kurt Kristensen gjorde opmærksom på, at AlmenIndkøb er et tilbud, og opfordrede organisationen til 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 nyvurderes og har i stedet valgt at lade ejendomsskatterne opkræve efter gamle vurderinger, som kan være for høje.

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

Der blev gjort opmærksom på, at Høje Gladsaxe har egen forsikring.

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. Stadfæstelsen fra højesteret blåstempler 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.

Kurt Kristensen opfordrede bestyrelsen til at få tilrettet husordenen på førstkommende afdelingsmøde.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2013/2014) kr. 21.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Gladsaxe.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at man skal have kr. 500,- pr. møde samt, at evt. arbejdstab skal dækkes. Resterende beløb deles i 4 dele, hvoraf formanden får 2 andele og de an-

dre bestyrelsesmedlemmer hver få 1 andel. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

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

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingen for perioden 1/10 2012 – 30/9 2013, dels budget for afdelingen for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015 og dels tilstandsrapport for afdelingen.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra afdelingen.

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 trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingens drift for det forgangne år.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingens forhold til en vurdering af afdelingens status på vedligeholdelsesstatus, udlejningssituationen og boligsocial status.

Ved supplerende oplysninger:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen. Revisionen har på side 179 en bemærkning til regnskabet for afdelingen om, at regnskabet er udarbejdet dels på grundlag af den fordeling fællesledelsen ved Arbejdernes Boligselskab i Gladsaxe har foretaget for perioden 1. oktober 2012 – 30. september 2013, dels på grundlag af Lejerbo's egen bogføring for regnskabsåret.

Bestyrelsen tog bemærkningen til efterretning.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt viser det udsendte afdelingsbudget, og viser lejestigningen i afdelingen for den kommende periode.

Afd. nr.	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
015-0	Høje Gladsaxe	758,40	763,25	4,85	0,64

Den gældende leje for 2013/2014 er ændret fra 750,54 til 758,40. Dette skyldes et hjemtaget lån for forbedringsarbejdet vedrørende vinduer og facader i lavhusene, og en hertil ekstraordinær varsellet huslejestigning pr. 1/6 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 budget for afdelingen blev godkendt.

Ad 3. Udlejningssituationen

Kurt Kristensen meddelte, at generelt er udlejningssituationen god og helt uproblematisk. Der udsendes tilbud til ca. 25 for at opnå genudlejning.

De fraflyttende lejere betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden, og der er ingen boliger på tomgang.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Renovering:

Der arbejdes på renovering af højhusenes nordfacader. Indtil videre har LBF været på besigtigelse, og i den forbindelse betinget, at der udarbejdes en helhedsplan for højhusene.

Helhedsplanen skal danne grundlag for en beslutning om indhold og omfang. Der er udmeldt et huslejeniveau på ca. kr. 900/etagemeter efter endt renovering, hvorefter rådgiver har beregnet et meget groft renoveringsbudget på ca. 500 mio. ekskl. køkken og bad og ca. 1 mia. inklusive køkken og bad.

Der skal udarbejdes en opgørelse over organisationens økonomi, udamortiserede lån med videre, ligesom der skal anmeldes en kapitaltilførselssag snarest.

Byggestart formentlig og med forbehold i 2015.

Nybyggeri:

Der er kontakt mellem ejerne af det tidligere House of Prince, Tobaksvejen og Lejerbo om evt. muligheder for nybyggeri. Der er alene tale om indledende sonderinger.

Ad 5. Orientering fra BL om nedsættelse af ejendomsvurdering

Bestyrelsen tog det udsendte til efterretning.

Ad 6. Valg af formand

Sonny Hansen blev valgt som formand for 2 år.

Ad 7. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 17/3 2014


