

**Møde den 5. marts 2020, Vasevej 70, Birkerød, Kl.17,15**

Til stede: Formand Conny Birkholm og bestyrelsesmedlemmerne Kirsten Storhaug, Vilhelm Kent, Erik Gemmer, Jørn Larsen, Torben Steen Nielsen, Anita Brøndum Svendsen, Silja Cardel og Jacob Netteberg.

Afbud: Lene Juhl Stener og Stig Nielsen.

Fra administrationen: FF. Lars Schmidt som optog referat.

Dagsorden:

- 1) **Godkendelse af referat fra mødet den 12. december 2019**
- 2) **Nyt fra organisationsformanden**
- 3) **Nyt fra hovedbestyrelsen**
- 4) **Nyt fra administrationen**
- 5) **Status i afdelinger**
- 6) **Mulige byggesager**
- 7) **Fordelingsnøgler, status**
- 8) **Eventuelt.**

1) Godkendelse af referat

Referat af 12.12.2019 blev godkendt.

2) Nyt fra formanden

Denne beretning bliver ikke særlig lang, for det der har optaget mig mest, er punkter som vi behandler særskilt.

Det første møde jeg deltog i sammen med Lars Schmidt, var styringsdialogmødet med Rudersdal Kommunes jurist Henriette Bærentsen. Det var stort set som det plejer med ros til de velfungerende afdelinger, og løftede pegefingre til de afdelinger som er uden bestyrelser.

Dialogen drejede sig meget om vores ældre-og handicapegnede boliger i Nærum, som kommunalbestyrelsen nu er blevet opmærksomme på. Især problematikken omkring tomme boliger, som koster tomgangsleje. Dette emne drøfter vi særskilt.

Vi havde bedt om et møde med Birgitte Lundgren før hun blev kommunaldirektør, og det blev arrangeret til den 16. december 2019. Vi havde en god dialog med hende, og jeg tror hun blev overrasket over, hvordan systemet fungerer – eller rettere ikke fungerer.

Vi talte om fremtidige byggesager – om hvordan vi kunne komme i betragtning, når vi talte om tilbud på almene byggerier – langsom sagsbehandling og fremtidigt samarbejde. Birgitte lyttede til os, og noterede sig vores spørgsmål, og hun har siden skrevet og sagt tak for et godt møde, og at vi altid var velkomne til at kontakte hende. En ting var hun dog blevet gjort opmærksom på – netop de tomme boliger i Nærum.

Vedr. vores renovering i afdeling 202-0, Rundforbivej, så har vi fået en melding om, at LBF har accepteret vores projekt med de tilretninger, som er fremsendt. Nu er vi så sat i kø, sammen med en masse andre, til Landsbyggefondens pengekasse

Jeg har sammen med Lars Schmidt deltaget i et bestyrelsesmøde i afdeling 173-0, Rudersdalvej. Det var et fantastisk godt og positivt møde, og Lars vil komme ind på dette senere.

Vores møde i den boligsociale gruppe blev aflyst, da der ikke var nogle direktører, som kunne deltage. Det er så planlagt til at finde sted den 24. marts 2020 i stedet.

Det virker som om vores affaldssortering er faldet på plads, jeg har ikke hørt andet. Jeg skal dog beklage, at sorteringsnettene var så længe under vejs, og at de så var uden logo da vi fik dem. Men jeg har ikke hørt noget negativt vedr. dette fra beboerne.

Vi er jo stadig på udkig efter muligheder for at bygge nye boliger. Det sidste vi har tjekket op på, var Egebækvej, som er en tidligere institution. Vi bad vores fungerende byggechef kigge på det, og hans melding var meget klar. Grunden kunne bære 15 ældreboliger, og med det vi kunne betale – og det der skulle investeres i nedrivning af bestående bygninger – ja så mente han ikke at kommunen ville være interesseret i at sælge til os.

Jeg bliver af og til spurgt om kurser og mulighed for at arrangere fyraftensmøder. Hvis der er bestyrelsesmedlemmer, som er interesseret i at deltage i nogen af Lejerbo's kurser, så kan jeg kun opfordre til, at man melder sig. Vedr. fyraftensmøder så kræver det, at der er kommet forslag om et emne, som flere kan være interesserede i. Men vi vil altid kunne få hjælp fra kursusafdelingen.

Vi aftalte på det sidste regnskabsmøde, at vi ville holde dette års regnskabsmøde og repræsentantskabsmøde på Skodsborg. Det er vi dog gået bort fra. Grunden er, at vi skal betale mødepakke på kr. 650,00 pr. person for lidt frugt og vand. Og stort set det samme for middag minus drikkevarer. Det har jeg drøftet med næstformanden og forretningsføreren – og vi har besluttet at prøve Restaurant Nautilus i Vedbæk Havn. Der er også mødelokaler og helt andre priser. Dette håber jeg er i orden med den resterende bestyrelse.

3) Nyt fra hovedbestyrelsen

NYT fra HB

04.12.2019

Bygge- og udviklingschef Gerti Axelsen stoppede pr 31.12.19. Indtil ny rekruttering har fundet sted er Esben Nielsen konstitueret.

Orientering om ghettoområder samt udsatte boligområder pr 1.12.19.

Forretningsfører hos BB er stoppet så midlertidigt "styres" fra Mette Møllerhøj og Helle Jørgensen.

Branchen har pr 1. januar 2019 meldt sig ind i Dansk Erhverv. Det giver udfordringer på HK-området, hvilket skal afklares ved en faglig voldgift den 16. januar 2020.

Der blev orienteret om sag fra AAB Århus om logning af data.

Faldet i renteniveau er stadig for nedadgående, og der forventes et årsresultat på 10-11 mio. mod tidligere 13-15 mio.

Ydelseskataloger for 2020 blev godkendt.

Digitaliseringsstrategi udsættes til næste møde.

Der blev orienteret omkring kommunikation i løbet af 2019. Årsplan for 2020 blev gennemgået.

Forud for landsrepræsentantskabsmødet udsendes materiale elektronisk. Årsmagasinet omdeles på mødet inkl. året i tal.

28.01.20

Sagerne omkring tidligere Lejerbo Københavns krav blev gennemgået med advokaterne.

Boligministeren besøger Lejerbo Næstved den 16. marts.

Der skal ansættes ny forretningsfører i BB (Brøndby boligselskab)

Der har været møde med boligministeren om boligaftalen, som skal forhandles her i foråret.

Der blev orienteret omkring rentetilskrivning. Rentemarginalen for boligorganisationerne deles fifty/fifty med administrationsorganisationen.

Der blev orienteret om digitaliseringsstrategien.
Initiativpris sættes på stand-by.

Forsikringsstatistik blev gennemgået. Der tages kontakt til Nordflex omkring smidigere behandling.

Lønoversigt for ledergruppe blev gennemgået, ligesom HB godkendte direktionens lønforhold.
Ejendomsfunktionærernes aftale med Lejerbo er netop blevet underskrevet.

4) Nyt fra administrationen

5 ting som jeg gerne vil orientere om

- Afd. 016-0 Tagudskiftning, rådgiver konkurs.
- Afd. 173-0 Byggeregnskabet efter LBF-sagen.
- Afd. 202-0 Effektiviseringstiltag.
- Afd. 236-0 Renoveringssag.
- Afd. 710-0 Udlejningsaftalen.

I den verserende sag med udskiftning af tagene på Solbjærget er rådgiveren, Hundsbæk og Henriksen, gået konkurs. Der er hyret en ny rådgiver ind, Jens Bokelund ApS. Vi har været gennem projektet med den nye rådgiver og Nordflex forsikringsrådgiverne. Dette har givet anledning til en anmeldelse til Hundsbæk og Henriksens forsikring i forhold til dårlig rådgivning. Umiddelbart er der anmeldt forhold for over 600.000 kr., som kan give ekstraudgifter til sagen. Ikke at de gør det for det fulde beløb, men sagen er problematisk og giver et underskud.

Sagen blev diskuteret, og bestyrelsen bliver orienteret når den er afsluttet.

I afd. 173-0, Rudersdalsvej har man endnu ikke fået afsluttet byggeregnskabet efter LBF-sagen. Sagen er problematisk, da man under udarbejdelse af byggeregnskabet må konstatere en overskridelse på ustøttede arbejder på 550.000 kr. og en manko på de støttede arbejder på 5.000.000 kr.

Der har været afholdt et møde mellem afdelingsbestyrelsen, organisationsformanden og forretningsføreren. Bestyrelsen er orienteret om status, og vi arbejder på en løsning men må forvente, at de ustøttede arbejder, får afdelingen regningen på. De støttede arbejder er der så p.t. en dialog med kommunen og LBF om. Vi afventer hvad der sker, og laver en samlet udmelding til beboerne efterfølgende.

I afd. 202-0, Rundforbivej i forbindelse med effektiviseringstiltagene så er det aftalt med tidligere bestyrelse, og nu med den i afdelingen fungerende formand, Conny Birkholm, at der etableres græsrobotter i afdelingen.

I afd. 236-0, Marievej skal der være ekstraordinært afdelingsmøde den 21. april 2020. Man skal beslutte sig for en renoveringssag på ca. 5.000.000,- kr., hvor man skal skifte stistreng og faldstammer. Huslejekonsekvensen er 16,21 %, og bestyrelsen forespørger om tilskud til afdelingen på 1.000.000 kr. Bestyrelsen bevilgede beløbet fra dispositionsfonden.

I afd. 710-0 er der forlods udsendt et oplæg. Dette oplæg giver kommunen mulighed for at udvide anvisningen til afdelingen, hvor der p.t. er 5 ledige boliger. Vi mener der er 3 problemstillinger i dette.

- Hvis det er ældreboliger, så er de dyre.
- Ældreboliger med få køkkenskabe til nuværende husleje – så vil den være dyr.
- Hvis den model ikke lykkes – hvad gør vi så?



Bestyrelsen diskuterede sagen og besluttede at godkende det kommunale oplæg, men med den klare melding at man skal være fokuseret på, hvilke lejere der anvises. Beboerne i afdelingen er i forvejen en gruppe man gerne vil tage hensyn til.

5) Status i afdelinger

Birkerød

Afd 003-0: Peder Mathisensvej:

Bestilt stumper til hybrid + venter på tage

Afd. 006-0 Kongevejen m.fl.:

Entredørene 69 A+B+C udskiftes - starter i uge 14. Er varslet.

Lys til skraldeskur på Kajerødvej er bestilt.

Opgang Kongevejen 69 C bliver malet, når dørene er udskiftet.

Afd. 008-0 Bistruplund:

Der nyetableres vandmålere på koldt vand, og varmtvandsmålere skiftes.

Der er malet opgange nr. 1 + 3.

Afd. 016-0 Solbjærget:

Tagrenovering er i gang.

Badeværelse, kollektiv råderet i nr. 48 færdig.

Afd. 241-0 Nobis Mølle:

Ikke noget nyt at berette. Der afventes kollektiv råderet på badeværelser.

Afd. 381-0 Dambakken:

Ikke noget nyt at berette.

Vedbæk

Afd. 173-0 Rudersdalvej:

I denne afdeling har vores gårdmand Casper selv gået og malet kældergange færdige, og det er blevet rigtig godt. I løbet af foråret tager han vaskeri og cykelrum også.

Vi har endelig fundet en løsning på vores nye toiletter, så vi selv kan udføre reparationer og spare afdelingen for en stor udgift i vvs.

Vi har haft vores gårdmandsafløser til at gennemgå alle træerne, og de er blevet opstammet.

Afd. 187-0 Flintemarken:

I denne afdeling har vi haft den store cykel- og bohavedindsamling Dette er, med hjælp fra bestyrelsen, forgået rigtig fint.

Vi er i fuld gang med molokker. Der har været en del forsinkelser på grund af vejret og på grund af for højt grundvand. Projektet kører nu, og er godt i gang alle steder. Vi forventer en endelig færdiggørelse omkring 1. marts.

Vores Rådgiver er i fuld gang med at kigge på udskiftning af døre til 250 lejermål.

Området er plaget af en del indbrud, og derfor giver det rigtig god mening med nye sikkerhedsdøre.

Vi har en del mindre projekter i støbeskeen i løbet af foråret, i henhold til vores planlagte opgaver.

Vi har næsten færdiggjort ny omklædning og badeforhold til ejendomsfunktionærerne.

Afd. 202-0 Rundforbivej:



Vi har lige bestilt murer til gennemgang og opretning af to trappenedgange. Dette bliver udført i løbet af foråret.

Vi har igen haft lidt problemer med vores gasfyr, der blev ved med at gå ud. Dette skulle være løst nu efter gennemgang med Gastech og lokal skorstensfejer.

Molokprojektet er i fuld gang, så der roder en del, men Euro Group melder at de er færdige med at sætte beholdere i jorden fredag. Vi har i år haft en del altandøre som er rådnet igennem, og vi har været nødsaget til at udskifte disse. Dette har været lidt halvdyrt, ca. 20.000,- pr. stk. Der arbejdes på en billigere løsning.

Afd. 236-0 Marievej:

Vi har fået afsluttet altanprojektet og fået udført fejl og mangler. Det virker som et rigtigt fint resultat.

I forbindelse med "projekt nye stigestreng og faldstammer", har vi fået filmet alle vores kloakker. I den forbindelse kunne vi konstatere, at der var en del skader der skal udbedres, inden et projekt skal i gang. Vi har fået Kloakfirmaet KloAgger til at gennemgå videomaterialet, og de har ud fra denne givet en pris delt i 3, (gård, under bygning og uden for bygning).

Vi har et udsat gårdprojekt, som organisationen har bevilget penge til, og dette har bl.a. været udskudt da vi ikke kendte kloakkens tilstand. Den kender vi nu, og har en pris på hvad det koster at lave. Molokkerne er næsten i jorden, men der er lidt udfordringer med kabler og vand, så vi udsætter projektet lidt. Der arbejdes på en løsning fra Euro Groups side.

Afd. 710-0 Rundforbivej II:

Vi har endelig fået løst flere års problemer med varmen i denne bygning. Vi fandt nogle ventiler der sad gemt, og som var defekte.

Vi har udfordringer med rengøringen, som vi har haft gennemgang med, og de har lovet at levere bedre kvalitet.

Vi har ombygget cykelskur til nyt affaldsrum, og dette ser ud til at fungere rigtig godt.

6) Mulige byggesager

FF. Lars Schmidt gav en orientering om de igangværende muligheder.

7) Fordelingsnøgler, status

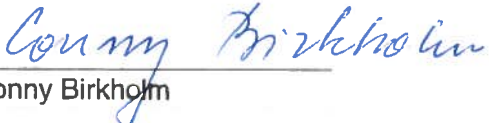
FF. Lars Schmidt orienterede kort om beregningsmåden for den nye fordelingsnøgle. Den kunne ikke præsenteres på mødet og fremsendes som bilag til referatet.

8) Eventuelt

FF. Lars Schmidt kunne meddele at der var indkommet en bekræftelse på det nye mødested – så restaurant Nautilus var på plads til repræsentantskabsmødet.

Silja spurgte til efteruddannelse. Der var en del dialog om tilmelding – så meld ind til formanden eller administrationen – så vil man se, hvad der kan arrangeres i regi af organisationsbestyrelsen.

Godkendt af formanden den 25/3 2020


Conny Birkholm