

**Bestyrelsesmøde afholdt i Flintemarken den 17. september 2020**

Til stede:

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

Afbud: Lene Juhl Stener

Fra administrationen: FF. Lars Schmidt som optog referat. Lokalinspektør Truels Truelsen.

**Dagsorden:**

- 1) **Godkendelse af referat af 09.06.20.**
- 2) **Nyt fra organisationsformanden.**
- 3) **Nyt fra hovedbestyrelsen.**
- 4) **Nyt fra administrationen**
- 5) **Status i afdelinger.**
- 6) **LBF – sagerne.**
- 7) **Punkter til godkendelse:**
  - 7.1 **Husleje på varmemesterkontor.**
  - 7.2 **Ombygning af L.I. kontor – pris og beskrivelse udsendes senere.**
  - 7.3 **Ejendomsfunktionærelev til Lejerbo Rudersdal.**
  - 7.4 **Lånoptagelse for afd. 187-0, sikringsdøre.**
  - 7.5 **Huslejeforhøjelse for afd. 236-0, faldstammer og stigstreng.**
- 8) **Eventuelt.**

**1) Godkendelse af referater af 09.06 2020**

Godkendt med 2 kommentarer fra henholdsvis Anita Svendsen og Stig Nielsen. Om henholdsvis afd. 710-0 Nærum Søpark II og omkring forholdene på granskning af vedligeholdelsesplaner.

Lars Schmidt orienterede kort om status og for så vidt angår at man afventer EMO mærker. Bestyrelsen vil fremadrettet blive holdt orienteret.

**2) Nyt fra organisationsformanden**

Beretning organisationsbestyrelsesmøde den 17. september 2020.

Denne beretning er endnu mere besværlig end den sidste – den er dog heller ikke særligt lang.

Corona har lagt os alle ned – i overført betydning.

Al mødeaktivitet er sat på standby – og det besværliggør bestyrelse-/beboerkontakt.

Det er især problematisk, da vi skal i gang med informationsmøder omkring de to helhedsplaner, som vi fik godkendt i slutningen af maj.

Vi har sendt informationsfolder ud i afdelingen i Bistruplund og det har givet en masse uro, da der er få beboere, som er kommet til senere, og derfor ikke har været en del af den proces som startede i 2011. Det har givet en del negativ omtale og derfor er det vigtigt, at vi får samlet alle beboerne til fællesinfo så hurtigt som muligt, og vi forventer at det kan ske midt i oktober.

Vi er i dialog med et par beboere samt kontaktpersonen fra afdeling 202-0 med henblik på et informationsmøde i lighed med afdelingen i Bistruplund.

Vi er temmelig meget udfordret med at finde lokaler, hvor vi kan overholde de restriktioner, som er forbundet med forsamlingslokaler.

I forbindelse med vores møde med Rudersdal Kommune omkring Nærum Søpark - afd. 710-0, har vi fået lagt boligerne ind på en Lejerbo hjemmeside, og der har også været henvendelser på dem.

Der har dog ikke været nok interesse til også at flytte ind – dette vender vi tilbage til.

Nogle af vores afdelinger har fået opsagt deres Yousee-aftaler, og der er vi nu ved at finde løsninger for disse afdelinger.

Vi har desværre haft en ulykkelig hændelse i Bistruplund da en kvinde blev slået ihjel i boligen. Hendes mand er anklaget og varetægtsfængslet og boligen er nu frigjort og ved at blive istandsat.

I den forbindelse må vi konstatere, at vi manglede lidt viden om, hvordan vi kan hjælpe evt. naboer, som er påvirket af det. Vi har til gengæld fået afprøvet vores sikkerhedsdøre.

Vi har været omtalt i Rudersdal Avis vedr. affaldshåndtering – eller rettere mangel på samme, men det tror jeg andre ved mere om end jeg gør.

Vi har en del opgaver foran os, som vi skal forholde os til, og det er en del af dagsordenen, så det vil jeg vende tilbage til under disse punkter.

Der er planlagt møde omkring Boligaftalen med Rudersdal Kommune – hvorvidt det bliver gennemført ved jeg ikke. De sidste tre møder er blevet aflyst, så nu må vi se.

Der er kommet indkaldelse til BL-kredsmøde i Kreds 2 – det er flyttet til Tivoli Kongrescenter grundet Covid19. Jeg har adgangskort til 4 delegerede, så hvis der er nogen, som er interesseret, så sig endelig til.

Spørgsmål om kredsmødet fra Silja. Hun fik udleveret et sæt materiale.

Vilhelm Kent udtrykte en vis bekymring for de døre som Flintemarken havde vedtaget, når man hørte om episoden fra Bistruplund.

### 3) Nyt fra hovedbestyrelsen

Erik Gemmer orienterede om følgende hovedpunkter:

- Trivselsundersøgelse i Lejerbo i hele administrationen.
- At der fra ministeriet var givet 620.000 kr. specielt til socialt arbejde. Beløbet var fordelt mellem de forskellige boligsociale projekter.
- Der er p.t. en verserende sag med Alfabo efter løsrivelsen fra Lejerbo.
- Orientering om forsikringer og udbetaling af 8% bonus mod forventede 5%.
- Orientering om den nye boligaftale.
- Demokratiudvalget skal se på problematikker omkring bofællesskaber.
- Hovedstyrelsens besigtigelsestur er udsat p.g.a. Corona situationen – der blev i stedet gennemført et seminar.

#### 26.08.

Det er stiftet et nyt Lejerbo Esbjerg og kommunen har givet grundkapital til 87 boliger på Tovværksgrunden.

Der vil være retsmægling 21.09. i retten på Frederiksberg om Alfabo.

Der har været roligt hen over sommeren.

Vi har gennemført udflugter for de penge vi fik fra socialministeriet, hvor de sociale medarbejdere har været meget aktive.

Corona er der stadig og følges nøje, og vi retter os efter myndighedernes anbefalinger.

Budgetopfølgning som grundet Corona svinger meget i aktivitetsniveau.

Almenindkøb viser et positivt resultat for 1. halvår.

Orientering omkring strategi for kapitalforvaltning.

Udlejningssituationen er uændret i region Nordjylland.

Under Corona er der sket et fald i rykkerskrivelser. I juli til 2,8% mod 3,2% i juli 19.

Orientering om bygge- og renoveringsprojekter.

IT-sikkerhed, beredskabsplan samt forretningsberedskabsplan blev taget til efterretning.

På bestyrelsesseminar 14. november bliver emnet "bæredygtighed".

#### 4) Nyt fra administrationen

Lars Schmidt orienterede kort om status efter det afholdte møde omkring status på lokalinspektørordningen. Umiddelbart meget tilfredshed med den nye model.

#### Yousee:

Med hensyn til de opsagte aftaler orienterede Lars om status for forhandling af nye aftaler.

#### Personale:

Der blev givet en fortrolig information om personalsituationen i Lejerbo Rudersdal.

Orientering fra Jakob Netteberg:

Orientering om at kommunen indfører restriktioner for Corona situationen. Herunder at alle kommunale medarbejdere indkaldes til test hver 14. dag.

#### 5) Status i afdelinger.

Afd.003-0 P. Mathiasens Vej:	Håndværkerne er færdige med at etablere hybridfyр med varmepumpe i de enkelte huse. Der er indhentet pris på køkkener ifm. kollektiv råderet i afdelingen. Udskiftning af tagene er nært forestående.
Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:	Der er sat nye sikkerhedsdøre i Kongevejen 69 A-C. Opgangene bliver malet i løbet af efteråret.
Afd. 008-0 Bistruplund:	Der arbejdes på helhedsplan.
Afd.016-0 Solbjærget:	Tagprojektet er færdigt.
Afd. 173-0 Rudersdalsvej:	Der er indhentet tilbud på græsrobotter. Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. Vi er i gang med at male træværk udendørs, samt kælderdøre.
Afd. 187-0 Flintemarken:	Udbuddet med udskiftning af hoveddøre er igangsat. Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.
Afd. 202-0 Rundforbivej:	Der arbejdes med helhedsplanen. Arbejdet med ny varmecentral pågår, der arbejdes i øjeblikket på løsninger så som fjernvarme/varmegenvinding.
Afd.236-0 Marievej:	Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, herunder udskiftning af el-ledninger. Udskiftning af vandrør og faldstammer er vedtaget, og skal i første omgang myndighedsgodkendes.
Afd. 241-0 Nobis Mølle:	Varmemålere er udskiftet, dog er der et par lejemaal det ikke er lykkedes at komme ind i.
Afd. 381-0 Dambakken:	Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Afd. 710-0 Nærum Søpark II:

Der arbejdes med problematikken omkring udlejningsvanskelighederne.

Forretningsføreren rykker for den Kommunale godkendelse af råderet i afd. 241-0, Nobis Mølle.

#### 6) LBF – sagerne i afd. 008-0 Bistruplund og afd. 202-0 Nærum Søpark

Lars Schmidt orienterede i punktform om de forskellige aktiviteter der var i gang på begge sager.

- Orienteringsmateriale forventes klart senest uge 41 for så vidt angår begge afdelinger.
- Indkaldelse til orienteringsmøde kommer fra administrationen, herunder en tidsplan for møder.
- Orienteringsmøde for afd.008-0 forventes afholdt i uge 43.
- Man forventer at booke hallen i Birkerød – dette er lokalinspektørens ansvar.
- Man forventer at sikre, at der er en bus der kan køre evt. ældre personer til mødet og hjem igen.
- Beslutningsmøde forventes i uge 47 og 48 for henholdsvis afd. 008-0 og afd. 202-0.
- Afstemningstemaer udfærdiges i henhold til de tidligere truffne beslutninger. Byggeafdelingen er ansvarlig for dette punkt.
- Det er aftalt at der, som aftalt med afdelingsbestyrelsen, laves en alternativ beregning – såfremt lejerne er bekymrede for tilgængelighedsboligerne – dette gælder kun for afd. 008-0 Bistruplund.
- De udpegede opgange til tilgængelighedsboliger er stadigvæk kun et oplæg. Et efterfølgende udvalg kan ændre disse.
- Forslag om at mødet ledes af en uvildig. Byggeafdelingen vil finde et forslag til en dirigent.
- KHS sørger for oplægget. Byggeafdelingen og forretningsføreren er ansvarlig for økonomiberegningerne.
- Det vurderes i de kommende uger, om muligheden for at udlejningen deltager i forhold til genhusning, samt folk som ønsker at flytte i forbindelse med renoveringen.
- De 4 uger mellem møderne her skal de ældre også opfordres til at få kontaktet kommunen så de kan få beregnet en evt. ny boligsikring/boligydelse.
- Der kan komme et 5% ekstra tilskud fra LBF. hvis en ”grøn screening” er positiv i forhold til afdelingen. Dette melder vi ikke ud, før vi har en afgørelse på screeningen.

#### 7) Punkt til godkendelse

##### 7.1 Husleje på lokalinspektør kontorer og rum

Det udleverede beregningsark blev gennemgået for bestyrelsen.

Bestyrelsen besluttede at sagen henlægges.

##### 7.2 Ombygning af lokalinspektørkontor

Der var udsendt tegninger for ombygning af kontor. Ønsket fra driften er at skabe et mere åbent kontormiljø.

Projektet blev godkendt af organisationsbestyrelsen og økonomien tages fra arbejdskapitalen. Beløbet andrager kr. 102.800,00 inkl. moms.

##### 7.3 Ejendomsfunktionærelev til Organisationen

Administrationen har fået forhåndsgodkendt at organisationen kan være uddannelsessted for ejendomserviceteknikerelev. Der er p.t. tilskud til elever, og lønnen er begrænset.

**Løntilskud/-refusion:** Motivationen for at gøre det nu kan, udover ikke at skulle betale bod, være at virksomheder får løntilskud resten af 2020:

- 75% for alle igangværende aftaler fra 1. maj og året ud
- 90% for ordinære uddannelsesaftaler der indgås efter 1. maj 2020.

Derudover øges lønrefusionssatsen under skoleophold med 20% for ordinære uddannelsesaftaler i 2. halvdel af 2020.

I Lejerbo har man besluttet at vi tager de unge under 25 år ind som elever, idet lønnen er lavere og det er en målgruppe der er ret grønne.

Erik Gemmer påpegede, at i det udsendte om ”Elev” er der under ”Samlet løn inkl. refusion under uddannelsen” anført administrationsbidrag pr år 12.000 kr. (som er rigtig) men for 3 år skal der anføres 36.000 kr.

Det betyder at samlet beløb er **475.276,25 kr.**

Bestyrelsen tilsluttede sig enstemmigt at søge en elev. Der gives en status på førstkommende bestyrelsesmøde.

#### **7.4 Lånoptagelse for afd. 187-0 Flintemarken, sikringsdøre**

Der har været afholdt afdelingsmøde i afdelingen d. 25. august 2020, hvor man behandlede forslag om 252 nye sikringsdøre samt nyt låsesystemet til hele afdelingen.

Forslaget blev godkendt med en huslejestigning på max. 0,53% over 30 år.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte lånoptagelsen.

#### **7.5 Lånoptagelse for afd. 236-0 Marievej, faldstammer og stistreng**

Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde d. 1. september 2020, hvor man behandlede forslag om udskiftning af faldstammer og stistreng i afdelingen.

Forslaget blev godkendt med en huslejestigning på max. 12,74%.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte huslejekonsekvensen.

#### **7.6 Undersøgelse af muligheder for anden brug af afd. 710-0 Nærum Søpark II**

I forbindelse med dialogen med Rudersdal kommune om tomgang på 5 boliger i afd. 710-0, skal vi have undersøgt muligheden for ommærkning til familieboliger. Dertil skal man overveje ændringer af boligerne for en brug der gør boligerne mere attraktive for et klientel på 50+ uden hjemmeboende børn.

Økonomien i afdelingen er meget "skåret til" med en m2-leje på 1.735,63 kr. årligt.

Udgifterne er sat sammen af:

Låneydelser udgør 935.000

Offentlige og andre faste udgør: 242.000

Variable udgifter: 195.000

Henlæggelser: 167.000

Når man ser på et samlet udgiftsniveau på kr. 1.539.000, er de kr. 195.000 i variable udgifter det eneste vi kan rykke ved.

På mødet kan der beskrives de modeller der er for løsning.

Ovennævnte undersøgelser for boligernes brug til andet end handicapboliger estimeres at koste mellem 50-100.000 kr. i brug af rådgiver.

Den p.t. nuværende mærkning af boligerne fastholdes overfor kommunen indtil løsningsmodellen er fundet.

Bestyrelsen bevilgede kr. 75.000,- til nærmere undersøgelser. Beløbet tages fra arbejdskapitalen.


#### **8) Eventuelt**

Intet taget til notat.

**To do til næste møde**

- Opfølgning: Kollektiv råderet afd. 241-0 Nobis Mølle.
- Opfølgning på ansættelse af elev.

Godkendt af formanden den 2 110 2020

  
Conny Birkholm