

Referat fra bestyrelsesmøde i Lejerbo Rudersdal, afholdt i Bistruplunds selskabslokaler

onsdag d.14. juni 2016.

Tilstede: Organisationsformand Conny Birkholm, næstformand Eigil Storm, Anne Sofie Hjort, Vilhelm Kent, Hella Grønbæk, Stig Nielsen og Jørn Larsen.

Adm.: Områdeleder Lars Schmidt som optog referat.

Afbud: Kirsten Storhaug, Anita B. Svendsen og Vibeke Wilhelmsen og Steffen Boel Jørgensen.

Dagsorden:

- 1) Godkendelse af referat fra sidst.
- 2) Nyt fra formanden.
- 3) Nyt fra hovedbestyrelsen V/ Erik Gemmer
- 4) Nyt fra administrationen,
- Udlejning
- 5) Rudersdalsvej – status renovering.
- 6) Status i afdelingerne.
- 7) Muligt nyt byggeri.
- 8) Status på børneinstitutionen på Flintemarken.
- 9) Mødekalender.
- 10) Eventuelt.

Ad. 1) Godkendelse af referat fra sidst.

Godkendt.

2) Nyt fra formanden.

I fortsættelse af boligaftalen har der været afholdt 3 møder i styregruppen, herunder arbejds gange, og processer.

Ved anvisning af bolig har Organisationen/Afdelingen 3 dage til at gøre indsigelse. Hos Boligkontoret Danmark går forespørgslen til afdelingsformanden - hos Lejerbo til lokalinspektøren.

Der kan ikke oplyses om etnicitet. 2 boligsociale medarbejdere er ansat til assistere på indflytninger.

Der er forslag om udarbejdelse af standard for husorden, da dette er forskelligt fra afdeling til afdeling, er det ikke muligt. Der er i stedet forslag om en pjece som beskriver, hvordan man bor i almene boliger. Den vil komme til at hedde "Leveregler – god adfærd i afdelinger" og omhandler fx affaldshåndtering, udluftning m.m. Den skal fungere som et arbejdsredskab for de boligsociale medarbejdere evt. vil man skele til BL-standarden.

11. maj 2016 Rudersdal møde med byrådet om besparelser, ca. 50 deltagere.

19. maj 2016 Landsrepræsentantskabsmøde – formanden orienterede om valget af ny formand. Fredagens bestyrelseskonference om samfundsansvar.

1. juni 2016 var der Borgermøde på Kulturcenter Mariehøj vedr. lokalplan 249, som omhandler Henriksholms Alleé og byggeri af bl.a. 50 almene boliger. Der er ikke den store begejstring fra naboerne ved udsigten til at få almene boliger ved siden af Ellesøpark, "Der er rigelig med dem i Flintemarken", som en beboer sagde. Ifølge lokalplanen er det meningen at de almene boliger skal placeres. Det er tegnet som etagebyggeri med max. 9,5 meter i højden.

Hele området, hvor der forventes boliger, er det gamle 8-tal samt Motorgården, der er forurenede, der forventes dog ikke problemer med dette.

Ad. 3) Nyt fra hovedbestyrelsen.

Erik Gemmer orienterede om følgende punkter:

12.april 2016

Der planlægges et farvel/goddag reception onsdag den 15. juni på Gl. Køge Landevej for landsformand.

Orientering om Mjølnerparken og kommende tiltag.

En sag om fratrådte medarbejdere og markedsføringsloven.

Ministeriets Effektiviseringsenhed har kontaktet Lejerbo, hvor der er møde 2. juni 2016.

Det nye moderne kontanthjælpsloft" blev godkendt 1. april, man skal være opmærksom på, at virkningen først ses efter 1.10.2016.

Ny lov om elforsyning.

Godkendelse af grundlag for rekruttering af byggechef.

Drøftelse om AlmenIndkøb.

19.maj 2016

Effektiviseringsrammerne begynder at falde på plads- er 1,5 mia. kr. fra 2014 priserne, hvilket basismæssigt svarer til en effektivisering på 5 % af den samlede huslejedannelse.

Orientering om omstrukturering i Forvaltning Storkøbenhavn.

Gennemgang af dagsorden til landsrepræsentantskabsmødet med rekordtilmelding.

Gennemgang af budgetopfølgning for 1. kvartal 2016.

Gennemgang af forvaltningsrapport 2015.

Nøgletalsrapportering på kundeservice og fakturaer.

Status på AlmenIndkøb hvor der skal arbejdes på en version 2.

Ad. 4) **Nyt fra administrationen.**

Beboerservicecenteret kører fint. P.t. har vi holdt et Erfa møde med interesserede bestyrelsesmedlemmer. Tilbage meldingerne fra mødet var at der godt kunne være lidt længere svartider, medmindre man sørgede for at henvise til andre muligheder, herunder mail eller afgiv en telefonbesked.

De første erfaringer med dette er, at der et begrænset fald i opkald, men også en stigning i antallet af mails.

Der arbejdes nu også med at sætte nyheder på afdelingens hjemmesider, således at folk her, kan henvises til andre medier end telefonen.

Der er igangsat et forsøg med sms varsling til beboere. Systemet fungerer via nettet og sikrer at vi får op mod 85% af alle lejernes mobil telefon nr. og mail adresser kodet ind i systemet. Systemet fungerer således, at lokalinspektøren eller BSC kan varsle en bolig, en opgang eller en hel afdeling om hvad der er forestående i afdelingen, for eksempel lukning af varme, vand m.v.

Antenne i afdelingerne: der er kommet ny lov hvor man under visse forhold kan blive fritaget for deltagelse i afdelingen fællesantenneanlæg. Administrationen vender tilbage med nyt så snart det er muligt.

Ad.5) **Status i afdelingerne.**

Afd.003-0:

- Intet nyt. Terrassedøre er monteret. Byggeregnskab er udarbejdet fremsendes i den kommende uge.

Afd.006-0:

- Intet nyt. Der er stadigvæk ingen afdelingsbestyrelse. Det bør overvejes at samtlige flytteboliger får fornyet enten køkken eller bad, altså ikke længere en tilvalgsordning. Der er behov for at komme videre med udskiftningen. Vedligeholdelsen af disse nedslidte dele er efterhånden for dyre i forhold til nyt.

Afd. 008-0:

- Afdelingens tilgodehavende fra EON er indtægtsført i dette års regnskab. – Ellers intet at bemærke.

Afd.016-0:

- Intet at bemærke. Lokalinspektøren har godt gang i de mange løbende opgaver i afdelingens vedligeholdelsesplan.

Afd.173-0:

- Vandskader
- Renoveringen i afdelingen er stadigvæk i fuld gang. Færdiggørelse af de indvendige arbejder i boligerne er slut, med en del mangler. Herefter sker færdiggørelse af facadearbejder og udearealer.
- Den kollektive råderet som kører samtidigt med renoveringen. Der er lavet voldsomt mange flere køkkener end først budgetteret.

Afd.187-0:

- Brandskaden: der har p.t. været arbejdet med løsningsmodeller på baderum og malingen af opgange. Der er i forhold til mail votering indgået et forlig med Købstæderne, hvor Købstæderne betaler 100% af udgiften i forhold til at etablere opkanten i baderummene. Der er aftale om at Købstæderne afholder 50% af udgifterne til "færdiggørelse" af malerarbejdet i opgangene. Beløbet er indgået fra forsikringen og arbejderne skal igangsættes efter nærmere aftale med lokalinspektøren og afdelingsbestyrelsen.

Der er konstateret problemer med afdelingens forbrugsregnskab. Vandmålere, som er noteret til forkerte lejemål, her er lejere blevet godtgjort differencen mellem acontobeløbet og det endelig fremsendte regnskab. Udgiften i alt kr. 39.500,00 er betalt af ISTA.

ISTA har derudover nu indført en månedlig kontrol om der er forbrug på de enkelte målere i hvert anlæg. Det vil sige 0 forbrug "fanges løbende" og sikrer at defekte målere skiftes hurtigere. Denne ordning er indført på alle digitalt aflæste måleranlæg.

Med hensyn til de mange vandmålere som var gået i stå, kunne det konstateres, at problemet skyldes små jernpartikler i vandet, som "satte sig" ved magneterne på vandmålerens hjul. Der er igangsat en undersøgelse af, hvorfra disse partikler kommer. Undersøgelsen foretages af Force institutterne. Der foreligger ikke et resultat endnu.

Afd.202-0:

- De bestående hoveddøre kan ikke bruges med dørtelefoner og skal skiftes. Driftschefen og lokalinspektøren har sendt et miniudbud ud i almen indkøb, pris afventes.
- Der har været lidt problemer med naboen, Nærum gymnasium. Der er etableret samarbejde med pedellerne på gymnasiet for at få stoppet balladen. Det drejer sig om salg af hash i kælderskaktene i frikvarterne.

Afd.236-0:

- Kollektiv råderet på altaner er godkendt. Der skal aftales møde med bestyrelsen for afklaring af de sidste punkter, hvorefter vi sætter i gang med prisindhentning og tilbud til lejerne.

Afd.241-0:

- Administrationen arbejder med oplæg til reovering af varmtvandsbeholder til udførsel efter maj måned 2016. Pris med ekstra arbejder bliver ca. 180.000,00 kr. arbejdet er igangsat nu og forventes afsluttet medio maj 2016. Sagen er forløbet fint.

Afd.381-0:

- Intet nyt at bemærke.

Afd.710-0:

- Intet nyt at bemærke.

Ad. 6) **Rudersdalsvej – status reovering.**

Indvendige arbejder er færdige. Der er p.t. gang i facadearbejder og udearealer. Økonomisk er sagen stadigvæk god på trods af en hel del uforudsete udgifter. Eneste problem er tidsplanen,. Hvor man er bagud. Der er afsendt varsler om dagbøder.

Ad. 7) **Muligt nyt byggeri.**

Der er p.t. en udbudsrunde ude på et muligt byggeri på Henriksholms Allè. Byggeriet er ment som blandet byggeri af både ejerboliger og almene boliger.

Lejerbo er i samarbejde med NCC om denne sag og p.t. er vi 2 tilbage på banen. Anden almene part er Boligkontoret Danmark.

Ad. 8) **Flintemarken børneinstitution – status.**

Der er modtaget en valuar rapport, som indikerer en markedsleje som er ca. 50.000 kr. mindre end den nuværende leje.

Forretningsfører Steffen Boel Jørgensen tager næste møde med Rudersdal kommune snarest, og ser om man evt. kan få en løsning ud af den fremsendte rapport.

Ad. 9) Mødekalender.


Næste bestyrelsesmøde kl.17,00 torsdag d.17. november 2016 på Flintemarken. (senere ændret til kontoret i Hillerød, Huginsvej 1, da der er anden aktivitet i Flintemarken)

Ad.10) Eventuelt.

Formanden kunne afslutningsvis nævne at flygtningesituationen - 178 personer er midlertidig genhuset i Rudersdal kommune.

Mødet hævet.

Rudersdal, den 7 17 2016


Som formand
Conny Birkholm