

Referat fra bestyrelsesmøde i Lejerbo Rudersdal, afholdt i Bistruplund

Torsdag d.17. november 2016.

Tilstede: Organisationsformand Conny Birkholm, Anne Sofie Hjort, Vilhelm Kent, Hella Grønbæk, Vibeke Vilhelmsen, Kirsten Storhaug, Anita B. Svendsen og Jørn Larsen.

Adm.: Områdeleder Lars Schmidt som optog referat.

Afbud: Steffen Boel Jørgensen, Stig Nielsen, Erik Gemmer og næstformand Eigil Storm.

Dagsorden:

- 1) Godkendelse af referat fra sidst.
- 2) Nyt fra formanden.
- 3) Nyt fra administrationen.
- 4) Nyt fra hovedbestyrelsen.
- 5) Nyt fra afdelinger.
- 6) Låneoptagelse.
- 7) Rudersdalsvej – opsamling.
- 8) Evt. nybyggeri.
- 9) Mødedatoer.
- 10) Eventuelt.

Ad. 1) Godkendelse af referat fra sidst.

Godkendt. Der var en enkelt kommentar om at referatet var meget sent ude.

Ad. 2) **Nyt fra formanden.**

Formanden orienterede om:

Boligaftalen i Rudersdal hvor man havde oplevet et uheldigt tilfælde. Kommunen havde anvist en flygtningefamilie til tagboligerne, men principielt lå fejlen i 1. omgang i regi af udlejningen.

Formanden orienterede om den tabte byggesag forsvarskommandogrunderen. Forretningsfører Steffen Boel Jørgensen havde i denne forbindelse sendt en mail med anmodning om en nærmere forklaring for fravalget af Lejerbo i denne sag.

Derudover orienterede formanden om det netop afholdte indoktrineringsmøde og det ekstra ordinære repræsentantskabsmøde. Formanden håbede at der herefter ville være et bedre samarbejde i hovedbestyrelsen.

Formanden havde sammen med Jørn Larsen deltaget i valgkredsmødet for Købehavn og Sjælland, hvor man havde fået orientering fra de forskellige udvalg, herunder de udfordringer Lejerbo har med bl.a. IT udvikling og om AlmenIndkøb.

Ad. 3) Nyt fra administrationen.

Effektiviseringskravet som er omtalt i flere tidligere møder er også blevet præsenteret for funktionærerne i Nordsjælland.

Vi har meddelt at effektiviseringen ikke kommer til at ske via ”prikkerunder” men at de enkelte lokalinspektører og funktionærer må komme med forslag til effektiviseringer. Vi vil gerne forsøge til mødet medio maj/juni at komme med et samlet oplæg til organisationsbestyrelsen.

Ejendomsfunktionær Peter Toft ansat i Vedbæk er død efter længere tids kræftsygdom.

Allan Wettersteen er blevet ansat. Lars Schmidt lovede i den forbindelse at bringe kritik videre på, at der ikke var sket orientering til bestyrelserne.

Ad. 4) Nyt fra hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer.

Fra HB-mødet 31.08.2016

- Der er ansat ny byggechef Gerti Axelsen.
- Regeringen afsætter 640 mio.kr. til grundkøb til ca. 8.000 boliger med max. husleje på 3.000 kr. Til at maksimere produktion er der ansat ny regnskabschef Helle Madsen.
- Der lægges megen energi i arbejde med hjemmeside oplæg.
- AlmenIndkøb der pågår p.t. workshops så der siden kan træffes endelig beslutning.
- Valgkredsmøde for Jylland/Fyn 10. november på Sabro Kro.
- Valgkredsmøde for København, Sjælland m.v. på Hotel First 11.-12. november.
- Ledergruppen skal til Lyon 5.-8. oktober for nyt om boliger.
- På næste møde skal tales om husleje effektivisering.

Fra HB-mødet 22.9.2016

- Vores næstformand for valgkreds 3, Lars Bak blev bisat den 20. september.
- Demokratiudvalget er i gang med udkast til ”principper for godt bestyrelsesarbejde i Lejerbo”.
- Der er indgået fratrædelsesaftale med direktør Ulrik Steen Jensen.
- Høng & Omegn søger ny administration til 500 boliger. (vi er siden valgt).
- Der indkaldes til e.o. repræsentantskabsmøde i Århus 10. november forud for valgkredsmøde, med 1 punkt på dagsordenen, valg af ny næstformand for valgkreds 3.
- Der arbejdes på elektroniske boligtilbud, ikke kun for at spare porto, men også grundet pris/tid.
- Lovgivning om tilskrivning af renter foretages som hidtil én gang årligt (hvis der er noget at tilskrive).
- Omkring effektivisering – gælder ikke nettokapitaludgifter – formål har formentlig flere samfundsordner, nemlig besparelse på boligydelse og boligsikring og flere billige boliger.

- Strategien i lovforslaget er at etablere effektiviseringsfokus i beboerdemokratiet.
- Omkring forsikringsstatistik har vi gennem de seneste år modtaget langt mere end indbetalt.
- Visioner og målsætninger fra 2014 gældende 2015-2018 blev gennemgået, i 2017 skal der være en grundig drøftelse.
- Styringsdialog med Københavns kommune, gav ikke anledning til bemærkninger.
- Gennemgang af hvad der er sket i de nedsatte udvalg.
- Rapportering om IT sikkerhed & IT beredskabsplan samt forretningsplan.
- Kunstansøgninger blev behandlet.
- Forslag til redaktion af nyhedsbrev.
- Der er trådt nye normalvedtægter i kraft i år og gælder uagtet hvordan organisationens regler er.

Fra HB-mødet 2.11.2016

- Vi følger tæt op omkring virkningen på kontanthjælpsloftet. Rykkere fra oktober har været på niveau med sidste år. For oktober har vi fået lidt mindre i boligsikring.
- Beskatningsgrundlag for erhvervejendomme – hvortil de almene boliger hører – er endnu ikke meldt ud, men lægges regeringens forudsætninger til grund har BL beregnet en stigning på 350 kr. for en gennemsnitslejlighed med start fra 2022.
- Orientering om valgkredsmøder, hvor 63 har meldt sig i Vest og 64 i Øst.
- Der pågår indledende undersøgelse om vores forsikringsområde.
- Der er søgt om udviklingsmidler fra miljøministeriet til bæredygtigt byggeri, hvor der ligeledes ses på hvordan der brydes ned igen. Lejerbo Århus er i spil, idet Århus er Europæisk kulturby i 2017.
- Budgetopfølgningen tyder på at vi kommer ud med nulresultat for 2016.
- Til det e.o. landsrepræsentantskabsmøde i Århus har 126 meldt sig ud af 177 mulige.
- Der er 2 kandidater Børge Olsen & Anne Sakariassen. (Anne blev valgt).
- Demokratiske principper for bestyrelsesarbejde er udsat til seminar 26. januar 2017.
- Orientering om AlmenIndkøb version 2.

Ad.5) Nyt fra afdelingerne.

Afdeling 003-0: Peter Mathiesens Vej

Lokalinspektøren gør stadig opmærksom på, at tagene er i ringe stand. Vi mangler stadigvæk at få en kopi af afdelingsmøde referatet.

Stort træ i skel til nabo, lokalinspektøren afventer bestyrelsens holdning.

Rotteproblem i nr.11 lokalinspektøren har styr på sagen.

Afdeling 006-0: Kongevejen

De sidste vinduer i ”hullet” er bestilt. D.v.s. alle vinduer i 131-133 er skiftet på driften over de sidste 2 år. Administrationen har indledt med bestyrelsen om en samlet udskiftning på Kajerødvej i 2017, således at det kun er Mio Nido der mangler nye vinduer. De planlagte opgaver i vedligeholdelsesplanen kører som de skal.

Afdeling 008-0: Bistruplund

Der køres efter vedligeholdelsesplanen – opgaver udføres helt i henhold til aftale.

2 erhvervslejemål er under genudlejning.

Efter afdelingsmødet arbejdes der med prisindhentning på sikkerhedsdøre til beslutning på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Der opsættes affaldsmolokker i uge 49. forventes opstartet ved årsskiftet.

Afdeling 016-0: Solbjærget

Vedligehold efter planen ingen kommentarer.

2 boliger med kloakproblemer er under udbedring.

Solbjærget 45 – lejer har fjernet køkken på formodning om, at han med det samme via kollektiv råderet kunne få nyt køkken. Den vedtagne kollektive råderet er ikke kommunalt godkendt endnu.

I forhold til tidspunktet for året så er der meget pres på konto 115 – der er under 2000 kr. tilbage til resten af året.

Afdeling 173-0: Rudersdalsvej

VI mangler endnu en færdig melding på diverse opgaver i forbindelse med renoveringen. Opgaven har ikke været nem for hverken rådgiver eller administration. Entreprenøren har gennem sagen haft 5 forskellige byggeledere på sagen. Så mange mangler og især manglende opfølgning falder mellem stolen mellem entreprenør og rådgiver.

Det forventes at der frem til næste budget skal laves en fordelingsnøgle for afdelingen (hvordan fordeles udgifter). Afdelingen har fået behov for færre mandskabstimer og det skal vurderes nærmere, hvor meget budgettet skal reguleres med.

Afdeling 187-0: Flintemarken

Der er flere store sager på vej i afdelingen. Der skal arbejdes med opdatering af varmeanlægget, belægninger på parkeringsarealer, belægninger på tagetage skal færdiggøres. Derudover har man vedligeholdelsesopgaver på den planlagte drift.

Afdeling 202-0: Rundforbivej

Der er vedtaget en udskiftning af opgangsdørene og etablering af dørtelefonanlæg, dette for at mindske generne fra ubudne gæster. Opgaven er blevet dyrere end forventet på grund af ”forurenede” byggeaffald. Det er døre med bly i malingen og PCB i fugematerialet.

Vilhelm Kent orienterede om legepladserne/boldbanen og de mange udgifter.

Parkering - hvem tilhører arealet?

Afdeling 236-0: Marievej

Her er især 2 projekter som ”er i stampe”. Nye målere på både vand og varme. Man bliver færdig til tiden med vandmålere – varmemålerne skal først være på plads til 1.4.17. Det andet er altanudskiftning, som afdelingen har kæmpet meget med. Økonomien hænger kun sammen på de sidste ører - før man går i gang. Punktet tages op under mulig støtte til afdelingen.

Afdeling 241-0: Nobis Mølle

Varmtvandsbeholder udskiftet.

Afdeling 381-0: Dambakken

Administrationen anbefaler at der overvejes kollektiv råderet i afdelingen. Køkkenerne er ved at være slidte efter 20 års brug.

Afdeling 710-0: Nærum Søpark II - handicapboliger

Intet nyt.

Ad. 6) Låneoptagelser.

Principgodkendelse af lån over 10 år på max. kr. 200.000,- til forbedring i erhvervslejemålet ”garnbutikken” i Bistruplund.

Til orientering:

Lejer er advokat og vil åbne kontor i Birkerød. Afdelingen bruger ca. 60.000 kr. på at bringe klimaskærm ”up to date” d.v.s. træværk, udbedring af skader. Udskiftning af facadevindue, udskiftning af vindue i bagbutik og udskiftning af tekniske installationer.

Forhandling med lejer er på det stadiet at de i løbet af ugen vil meddele, hvor meget de vil betale kontant, og hvor meget de gerne vil afdrage over et forbedringslån.

Bestyrelsen tiltrådte ansøgningen.

Ad. 7) Rudersdalsvej – opsamling.

Afdelingsformand Anita B. Svendsen orienterede om bestyrelsens mange udestående punkter under renoveringen. Især de store mangler på havearealer gav anledning til bekymring. Administrationen og byggeafdelingen holder stadigvæk ”hårdt fast” i sagen, og vi håber til næste møde at sagen er afsluttet.

Der blev stillet spørgsmål til at der ikke var monteret røgalarmer i alle boliger. Lars Schmidt lovede at undersøge det og vende tilbage.

Ad. 8) Evt. nybyggeri.

Lars Schmidt og Conny Birkholm orienterede om muligt byggeri på Toftevej i Birkerød. Lars Schmidt vil give en nærmere orientering til bestyrelsen, når der er holdt møde med developperen omkring mulighederne på denne sag.

Formanden orienterede derudover om en mulighed for byggeri ved kirken.

Fordeling af byggesagshonorar. Det blev aftalt at der skulle udbetales en 1/3 del til Anita B. Svendsen og resten fordeles ligeligt mellem bestyrelsesmedlemmerne.

Det blev noteret at bestyrelsesmedlem Anne-Sophie Horth ikke ønskede andel i byggesagshonoraret.

Ad. 9) Mødedatoer.

Næste møder blev aftalt som følger:

21. marts 2017 i Flintemarken kl. 17.00.

06.juni 2017 i Bistruplund kl. 17.00.

27. september.2017 regnskab og repræsentantskabsmøde med start kl.16.

Ad.10) Eventuelt.

Intet taget til notat.

Mødet hævet.

Rudersdal, den 23 11 2016



Som formand
Conny Birkholm