

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 27. september 2017 kl. 16.30 på Comwell Holte, Kongevej 495, Holte.

Til stede var formand Conny Birkholm og bestyrelsesmedlemmerne Vibeke Wilhelmsen, Kirsten Storhaug, Vilhelm Kent, Erik Gemmer, Eigil Storm, Anita Brøndum Svendsen, Jørn Larsen, Hella Grønbæk og Stig Nielsen. Fra administrationen Henrik Lausten og områdeleder Lars Schmidt (ref) samt driftsassistent Gitte Rugaard.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.  
-Samt fordeling af vederlag til bestyrelsen.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Valg til Landsrepræsentantskabet.
6. Eventuelt.

#### Ad 1. Meddelelser fra administrationen

##### **Elektroniske boligtilbud**

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelspotentialet var til at få øje på ved at få fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service.

Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %.

Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

##### **Kontingent LLO**

En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt **sekretariatsaftale**. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

**En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke.** Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

**Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.**

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

Erik Gemmer påpegede muligheden for ”tvister” mellem bestyrelse og beboer, hvem skal de repræsentere?

Conny Birkholm orienterede om deltagelse i afd. 202-0 afdelingsmøde og enkelte personers holdning til at de ikke havde et medlem i organisationsbestyrelsen. Mødet sluttede med valg af en bestyrelse - positivt.

Formanden orienterede om at der var kommet bestyrelse i afd.006-0 Kongevejen og afd.241-0 Nobis Mølle.

Bestyrelsen ønskede at forbrugsregnskaber kunne komme på e-boks.

Formanden kommenterede på at alle referater skulle præsenteres i original underskrift, hvilket hun fandt ”umoderne”.

Lønfordelinger skal gennemgås på næste møde – Lars Schmidt præsenterer oplæg.

#### Ad. 2 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning.

Regnskab, revisionsprotokol og budget blev godkendt.

Der er ikke behov for fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning.

Spørgsmål fra Anita Svendsen omkring afdelingernes overskud, får man kritik hvis overskuddet er for stort? Lars Schmidt svarede generelt og også med hensyn til afdeling 173-0 Rudersdalsvej.

Spørgsmål omkring hvorfor skal man godkende regnskab blev besvaret af Henrik Lausten, at det skete i henhold til vedtægterne.

Spørgsmål:

Vederlaget til bestyrelsen fordeles som hidtil med ½ delen til formanden og resten fordeles mellem bestyrelsen.

Lånegodkendelse for afdeling 006-0 Vindues udskiftning – lån med huslejekonsekvens på 1,6%, blev godkendt.

Afd. 236-0 Marievej tilskud kollektiv råderet på altaner. – tilskud kr. 100.000 – godkendt – den medfølgende låneoptagelse blev ligeledes godkendt.

### Ad 3. Udlejningssituationen.

Udlejningssituationen er generelt god.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder

Der sendes generelt boligtilbud til mellem 25 og 35 ansøgere i 1-2 omgange.

Ventelistestatistikken for organisationen medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 2.295 ansøgere pr. 1. september 2017. Ventelistens fordeling pr. afdeling fremgår af bilaget.

Fraflytningen i familieboligerne i procent i perioden 1. august – 31. juli. Fraflytningerne pr. afdeling fremgår af bilaget.

Perioden	Hele organisationen
2016/2017	7,44
2015/2016	6,55 %
2014/2015	8,78 %

I hele Lejerbo var fraflytningsprocenten i 2014 på 11,70, i 2015 10,92 og i 2016 på 10,66.

Generelt betaler fraflyttere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

1 lejer er udsat pga. huslejerestance i afd. 202-0.

Periode: 01.08.2016 - 31.07.2017 (Fraflytningsdato)														
Afdel..	Boligart	Σ	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
160	Familiebolig		22	0	0	0	3	0	0	0		3	13,64	
160			22									3		
1730	Familiebolig		48	0	1	0	1	0	0	0		2	4,17	
1730			48									2		
1870	Familiebolig		299	0	6	8	8	0	0	0		22	7,36	
1870			299									22		
2020	Familiebolig		59	0	1	2	0	0	0	0		3	5,08	
2020			59									3		
2360	Familiebolig		23	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
2360			23									0		
2410	Familiebolig		42	2	1	0	0	0	0	0		3	7,14	
2410			42									3		
30	Familiebolig		11	0	0	0	1	0	0	0		1	9,09	
30			11									1		
60	Familiebolig		42	0	0	3	3	0	0	0		6	14,29	
60			42									6		
80	Familiebolig		126	0	0	5	5	0	0	0		10	7,94	
80			126									10		
			672									50		

## Venteliste - statistik pr. afdeling

Ventelistetype: EQ E  
 Ventelistetype: EQ I  
 Boligart: EQ 01  
 Medtag "I bero": Ja  
 Udskrevet: 01.09.2017 af BGR  
 Antal ansøgninger: 2.295

Region	Organisati	Afdeling	Venteliste	Boligart	I bero	Σ 1 rum	Σ 2 rum	Σ 3 rum	Σ 4 rum	Σ 5 rum	Σ 6 rum	Σ Ønsker ial	Ansøgninge
50685315	S181	30	E	Familiebolig		0	0	0	207	0	0	207	207
50685315	S181	30	E	Familiebolig X		0	0	0	160	0	0	160	160
50685315	S181	30	I	Familiebolig		0	0	0	15	0	0	15	15
50685315	S181	30	I	Familiebolig X		0	0	0	6	0	0	6	6
50685315	S181	60	E	Familiebolig		128	339	400	286	0	0	1.153	490
50685315	S181	60	E	Familiebolig X		52	162	230	177	0	0	621	299
50685315	S181	60	I	Familiebolig		1	5	8	6	0	0	20	11
50685315	S181	60	I	Familiebolig X		0	1	1	2	0	0	4	3
50685315	S181	80	E	Familiebolig		1	319	379	261	0	0	960	468
50685315	S181	80	E	Familiebolig X		3	181	255	186	0	0	625	329
50685315	S181	80	I	Familiebolig		0	10	9	6	0	0	25	15
50685315	S181	80	I	Familiebolig X		0	0	1	4	0	0	5	5
50685315	S181	160	E	Familiebolig		1	3	140	211	0	0	355	232
50685315	S181	160	E	Familiebolig X		0	2	32	164	0	0	198	168
50685315	S181	160	I	Familiebolig		0	0	7	17	0	0	24	18
50685315	S181	160	I	Familiebolig X		0	0	1	6	0	0	7	6
50685315	S181	1730	E	Familiebolig		1	14	362	272	0	0	649	403
50685315	S181	1730	E	Familiebolig X		3	51	236	172	0	0	462	281
50685315	S181	1730	I	Familiebolig		0	1	11	9	0	0	21	14
50685315	S181	1730	I	Familiebolig X		0	1	2	2	0	0	5	4
50685315	S181	1870	E	Familiebolig		7	440	681	467	0	0	1.595	853
50685315	S181	1870	E	Familiebolig X		11	211	375	258	0	0	855	475
50685315	S181	1870	I	Familiebolig		0	34	27	10	0	0	71	50
50685315	S181	1870	I	Familiebolig X		0	23	9	7	0	0	39	27
50685315	S181	2020	E	Familiebolig		1	183	243	6	0	0	433	275
50685315	S181	2020	E	Familiebolig X		1	128	177	12	0	0	318	215
50685315	S181	2020	I	Familiebolig		0	9	11	0	0	0	20	16
50685315	S181	2020	I	Familiebolig X		0	3	3	0	0	0	6	4
50685315	S181	2360	E	Familiebolig		91	242	317	6	0	0	656	355
50685315	S181	2360	E	Familiebolig X		42	149	225	17	0	0	433	264
50685315	S181	2360	I	Familiebolig		3	23	24	0	0	0	50	31
50685315	S181	2360	I	Familiebolig X		1	9	9	0	0	0	19	10

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Nybyggeri:

**Kajerød Skole:**

Rudersdal Kommune har sendt Kajerød Skole i udbud. Der kan opføres totalt 70 boliger, 45 private og 25 almene boliger. Organisationen har i forvejen bevilget kr. 75.000 til opgaveløsningen. Der er indgået aftale med CASA NORD, som byder ind på opgaven, at vinder CASA NORD udbuddet, overdrages den almene boligdel til Lejerbo Rudersdal. Købesummen for byggeretterne til de almene boliger er på forhånd af kommunen fastlagt til kr. 4.000/etagemeter. Der konkurreres således på arkitektur og budstørrelse for den private del. Budfristen er den 14. august 2017, og projektforslag udarbejdes af arkitektvirksomheden Vilhelm Lauritzen A/S.

Renoveringssager:

**Afd. 173-0, Rudersdalsvej**

Renoveringsprojektet er afleveret 26. oktober 2016.

Byggeskedefonden har foretaget 1 års eftersyn og vi afventer at modtage 1 års rapporten. 1 års gennemgang med entreprenør og rådgiver udføres inden 26. oktober 2017.

Ad 5. Valg til Landsrepræsentantskabet.

Conny Birkholm, Wilhelm Kent og Jørn Larsen blev valgt.

Ad 6. Eventuelt.

Conny Birkholm orienterede omkring de nye vedtægter – ingen kommentarer.

Generel orientering om Almen Indkøb – der er stadigvæk ikke tvang til at bruge dette.

Møder fremover

Mandag d. 20.11.2017 kl. 17.15 i Flintemarken.

Torsdag d. 15.03.2018 kl. 17.15 i Flintemarken.


Tirsdag d. 12.06.2018 kl. 17.15 i Bistruplund.

Onsdag d. 26.09.2017 kl. 16.00 Comwell Holte – regnskabsmøde.

Formanden takkede for et godt møde og for et godt samarbejde i årets løb.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 11/10 2017

  
\_\_\_\_\_  
Conny Birkholm