

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 26.september 2019 kl. 16.00 på Comwell Holte, Kongevejen 495, Holte.

Til stede var formand Conny Birkholm og bestyrelsesmedlemmerne Kirsten Storhaug, Vilhelm Kent, Erik Gemmer, Jørn Larsen, Anita Brøndum Svendsen, Hella Grønbæk, Lene Juhl Stener, Torben Steen Nielsen og Jacob Netteberg.

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (ref) og driftschef Lars Hansen.

Fraværende: Stig Nielsen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
 - herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning
 - samt fordeling af vederlag til bestyrelsen.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Valg til Landsrepræsentantskabet.
6. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Legitimationsoplysninger

Administrationsorganisationen skal sikre, at bankerne og realkrediten har legitimationsoplysninger på organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Det kræves, for at man kan undgå sager om hvidvask, jf. hvidvaskloven.

Vi håndterer naturligvis oplysningerne korrekt og professionelt. Der er ganske få medarbejdere som har adgang til oplysningerne.

På lejerbo.dk (under menupunktet Om Lejerbo – Persondata) ligger bl.a. orientering om behandling af personoplysninger om organisationsbestyrelsesmedlemmer. Heraf fremgår flg. vedr. videregivelse af personoplysninger:

4.2 Videregivelse

4.2.1 Vi stiller ikke personoplysninger til rådighed for nogen tredjepart med henblik på markedsføring eller lignende formål.

4.2.2 Vi videregiver personoplysninger, hvis det er nødvendigt for, at vi kan varetage vores kunders interesser. De typiske modtagere af sådanne oplysninger vil være relevante offentlige myndigheder (fx SKAT), pengeinstitutter- og realkreditinstitutter, kommuner, Udbetaling Danmark og domstole.

4.2.3 I sager, som omfattes af hvidvaskloven, videregiver vi identitetsoplysninger m.v. i det omfang hvidvaskloven stiller krav herom, jf. hvidvasklovens § 11, stk. 1, nr. 3. Du kan som organisationsbestyrelsesmedlem rette henvendelse til os og bede om at få oplyst, hvem vi har videregivet identitetsoplysninger til som følge af hvidvasklovens regler, bl.a. at bestyrelsesmedlemmerne til enhver tid kan kræve at få oplyst data, herunder hvem vi har udleveret/videregivet oplysningerne til.

Beboerdemokraterne kan til enhver tid bede om at få oplyst, hvem vi har videregivet deres oplysninger til.

Afgivelse af legitimationsoplysninger har ingen betydning i forhold til boligafdelingernes eller bestyrelsernes forpligtelser i forhold til f.eks. optagelse af og hæftelse for lån.

Boligafdelingerne bliver forpligtet i forhold til de lån, der optages. Det er boligorganisationernes bestyrelser, der træffer beslutning om optagelse af lån. Bestyrelsesmedlemmerne hæfter ikke personligt for lånene.

Realkredit mv. skal have oplysning om den til enhver tid siddende bestyrelse.

Når man indtræder i bestyrelsen, skal man altså afgive oplysningerne. Tilsvarende skal oplysningerne om udtrådte medlemmer slettes. Hvidvaskreglerne kræver dog opbevaring i 5 år efter udtræden.

Oplysningerne om den til enhver tid siddende bestyrelse opbevares så længe, der er engagementer (lån, kreditter osv.) med boligafdelingerne.

Realkreditinstitutterne er dataansvarlige fsv. angår de oplysninger, de modtager fra os. Vi skal imidlertid sikre, at de får oplysning om ændringer i sammensætningen af bestyrelserne.

Hvis et bestyrelsesmedlem ikke vil afgive oplysningerne, og man derfor ikke kan indgå nye engagementer - eller eksisterende engagementer lukkes/opsiges - kan det være ansvarspådragende for den pågældende. Det kan i yderste konsekvens være nødvendigt at ekskludere det pågældende organisationsbestyrelsesmedlem fra bestyrelsen (indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på nyvalg til organisationsbestyrelsen).

Vi har udarbejdet et brev til nye bestyrelsesmedlemmer, hvor vi anmoder om deres legitimationsoplysninger.

Datalogning af døre med nøglebrikker: Lars Schmidt gav kort en orientering om, at der ikke længere må lagres data på hvem der går ind og ud af kælderdøre, hoveddøre og vaskerier. Dette giver udfordringer, men administrationen følger op på det.

Lars Schmidt orienterede kort om lønudgifter og fordelingen af disse. Bestyrelsen vil få første udkast til kommentering på første møde efter repræsentantskabsmødet.

Ad. 2 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

- herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning
- samt fordeling af vederlag til bestyrelsen.

Forud for mødet er der udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2020 – 30/4 2021.

Desuden er der udsendt en CD-rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2018 – 30/4 2019, budget for afdelingerne for perioden 1/5 2020 – 30/4 2021 og tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomisk status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode *Check for forhøjelser i lobet af regnskabsåret, se sidste års referat. En eventuel forhøjelse kommenteres.*

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
003-0	Peder Mathiasens Vej	Familiebolig	872,69	872,69	0,00	0,00%
006-0	Kongevejen	Familiebolig	959,77	959,77	0,00	0,00%
008-0	Bistruplund	Familiebolig	836,27	836,25	0,00	0,00%
016-0	Solbjærget	Familiebolig	1.067,60	1.067,60	0,00	0,00%
173-0	Rudersdalsvej	Familiebolig	847,63	847,63	0,00	0,00%
187-0	Flintemarken	Familiebolig	1.010,32	1010,32	0,00	0,00%
202-0	Nærum Søpark	Familiebolig	1.072,75	1.072,75	0,00	0,00%
202-0	Nærum Søpark	Ældrebolig	1.072,60	1.072,60	0,00	0,00%
236-0	Marievej	Familiebolig	775,56	775,56	0,00	0,00%
241-0	Nobis Mølle	Familiebolig	977,36	977,36	0,00	0,00%
381-0	Dambakken Ældreboliger	Ældrebolig	1.161,33	1.165,33	0,00	0,00%
710-0	Nærum Søpark I I	Ældrebolig	1.735,63	1.735,63	0,00	0,00%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 003-0, 006-0, 008-0, 016-0, 173-0, 187-0, 202-0, 236-0, 241-0, 381-0 og 710-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 003-0, 006-0, 008-0, 016-0, 173-0, 187-0, 202-0, 236-0, 241-0, 381-0 og 710-0.

at budget for afd. 202-0 er godkendt under forudsætning at budgettet bliver godkendt på afdelingsmødet d.9. oktober 2019.

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2019/20) kr. 39.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Rudersdal.

Fordeling af honorar er som følger: 50% til formanden og de resterende 50% fordeles mellem de resterende bestyrelsesmedlemmer.

Tilskud

Afd.003-0, P. Mathiasens vej er ved at klargøre projekt omkring renovering af samtlige tage estimeret udgift 6.033.000,00 anmodning om tilskud i samme størrelse som afd. 016-0, Solbjærget i alt kr. 2.887.000,00.

Godkendelse af husleje konsekvens for kollektiv råderet på badeværelser. Procentuel stigning på max. kr. 299,00 pr. måned i 20 år. Svarende til mellem 3,89% og 9,4 %.

Affaldsnet 1000 stk. med logo kr. 35.000,00 bevilget fra arbejdskapitalen. Driftschef Lars Hansen bestiller.

Ad. 3 Udlejningssituationen

Udlejningssituationen er generelt god.

Der sendes gennemsnitligt boligtilbud til ca. 25 ansøgere for at opnå genudlejning. I afd. 241-0 Nobis Mølle gennemsnitligt ca. 35 tilbud pr. bolig.

En enkelt stue-bolig i afdeling 6 Kongevejen har været i tilbud flere gange og er gået på tomgang 4 uger, før den blev genudlejet.

Ventelistestatistikken for organisationen medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 2.185 ansøgere pr. 3. september 2019. Fordelingen af ansøgernes ønsker pr. afdeling ser således ud:

Fraflytningen i familieboligerne i procent i perioden 1. august – 31. juli:

Perioden	Hele organisationen
2018/2019	7,44 %
2017/2018	5,06 %
2016/2017	7,44 %

Fraflytningernes fordeling pr. afdeling ser således ud:

Periode: 01.08.2018 - 31.07.2019 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S181	160	Familiebolig	22	0	0	0	1	0	0	0	1	1	4,55
		160		22								1	1	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1730	Familiebolig	48	0	0	1	0	0	0	0	1	1	2,08
		1730		48								1	1	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1870	Familiebolig	299	3	10	9	4	0	0	0	26	26	8,70
		1870		299								26	26	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2020	Familiebolig	59	0	1	2	0	0	0	0	3	3	5,08
		2020		59								3	3	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2360	Familiebolig	23	0	1	1	0	0	0	0	2	2	8,70
		2360		23								2	2	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2410	Familiebolig	42	1	1	2	0	0	0	0	4	4	9,52
		2410		42								4	4	
Regionskontor Nordsjælland	S181	30	Familiebolig	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		30		11								0	0	
Regionskontor Nordsjælland	S181	60	Familiebolig	42	0	2	2	1	0	0	0	5	5	11,90
		60		42								5	5	
Regionskontor Nordsjælland	S181	80	Familiebolig	126	0	0	1	7	0	0	0	8	8	6,35
		80		126								8	8	

Periode: 01.08.2017 - 31.07.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S181	160	Familiebolig	22	0	0	0	2	0	0	0		2	9,09
		160		22									2	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1730	Familiebolig	48	0	0	0	1	0	0	0		1	2,08
		1730		48									1	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1870	Familiebolig	299	0	3	1	5	0	0	0		9	3,01
		1870		299									9	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2020	Familiebolig	59	0	4	1	0	0	0	0		5	8,47
		2020		59									5	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2360	Familiebolig	23	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		2360		23									0	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2410	Familiebolig	42	1	3	1	0	0	0	0		5	11,90
		2410		42									5	
Regionskontor Nordsjælland	S181	30	Familiebolig	11	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		30		11									0	
Regionskontor Nordsjælland	S181	60	Familiebolig	42	0	1	0	1	0	0	0		2	4,76
		60		42									2	
Regionskontor Nordsjælland	S181	80	Familiebolig	126	0	0	3	7	0	0	0		10	7,94

Periode: 01.08.2016 - 31.07.2017 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S181	160	Familiebolig	22	0	0	0	3	0	0	0		3	13,64
		160		22									3	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1730	Familiebolig	48	0	1	0	1	0	0	0		2	4,17
		1730		48									2	
Regionskontor Nordsjælland	S181	1870	Familiebolig	299	0	6	8	8	0	0	0		22	7,36
		1870		299									22	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2020	Familiebolig	59	0	1	2	0	0	0	0		3	5,08
		2020		59									3	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2360	Familiebolig	23	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		2360		23									0	
Regionskontor Nordsjælland	S181	2410	Familiebolig	42	2	1	0	0	0	0	0		3	7,14
		2410		42									3	
Regionskontor Nordsjælland	S181	30	Familiebolig	11	0	0	0	1	0	0	0		1	9,09
		30		11									1	
Regionskontor Nordsjælland	S181	60	Familiebolig	42	0	0	3	3	0	0	0		6	14,29
		60		42									6	
Regionskontor Nordsjælland	S181	80	Familiebolig	126	0	0	5	5	0	0	0		10	7,94

I hele Lejerbo var fraflytningsprocenten i 2016 på 10,66 %, i 2017 på 10,61 % og i 2018 på 11,1 %.

I perioden 01.08.2018 – 31.07.2019 er 1 lejer fraflyttet før foged i afdeling 236, 1 lejer er udsat i afdeling 187 og i afdeling 241.

Generelt betaler fraflyttere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

1

Venteliste - statistik pr. afdeling

Ventelistetype: EQ E
 Ventelistetype: EQ I
 Boligart: EQ 01
 Medtag "I bero": Ja
 Udskrevet: 03.09.2019 af BGR
 Antal ansøgninger: 2.185

Region	Organisati	Afdeling	Venteliste	Venteliste tekst	Boligart	I bero	Σ1 rum	Σ 2 rum	Σ 3 rum	Σ 4 rum	Σ5 rum	Σ 6 rum	Σ Ønsker ial	Ansøgninge
50685315	S181	30	E	Ekstern	Familiebolig		0	0	0	199	0	0	199	199
50685315	S181	30	E	Ekstern	Familiebolig X		0	0	0	157	0	0	157	157
50685315	S181	30	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	0	0	16	0	0	16	16
50685315	S181	30	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	0	0	4	0	0	4	4
50685315	S181	60	E	Ekstern	Familiebolig		140	285	327	247	0	0	999	414
50685315	S181	60	E	Ekstern	Familiebolig X		59	176	232	182	0	0	649	304
50685315	S181	60	I	Intern venteliste	Familiebolig		2	2	4	5	0	0	13	5
50685315	S181	60	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	2	3	3	0	0	8	5
50685315	S181	80	E	Ekstern	Familiebolig		0	320	368	282	0	0	970	467
50685315	S181	80	E	Ekstern	Familiebolig X		0	196	266	201	0	0	663	344
50685315	S181	80	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	9	10	11	0	0	30	15
50685315	S181	80	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	2	3	4	0	0	9	6
50685315	S181	160	E	Ekstern	Familiebolig		0	0	156	189	0	0	345	215
50685315	S181	160	E	Ekstern	Familiebolig X		0	0	51	161	0	0	212	165
50685315	S181	160	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	0	8	16	0	0	24	18
50685315	S181	160	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	0	3	3	0	0	6	4
50685315	S181	1730	E	Ekstern	Familiebolig		0	1	352	289	0	0	642	389
50685315	S181	1730	E	Ekstern	Familiebolig X		0	37	254	200	0	0	491	302
50685315	S181	1730	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	1	13	11	0	0	25	17
50685315	S181	1730	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	0	4	4	0	0	8	5
50685315	S181	1870	E	Ekstern	Familiebolig		0	450	630	450	0	0	1.530	811
50685315	S181	1870	E	Ekstern	Familiebolig X		9	220	381	271	0	0	881	482
50685315	S181	1870	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	31	25	17	0	0	73	47
50685315	S181	1870	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	25	10	7	0	0	42	30
50685315	S181	2020	E	Ekstern	Familiebolig		0	192	240	0	0	0	432	274
50685315	S181	2020	E	Ekstern	Familiebolig X		0	135	187	0	0	0	322	222
50685315	S181	2020	I	Intern venteliste	Familiebolig		0	11	13	0	0	0	24	17
50685315	S181	2020	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	4	5	0	0	0	9	7
50685315	S181	2360	E	Ekstern	Familiebolig		87	224	281	0	0	0	592	317
50685315	S181	2360	E	Ekstern	Familiebolig X		53	152	230	0	0	0	435	262
50685315	S181	2360	I	Intern venteliste	Familiebolig		7	23	26	0	0	0	56	29
50685315	S181	2360	I	Intern venteliste	Familiebolig X		1	11	12	0	0	0	24	13
50685315	S181	2410	E	Ekstern	Familiebolig		142	314	343	257	0	0	1.056	470
50685315	S181	2410	E	Ekstern	Familiebolig X		61	173	234	180	0	0	648	303
50685315	S181	2410	I	Intern venteliste	Familiebolig		3	6	8	7	0	0	24	10
50685315	S181	2410	I	Intern venteliste	Familiebolig X		0	3	3	3	0	0	9	6
							Σ 564	Σ 3.005	Σ 4.682	Σ 3.376	Σ 0	Σ 0	Σ 11.627	

Ad. 4 Nybyggeri/renovering

Nybyggeri:

Hermed potentielle sager, som kunne være interessante for organisationsbestyrelsen i Lejerbo Rudersdal at gå videre med. Sagerne er på et indledende stadie, og hvis organisation ønsker at arbejde videre med dem, bør der p.t. afsættes 10-15.000 kr. excl. moms pr. sag til udviklingsomkostninger.

Bistrupvej 137, 3460 Birkerød:

Denne sag bliver ikke til noget.

Helhedsplaner:**Afd. 8-0 Bistruplund:**

LBF udmelder, i henhold til afsætning af renoveringsstøtte i år 2019, at sagen er afsat til behandling hos Landsbyggefonden i år 2021 eller senere.

Kommunen er i gang med og få godkendt bygninger som bevaringsværdige bygninger.

Det vil give en del udfordringer i de arbejder der er planlagt i helhedsplanen fra 2013.

Udfordringerne ligger blandt andet i opførelse af tilgængeligheds lejligheder, opførelse af elevator i de eksisterende fysiske rammer. Derudover reparation af facaden. Opførelse af nye altaner kan også blive en udfordring. Hertil er det aftalt med Byggeudvalget – Lars Schmidt, at de tager et møde med kommunen, inden Byg arbejder videre med sagen.

Afd. 202-0 Nærum Søpark:

LBF udmelder i henhold til afsætning af renoveringsstøtte i 2021 eller senere.

Byg har undersøgt mulighed for opførelse af tagboliger ovenpå eksisterende bygninger. Kommunen har **ikke** givet tilsagn hertil.

Følgende ustøttede arbejder er udtaget i samråd med Lars Schmidt:

Køkkener udføres af råderet, derfor udgår disse fra ustøttede arbejder.

Reparation af vej er udført af vedligeholdelseskonto.

Omlægning af renovation opføres af vedligeholdelseskonto.

Dermed udgår ca. 6 millioner fra de ustøttede arbejder.

Byg har meldt sagen til Landsbyggefonden som færdigbehandler fra Lejerbo's side.

Dog indebærer helhedsplanen, at der udføres ustøttede arbejder for over 33 millioner. (efter revidering af ustøttede arbejder) Hertil har Landsbyggefonden haft behov for et finansieringsoplæg for at sikre, at huslejestigning ikke finder sted.

Forslag til finansiering af den ustøttede del

Landsbyggefonden ansøges om fritagelse for indbetaling af uamortiserede lån. I dag betaler afdelingen 2/3 eller ca. 1.000.000 kr. til Landsbyggefonden og 1/3 eller ca. 500.000 kr. til dispositionsfonden. Der skal ansøges om, at den aktuelle indbetaling til Landsbyggefonden ændres fra 2/3-ordning til 50/50-ordning. Ændring skal have ikrafttrædelse med virkning fra den dag, hvor realkreditfinansieringen hjemtages, og meget gerne være gældende indtil samme finansiering udløber (30 år senere som udgangspunkt).

Herudover vil afdelingen kunne opnå en årlig besparelse på de foretagne henlæggelser, forudsat at arbejdet der er anført i helhedsplanen, udføres. Besparelsen vil være i størrelsesordenen 800.000 kr. årligt. og vil kunne indgå i det samlede finansieringsgrundlag af de ustøttede arbejder.

Byg afventer svar fra Landsbyggefonden.

7. Valg til Landsrepræsentantskabet.

Der var genvalg til: Jørn Larsen, Conny Birkholm og Vilhelm Kent.

8. Eventuelt.

Datoer for bestyrelsesmøder det kommende år:

27.11.2019: Rudersdalsvej kl.17,15

05.03.2019: Bistruplund kl.17,15


09.06.2019: Flintemarken kl.17,15

Regnskabs- og repræsentantskabsmøde aftales på mødet i november.

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

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 30/9 2019



Conny Birkholm