

Referat af organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo, Hvidovre – mandag den 17. maj 2010, kl. 18.00 på Hotel Nyborg Strand.

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne, Bjørn L. Mouritzen, Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Eva Olsen, Gunnar Sørensen, Kirsten Jakobsen og Michael Madsen samt suppleanterne, Benny Henriksen og Søren Rosenlund Larsen. Endvidere deltog forretningsfører Kurt Kristensen (ref.)

Revideret dagsorden

1. Endelig godkendelse af dagsorden
2. Ny lovgivning på udlejningsområdet
 - a) skal ancienniteten på den almindelige venteliste bevares eller bortfalde efter tildeling af bolig?
 - b) Skal ancienniteten fra den almindelige venteliste overføres til oprykningsventelisten eller bortfalde efter tildeling af bolig?
 - c) Skal børnefamiliers fortrinsret til 3 eller flere rums boliger bevares eller bortfalde?
3. Status på skimmelsvamp sagen (Dryadevej)
4. Lang sagsbehandlingstid samt manglende orientering.(afd. 44)
5. Afd. 47 søger om kr. 100.000 til undersøgelse af tage
6. Regulering af indskud (afd. 02)
7. Godkendelse af lån til køkkener (afd. 82)
8. Anvendelse af dispositionsfonden (udamortiserede lån) til dørtelefoner i afd. 82
9. PCB Screening i afdelingerne
10. Brug af elektronisk post
11. Orientering fra beboerrådgiveren (afd. 184)
12. Orientering om Hvidovrenettets kontrakt med A+ (søren Rosenlund)
13. Gulvene i afd. 642-0, selskabslokalerne ANB 26
14. Dato for næste møde
15. Øvrigt

Formanden, Bjørn Mouritzen bød de fremmødte velkomne.

Erik Gemmer anmodede om, at dagsordenen blev udvidet med et nyt pkt. 13: Gulvene i afd. 642-0, Selskabslokalerne på Arnold Nielsens Boulevard 26.

Ad. 1.

Forsamlingen godkendte den udvidede dagsorden, jf. ovenfor.

Ad. 2.

Formanden henviste til det udsendte materiale, hvorefter bestyrelsen besluttede at:

- a) Den nuværende ordning videreføres
- b) Den nuværende ordning videreføres
- c) Fortrinsretten bortfalder

Ad. 3.

Kurt Kristensen orienterede om, at der stadig ikke foreligger tilsagn fra Landsbyggefonden.

Ad. 4.

Kurt Kristensen beklagede den lange ekspeditionstid i den konkrete sag. Noget af forklaringen skal findes i forvaltningskonsulentens overflytning til andet job i Lejerbo. Han gav tilsagn om, at der fremover vil være mere opmærksomhed på sagsforløbene.

Ad. 5.

Kirsten Jakobsen redegjorde for ønsket om tilskud.

Erik Gemmer var enig i, at der skal foretages tekniske undersøgelser af en uvildig rådgiver, og at dette gælder både for afd. 47 og afd. 133.

Eva Clasen-Nyqvist spurgte, om ikke det var hensigtsmæssigt at iværksætte en undersøgelse af alle de ældre afdelinger.

Benny Henriksen gav udtryk for, at man først må anvende egne midler, inden der gives tilskud fra fællesskabets kasse.

Kurt Kristensen mente, at det ville være godt, hvis man går i dialog om fremtidssikring af boligorganisationens boliger, især den ældre del.

Søren Rosenlund Larsen var enig i denne betragtning.

Eva Olsen gav udtryk for, at man ikke måtte fjerne ansvaret fra afdelingerne.

Kirsten Jakobsen oplyste, at der i afd. 47 er et stigende antal vandskader i tagboligerne, som følge af det dårlige tag.

Søren Rosenlund Larsen mente, at der bør lægges en strategi for bygningsmassens fremtid, og at man bør undgå at behandle enkelt-sager.

Michael Madsen stillede spørgsmål ved værdien af tilstandsrapporterne.

Benny Henriksen gav udtryk for, at det kan være vanskeligt for afdelingsbestyrelserne at skaffe penge til tekniske undersøgelser.

Kurt Kristensen påpegede, at det er organisationsbestyrelsens ansvar at bygningsmassen er vel vedligeholdt og har en standard, så boligerne kan lejes ud, også i fremtiden.

Eva Clasen-Nyqvist mente, at bestyrelsen bør påvirke udviklingen med hensyn til afdelingernes vedligeholdelsesstandard.

Erik Gemmer var enig i dette, og han var af den opfattelse, at bestyrelsen bør være repræsenteret på afdelingsmøderne i selskabet afdelinger.

Gunnar Sørensen henlede opmærksomheden på, at man tidligere har givet tilskud når en afdeling, uforskyldt er kommet i problemer. Han foreslog, at der afsættes tid til en debat om selskabets tekniske drift.

Søren Rosenlund Larsen mente, at afdelingsbestyrelserne skal opfordres til at kommentere de førstkommende tilstandsrapporter. Herefter bør bestyrelsen forholde sig til det samlede materiale.

Bestyrelsen besluttede, at der i afd. 47 kan anvendes midler fra dispositionsfonden /udamortiserede lån til undersøgelsen – som ansøgt.

Ad. 6.

Erik Gemmer oplyste, at der stadig ikke er sket regulering af indskuddene i afd. 2.

Kurt Kristensen vil undersøge dette nærmere og vende tilbage med svar

Svar: Forvaltningsgruppen har pr. 12.03.10 anmodet om regulering af indskud som besluttet af bestyrelsen. Efterfølgende er det erfaret, at der beklageligvis ikke har været fulgt op på opgaven. Reguleringen er nu effektueret og kontrolleret herfra.

Ad. 7.

Bestyrelsen godkendte låneoptagelsen.

Ad. 8.

Bestyrelsen godkendte finansieringen af dørtelefonanlæg i afd. 82 via dispositionsfonden (udamortiserede lån).

Ad. 9.

Kurt Kristensen orienterede om den nyligt afsluttede licitation, herunder at der er opnået priser, som er ca. det halve af det oprindelige budget. Han oplyste endvidere, at der vil blive informeret bredt i Lejerbo om sagens stade, ligesom de relevante afdelingsbestyrelser vil modtage konkrete oplysninger (med kopi til organisationsformændene) om tidspunkter m.v. for undersøgelsernes gennemførelse. Det lokale driftspersonale vil blive inddraget med hensyn til at skaffe adgang til lejlighederne. Undersøgelserne forventes gennemført henover sommeren 2010.

Bjørn Mouritzen mente, at man burde have orienteret afdelingerne tidligere.

Kurt Kristensen svarede, at det har været nøje overvejet i samråd med Lejerbos informationsafdeling, og at beslutningen blev, kun at orientere organisationsbestyrelserne i den indledende fase, for ikke at skabe unødigt uro i perioden, hvor planlægningen fandt sted.

Ad. 10

Bjørn Mouritzen spurgte, hvorfor man i Lejerbo ikke i højere grad benytter mails i stedet for breve.

Kurt Kristensen svarede, at det vil man også meget gerne, men at der ikke p.t. er den fornødne sikkerhed for, at alle relevante modtagere ser deres mails jævnligt, ligesom Lejerbo ikke altid opdateres, når der skiftes mailadresse. Dertil kommer, at det er en stor opgave at holde et adressesystem for e-mails ajour.

Søren Rosenlund Larsen gav udtryk for, at det kun var et spørgsmål om den rigtige tekniske løsning.

Ad. 11.

Bjørn Mouritzen orienterede om, at man har været på en tur til Arbejdermuseet, og at næste tur er en kanalfart. Der er gennemført en naboskabsundersøgelse med bl.a. tryghed i boligområdet som emne. Overvågningskameraerne er en succes, morgenmadsklubben fungerer fint og lektiecaféen er også godt besøgt.

Ad. 12.

Søren Rosenlund Larsen orienterede om, at der nu er indgået en samlet kontrakt med A+, herunder om telefoni, spamfilter og mulighederne for digitalt TV. Han oplyste, at der er indbygget en "måleservice" vedr. svartider.

Kurt Kristensen meddelte, at der d.d. har været en henvendelse fra en ældre lejer, som var bekymret for sit alarmkald, når man skifter leverandør. Hun har tidligere oplevet problemer i den forbindelse.

Søren Rosenlund Larsen undersøger dette forhold.

Ad. 13.

Erik Gemmer oplyste, at det er boligorganisationen der ejer bygningen, og at det eksisterende gulv er slidt op. Et nyt gulv anslås at ville koste ca. kr. 250.000.

Benny Henriksen var enig i, at gulvet trænger til udskiftning. Han spurgte, om ikke de kunne finansieres ved anvendelse af midler fra de udamortiserede lån.

Erik Gemmer foreslog, at dispositionsfonden bevilliger et 5-årigt, rente- og afdragsfrit lån, som så afvikles over de følgende 5 år.

Bestyrelsen godkendte den foreslåede finansieringsmodel.

Ad. 14.

Der blev aftalt følgende møder:

Tirsdag den 14. september 2010, kl. 17.00 – Almindeligt bestyrelsesmøde med åben dagsorden

Onsdag den 15. september 2010, kl. 17.00 – Temamøde med afdelingsbestyrelserne om budgetlægning

Torsdag den 14. oktober 2010, kl. 17.00 – Bestyrelsesmøde om den fremtidige vedligeholdelse

Ad. 15.

Kirsten Jakobsen beklagede, at hun ikke kan etablere et samarbejde med afdelingsbestyrelse i afd. 52. Det er vigtigt at få løst problemerne med den tomme butik snarest.

Kurt Kristensen svarede, at bestyrelsen ikke kan leve med at der er lejetab gennem længere tid. Han foreslog, at formanden og han selv foranlediger et møde med afdelingsformanden i afd. 52.

Det blev aftalt, at Kurt Kristensen tager initiativ til et sådant møde.

Eva Clasen-Nyqvist oplyste, at der i afd. 133 er sat undersøgelse i gang om energimærkning. Afdelingen forventes at blive energimærket til august.

Mødet hævet

Dato: 06-07-2010


Formand Bjørn L. Mouritzen