

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Hvidovre den 17. november 2014 kl. 17.00 i selskabslokalerne, Arnold Nielsens Boulevard 26, 2650 Hvidovre.

---

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Gunnar Sørensen, Kirsten Jacobsen, Eva Olsen og Søren Rosenlund. Endvidere deltog suppleanterne Benny Henriksen, Hanne Hansen og Ole Hansen. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman, økonomikonsulent Kim Rasmussen, projektleder Per Rosbjørn Jensen og sekretær Jytte Bach Sjøgreen (ref.)

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Michael Madsen.

#### Dagsorden:

1. Endelig godkendelse af referat af 1. oktober 2014
2. Meddelelser fra administrationen
3. Meddelelser fra formanden
4. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen
5. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
6. Udlejningssituationen
7. Nybyggeri/renovering
8. Godkendelse af lånoptagelse – kollektiv råderet afd. 052-0 (bilag)
9. Godkendelse af tilbud på legeplads i afdeling 20 uden at det har været i udbud
10. Eventuelt

Formanden bød velkommen.

#### Ad 1. Endelig godkendelse af referat af 1. oktober 2014

Referatet blev endeligt godkendt.

#### Ad 2. Meddelelser fra administrationen

Rebecca Forsman orienterede om, at der vil blive inviteret til informationsmøde om indkøbspolitikken og AlmenIndkøb, formentligt den 8. december – der udsendes nærmere invitation herom.

#### **Indkøbspolitik / Almen Indkøb**

Rebecca Forsman oplyste, at direktionen har lavet et oplæg til formulering af et udgangspunkt for den enkelte boligorganisations indkøbspolitik, såfremt organisationen ønsker en sådan.

Indkøb er en del af administrationens grundydelse. Flere organisationer har efterspurgt et oplæg, som inspiration.

Såfremt der kommer varianter omkring indkøbspolitikken, må administrationen vurdere, om indkøb skal formuleres som en særlig ydelse i ydelsesbeskrivelsen. Den er i dag ikke formuleret eksplicit.

Der er samlet mere end 240.000 almene boliger, som ønsker at købe ind fra Almen Indkøb. Der er boligorganisationer fra hele landet, der er store, der er små.

Der er mere end 1000 håndværkere prækvalificeret til at byde på 9 fagentrepriser og der er et fornuftigt antal store entreprenører, som har meldt sig til nybyggeri og de store renoveringer. Herudover er der også EL udbud og udbud af fraflytningssystemer.

Både efterspørgsel og udbud er linet op. Håndværkerne og entreprenørerne regner i øjeblikket på de priser, som de lægger ind på portalen. Ved udgangen af januar udløber fristerne. Det er et stort arbejde i Almen Indkøb at holde gryden i kog, da det er nyt for mange at skulle bruge teknologi til at afgive tilbud. Efter den nuværende plan igangsættes brugen af AlmenIndkøb 1. april 2014. Herefter igangsættes udbud af næste bølge som er byggematerialer, rengøring og hårde hvidevarer. Det løber frem til februar 2015, hvor så også disse vare skulle være på hylden.

Der er stor bevågenhed omkring vores initiativ både i branchen, men også hos ministerier, som er interesserede i at se effekten.

## Ejendomsserviceteknikerelever

Lejerbos hovedbestyrelse arbejder for, at vi skal have flere unge elever i Lejerbo. Dels fordi elever tilføjer ny viden i vores drift – dels fordi Lejerbo dermed tager et medansvar for uddannelse af unge. I første omgang fokuseres på unge ejendomsserviceteknikerelever.

For at støtte såvel elever som praktikværter hjælper kursusafdelingen hele vejen gennem elevforløbet med at rekruttere de rigtige elever, tydeliggøre for elever og praktikværter, hvad der skal arbejdes med i praktikperioderne, intern uddannelse af både elever og praktikværter, kontakt til skolerne, løbende samtaler med elever mm.

Med den nye overenskomst på ejendomsfunktionærområdet er der oprettet en elevfond, der årligt giver 50.000 kr. i tilskud pr. elev. Det betyder, at det nu kun koster i størrelsesordenen 5.900 kr. (1. år) – 10.000 kr. (sidste 3 måneder) om måneden at have en elev ansat. Ordningen træder i kraft 1. juli 2015.

Elevløn efter tilskud fra elevfonden:

1. år	kr. 5.921,54
2. år	kr. 6.735,37
3. år	kr. 8.570,89
Sidste 3 måneder	kr. 10.000,12

## Justering af forsikringspræmier

Pr. 1. januar 2013 blev selvriskoen hævet fra ca. 5.000 kr. til 25.000 kr. Det har vist sig, at forhøjelsen har betydet lavere forsikringsudgifter.

Som en følge deraf er præmier for vores forsikringer reduceret pr. 1. januar 2014.

På bygningsforsikringerne reduceres præmien med 6,5 % og på maskiner og arbejdsskade sker der en præmiereduktion på 25 %.

## Boligaftalen

Den nuværende boligaftale, som bl.a. regulere renoveringsomfanget, kapitaltilførsler, huslejetilskud og boligsociale aktiviteter skal genforhandles her i efteråret. Den nuværende 4 årige aftale er historisk høj, med aktiviteter på over 30 mia. kr. Så ambitiøs er det vanskeligt at forestille sig at en ny aftale kan blive. Selv om der er et fortsat stort behov for at energitilpasse, skabe tilgængelighed, bekæmpe blyforekomster og PCB samt gøre en ekstra indsats for vores byggeri fra 1940'erne og 50'erne, så er det nok ikke realistisk under de nuværende politiske forhold. Vi følger udviklingen tæt, da aktivitetsniveauet jo også kommer til at påvirke de mange projekter, som Lejerbo har stående i kø hos Landsbyggefonden.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2014/2015) kr. 135.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Hvidovre.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget opdeles i 8 andele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Erik Gemmer henviste til meddelelsen om udbud på fraflytningssystemet, og oplyste, at direktør Ulrik Steen Jensen tidligere i 2014 har bekræftet, at der ikke både skal betales for E-moove-ydelsen og AlmenIndkøb, for så vidt E-moove fremadrettet skal køre ind over AlmenIndkøb.

Erik Gemmer gav udtryk for, at han ikke mener, at Lejerbos administrationsorganisation selv tager tilstrækkeligt ansvar i forhold til ansættelse af ejendomsserviceteknikerelever, idet organisationen ikke selv ansætter elever.

Erik Gemmer oplyste, at hjemfaldsaftalen nu er faldet på plads.

## Ad 3. Meddelelser fra formanden

Erik Gemmer orienterede om, at der var fællesmøde for afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, den 29. oktober. 50 bestyrelsesmedlemmer deltog i mødet, hvor der var gennemgang af den individuelle- og kollektive råderet og mulighed for at fortælle lidt om, hvad der foregår ude i afdelingerne.

Erik Gemmer oplæste notat han har modtaget fra hjemmeplejen, der ønsker afgiftsfri parkering til hjemmeplejebilerne.

Bestyrelsen debatterede emnet og blev enige om, at formanden svarer hjemmeplejen, at bestyrelsen ser velvilligt på at lade hjemmeplejens biler parkerer afgiftsfrit indenfor de til parkering opmærkede arealer. Det understreges i den forbindelse, at parkeringen altid skal overholde gældende Politivedtægt.. Forholdet vil blive nævnt på det kommende repræsentantskabsmøde.

Eva Clasen-Nyqvist spurgte om der er modtaget svar på lønfordeling vedr. lokalinspektører.

Erik Gemmer oplyste, at man i "SYD" har procentuel fordeling.

Rebecca Forsman vender tilbage med svar.

#### Ad 4. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen

Gunnar Sørensen orienterede om, at der er sket en del i Lejerbo siden sidste møde. Prognosen for regnskabet for 2014 er et underskud på ca. 11,5 mio. og det tidligere 2013-udvalg er blevet genoplivet for at finde en løsning på udfordringen. Udvalget har fundet frem til, at der kan effektiviseres for ca. 24 mio. bl.a. tiltag i form af øget brugerbetaling f.eks. på kursusområdet og ansøgning om momsfrigørelse. Spørgsmålet er også om man kan blive ved med at holde administrationsbidraget på stigninger, svarende til nettoindekset. Udvalget holder et ekstra møde den 25. november.. Budgettet blev enstemmigt godkendt på Hovedbestyrelsens budgetseminar den 4. november.

#### Ad 5. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Kim Rasmussen henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2013 – 30/6 2014, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2013 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2015 – 30/6 2016. Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2013 – 30/6 2014, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2015 – 30/6 2016 og dels 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. Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for institutionsafdelingerne 19-0, 180-0 og 190-0.

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.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelingernes vedligeholdelses-, udlejnings- og boligsocial status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 231-232 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 2-0, 47-0, 82-0, 133-0, 190-0, 272-0 og 290-0.

På side 5 i årsberetningen har administrationen kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Der var spørgsmål fra forsamlingen til, hvem der har besluttet, at udgiften til medlemskontingentet til BL er blevet overført fra afdelingerne til organisationen.

Rebecca Forsman svarede, at hun mener, at det er en administrativ beslutning, og Kim Rasmussen supplerede med at udgiften i næste regnskabsår igen vil ligge i afdelingerne.

Bestyrelsen besluttede, at udgiften fremover føres i organisationen, da det er organisationen, som er medlem af BL. Kim undersøger om dette er muligt.

Kim Rasmussen gjorde opmærksom på de midler, der står på trækningensretten.

Bestyrelsen tog revisionens bemærkninger til efterretning.

#### Afdelingsbudgetter

Der blev gjort opmærksom på, at der ikke er budgetteret med beslutningen om, at der ansættes 2 elever, hvilket vil give et underskud på omkring 250.000 kr.

Søren Rosenlund gav udtryk for, at det er meget ulogisk at føre underskuddet på moms under kontorholdsudgifter.

Erik Gemmer spurgte, hvem der betaler udgiften til ejendomsfunktionærernes julefrokost, om det er Lejerbo eller organisationen?

Rebecca Forsman svarede, at det er den enkelte afdeling, som betaler for deres deltagende ejendomsfunktionærer. Tillige orienterede hun om, at det er et arrangement, som afholdes af ejendomsfunktionærerne, men at de traditionelt vælger, at invitere administrationen med. Administrationen betaler for egen deltagelse.

Der var en drøftelse omkring emnet, og det blev aftalt, at organisationen fremover bliver orienteret/spurgt om afholdelse af julefrokost-arrangementet.

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejestigningen i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

	Afd. navn	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
002-0 Fam.bo.	Sønderkærgården	775,29	779,42	4,13	0,53
002-0 Ung.bo.	Sønderkærgården	773,47	777,61	4,13	0,53
019-0	Institution, Sognegården	421,95	421,95	Uændret	Uændret
020-0	Strandbyparken	784,94	814,37	29,43	3,75
044-0	Sønderkærgården	675,07	675,07	Uændret	Uændret
047-0	Bag Rådhuset	878,77	896,01	17,24	1,96
049-0	Egevolden I	874,79	874,79	Uændret	Uændret
052-0	Høvedstensparken	885,81	885,81	Uændret	Uændret
082-0	Rosenhøj	780,22	780,22	Uændret	Uændret
083-0	Dryadevej	810,94	830,47	19,53	2,41
133-0 Fam.bo.	Spurvegården	743,57	750,02	6,46	0,87
133-0 Ældrebo.	Spurvegården	1.152,65	1.159,11	6,46	0,56
180-0	Institution, Immerkær	1.700,29	1.700,29	Uændret	Uændret
184-0	Egevolden II	853,53	853,53	Uændret	Uændret
190-0	Børnehaven, Myretuen	1.056,47	1.056,47	Uændret	Uændret
272-0	Hvidovregård	1.062,75	1.078,00	15,25	1,44

290-0	Hvidovrevej	1.016,58	1.030,93	14,34	1,41
636-0					
Ældrebo.	Torndalshave	1.458,15	1.472,94	14,79	1,01
642-0	Selskabslokaler	445,23	554,77	109,54	24,60
654-0					
Ældrebo.	Holmelundsvej	1.225,96	1.225,96	Uændret	Uændret
748-0	Langkilden	1.132,52	1.151,75	19,23	1,70

Særskilt for afdeling 002-0, skal oplyses, at lejen i forhold til sidste års oversigt er ændret pga. afskrivning på projektet dørtelefoner.

Der var 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 19-0, 180-0 og 190-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afdeling 19-0, 180-0 og 190-0.

#### Ad 6. Udlejningssituationen

Rebecca Forsman meddelte, at udlejningssituationen generelt er god.

Der har ikke været boliger på tomgang i perioden 16.10.2013 – 15.10.2014.  
Der opnås genudlejning efter 50-60 boligtilbud.

#### **Fraflytning**

Fraflytning for familieboligerne i procent i perioden 16.10.2013 – 15.10.2014:

Ar	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2011/2012	10,95 %	14,68 %
2012/2013	8,41 %	12,95 %
2013/2014	9,49 %	12,21 %

Erik Gemmer kommenterede, at han undrer sig over, at der i regnskabet står 142.000 kr. på tomgang i afd. 184-0, når kommunen har 100 % udlejning.

Rebecca Forsman undersøger dette nærmere.

#### **Udsættelser**

I perioden 15.10.2013 – 15.10.2014 er der 1 lejer i afd. 82, der er fraflyttet pga. restance før fogedudsættelse. I afd. 44 er udsat 1 lejer pga. huslejerestance, ligesom der også er udsat 1 i afd. 52 og 1 i afd. 82 pga. huslejerestance.

#### Ad 7. Nybyggeri/renovering

Per Rosbjørn Jensen fra Lejerbos Byggeafdeling gav en kort præsentation af sig selv.

Per Rosbjørn Jensen oplyste, at der for ca. 1 år siden blev sendt ansøgning til Landsbygefonden (LBF) vedr. afd. 20-0, Strandbyparken og at LBF har besigtiget afdelingen, men at der kan gå relativt lang tid før der gives besked om evt. tilsagn.

Eva Clasen-Nyqvist oplyste, at hun har læst, at man ikke kan forvente at få tilsagn til en sag før år 2020.

Per Rosbjørn Jensen svarede, at man forventer, at der går mellem 2-3 år fra man har lavet en Helhedsplansansøgning..

Kirsten Jakobsen spurgte, om det var muligt at søge LBF om midler til nye, indbrudssikre døre i stål?

Per Rosbjørn Jensen oplyste, at de sager man behandler i Byggeafdelingen typisk indeholder byggeskader, grønne områder, sammenlægning af afdelinger og kriminalpræventive foranstaltninger.

Rebecca Forsman tilføjede, at hun ikke mener, at man vil kunne få midler fra LBF til dette, med mindre det er en del af en større helhedsplan for afdelingen.

Per Rosbjørn Jensen oplyste, at organisationen har bevilliget midler så sagen i afd. 20 kunne startes op.

Erik Gemmer tilføjede, at afd. 20 har fået tilsagn med den betingelse, at beløbet tilbageføres, hvis der kommer en helhedsplan som gennemføres.

Per Rosbjørn Jensen orienterer, når der sker noget nyt i sagen.

Rebecca Forsman oplyste, at der for tiden ikke er noget nybyggeri.

Rebecca Forsman orienterede om følgende status på de renoveringer, der kører i forvaltningsregi:

**Afd. 002-0 facader og altener:**

- Tidsplan og økonomi ser ud til at holde
- Der er problemer med at entreprenørens styring af sagen
- Rådgiver holdes i kort snor

**Afd. 049-0 Nye vinduer**

- Entreprise kontrakt er underskrevet
- Der er afholdt møde med bestyrelsen og opstart er aftalt
- Der er aftalt opsætning af et prøvevindue

**Afd. 133-0 Nye tage på 15 blokke.**

- Der er startet en forundersøgelse, som afsluttes i denne uge, estimeret lander på kr. 27 mio.
- Samlet estimat fremsendes med huslejekonsekvenser inden for 14 dage

**Afd. 082-0 Renovering af kloakker.**

- Der er ansøgt bestyrelsen om penge til en forundersøgelse, afventer svar fra bestyrelsen samt en invitation til at komme og forklare, hvor alvorlig kloakkernes tilstand er

**Afd. 290-0 Renovering af vinduer og stigestrenge.**

- Har bedt om et møde med bestyrelsen, muligvis kan man undgå at skifte vinduer og stigestrenge til brugsvand

**Afd. 184-0 Facader**

Der er fremsendt estimat over huslejekonsekvens mv. og nu afventer man bestyrelsens tilbagemelding.

Ad 8. Godkendelse af lånoptagelse – kollektiv råderet afd. 052-0  
Bestyrelsen godkendte lånoptagelsen.

Ad 9. Godkendelse af tilbud på legeplads i afdeling 20 uden at det har været i udbud  
Erik Gemmer gjorde opmærksom på, at formalia skal overholdes.

Gunner Sørensen tilføjede, at bestyrelserne skal være bekendt med deres ansvar.

Bestyrelsen afviste sagen med bemærkning om, at afdelingen skal henholde sig til udbudsreglerne og at sagen skal bringes i overensstemmelse hermed og at det skal gå via administrationen.

Ad 10. Eventuelt

Erik Gemmer oplyste, at man i afd. 82-0 tidligere har besluttet, at der kan udskiftes køkkener via den kollektive råderet, men at der nu er beboere, der har fået at vide, at der ikke er flere penge.

Kim Rasmussen forklarede, at det er afdelingsmødet, der beslutter, hvor stort et beløb der skal hjemtages lån på til den kollektive råderet, og at det lånte beløb kan være opbrugt.

Søren Rosenlund mener, at man bør se på proceduren, og at det passende kan medtages på budgetmøderne.

Det blev i forlængelse heraf aftalt, at de kollektive råderetsarbejder bliver en del af tjeklisten ifbm. regnskabs/budgetmødet, således at man sikrer, at der er økonomi til de ønskede råderetsarbejder.

Eva Olesen oplyste, at afdeling 44 hvert år er blevet gjort opmærksom på, at man skal huske at medtage punktet på afdelingsmødet.

Eva Clasen Nyqvist oplyste, at hun i dag har været til det sidste møde i styregruppen.

Ole Hansen oplyste, at man har været til møde med kommunen omkring beskæring af træerne. Kommunen mente, at afdelingen skulle betale, hvorfor man har haft en landmåler til at se på sagen og konklusionen fra landmåleren er, at det er kommunens træer.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 02/12 2014

