

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Frederiksberg, den 29. februar 2016 i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby****Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne: Gunnar Sørensen, Erik Baastrup, Anders Kaare Frederiksen, Jan Holm, Erik Gemmer og Jens Tørning samt suppleant Lona Fernandez Ruiz og Kjeld Ivan Mikkelsen. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman og sekretær Jytte Bach Sjøgreen (ref.)

Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Gunvor Wibroe.

Under dagsordenens punkt 1 deltog fra økonomi, Joan Gronemann.

**Revideret dagsorden:**Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Tilbud om kompakt brandslukkere til afdelingerne
5. Godkendelse af råderetskatalog afd. 235-0, Seedorffs Vænge (bilag A)

Drøftelsespunkter

6. Repræsentantskabsmødet

Orienteringspunkter

7. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman
  - Udlejningssituationen
  - Nybyggeri/renovering
  - Hyrbrev fra ministeriet om trygheds-task-force
  - Deleboliger
8. Eventuelt

Formanden bød velkommen og gennemgik kort dagsordenen.

Rebecca anmodede om en udvidelse af dagsordenen med nyt punkt 6: repræsentantskabsmødet.

**Beslutningspunkter****1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget**

Joan Gronemann henviste til det udsendte regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2014 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2014 – 30/9 2015, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

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.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud, udvikling i renholdelse, udvikling i almindelig vedligeholdelse samt udvikling i afdelingernes opsparing (henlæggelser og opsamlet resultat).

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status samt økonomiske status ud fra udvalgte kriterier. For hver afdeling er der en samlet vurdering som enten god, middel eller kritisk.

Anders spurgte, hvordan man sammenholder årsberetningen "trafiklyset", hvor der er 3 trin og tilstandsrapporten, hvor der er 4 trin?

Rebecca svarede at, det gør man ikke. Driftschefen, forvaltningskonsulenten og forretningsføreren laver i fællesskab en vurdering. Rebecca undersøger, om det er det rigtige vurderingsskema "trafiklys", der er blevet indsat i årsberetningen.

Erik Baastrup undrer sig over de røde (kritiske) markeringer i afd. 203, Danmarksgården.

Rebecca gav udtryk for, at det må være en fejl, at beboerdemokratiet i afd. 203 har fået en rød markering.

Gunnar foreslog, at vurderingsskemaet udsendes til bestyrelserne, så de kan komme med deres vurdering, inden udsendelse.

Rebecca svarede, at det kunne give en udfordring i forhold til de korte deadlines, der arbejdes med i forbindelse med regnskabsudarbejdelse.

Kjeld spurgte, om det ikke bliver vurderet ved afdelingstjek?

Gunnar foreslog, at man fremover adskiller kolonnen "tag, vinduer", så de får hver deres kolonne.

Anders mener, at når der bliver givet en kritisk vurdering (rød), så bør der være en note der forklarer, hvornår man bør udskifte.

Erik Gemmer mener, at det er meget simpelt, at man efter afdelingstjekket får placeret "trafiklysene".

Lona gjorde opmærksom på at der er fejl i årsberetningen side 2, i afdelingernes adresser.

Joan svarede, at det er en fejl og hun troede, at det var blevet rettet inden udsendelse.

Der var en debat om fastlæggelse af budgettet og hvornår der skal betales.

Anders spurgte, hvornår skal man træffe beslutning, er det når man får budgettet eller når man får revisionsprotokollen?

Joan foreslog, at hvis man ved der kommer udgifter næste år, så tages det af arbejdskapitalen.

Joan gennemgik regnskabsmaterialet, herunder midlerne på arbejdskapitalen, dispositionsfonden og trækingsretten.

Det blev besluttet, at der afsættes 69.000 kr. til dispositionsfondens andel af tab på fraflytning og lejetab.

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

Revisionen har på side 199 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 450-0. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger. Der var ikke yderligere bemærkninger fra bestyrelsen.

### Afdelingsbudgetter

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

afd. nr	afd. Navn	type	gældende leje	kommende leje	ændring i kr p m <sup>2</sup>	ændring i %
203-0	Vodroffs Tværgade	Familieboliger	945,82	954,81	8,99	0,95 %
235-0	Seedorffs Vænge	Familieboliger	837,61	841,09	3,48	0,42 %
235-1	Nordre Fasanvej	Familieboliger	938,45	948,32	9,87	1,05 %
237-0	Solbjergvej	Familieboliger	915,33	915,33	0,00	0,00 %
252-0	Finsensvej	Familieboliger	881,23	897,02	15,79	1,79 %
253-0	Platanvej	Familieboliger	888,90	879,98	-8,92	1,00 %
254-0	Vodroffsvej	Familieboliger	885,84	885,84	0,00	0,00 %
266-0	Ingemannsvej	Familieboliger	901,48	901,48	0,00	0,00 %
276-0	Sylows Alle	Familieboliger	918,82	941,45	22,63	2,46 %
276-0	Sylows Alle	Ungdomsboliger	730,21	752,80	22,59	3,1 %
279-0	Godthåbsvej	Familieboliger	963,71	963,71	0,00	0,00 %
444-0	Kong Georgsvej	Familieboliger	977,67	995,04	17,37	1,78 %
450-0	Peter Graus Vej	Ældreboliger	1139,38	1151,75	12,37	1,08 %

Vedrørende afdeling 235-0 skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. december 2015 med 1,38 %, svarende til kr. 11,39 pr. m<sup>2</sup> på grund af elevator renovering. Det medfører at lejen er forhøjet til kr. 837,61 pr. m<sup>2</sup>.

Vedrørende afdeling 254-0 skal bemærkes, at lejen er korrigeret pga. korrektion i antallet af m<sup>2</sup>.

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,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt.

## 2. Vederlag

Rebecca orienterede om, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser for indeværende regnskabsperiode (2015/2016) er 55.000 kr. til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Frederiksberg. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget deles i 8 andele, hvor formanden får 2 andele og hver af de andre bestyrelsesmedlemmer får 1 andel.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet med 2 andele til formanden og 6 andele til deling blandt de resterende bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget udbetales som tidligere besluttet og at der ikke udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

## 3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Rebecca orienterede om, at tab ved fraflytning og lejetab, som overstiger 321 kr. pr. lejemål (2015 priser) skal afholdes af dispositionsfonden og at organisationen skal beslutte, om de ønsker at ansøge kommunen om dispensation herfor. Hun understregede dog, at det ikke indstilles at ansøge herom, idet kommunerne kun sjældent dispenserer herfor og kun, hvis organisationen er meget hårdt økonomisk presset.

Bestyrelsen besluttede ikke at ansøge kommunen om dispensation.

## 4. Tilbud om kompakt brandslukker til afdelingen

Rebecca orienterede om, at for at begrænse, at en mindre brand udvikler sig har Lejerbo været i dialog med virksomheden 4 fire international, der producerer kompakte brandslukker. Lejerbo er indgået en aftale, hvor brandslukker kan indkøbes for 180 kr. pr. stk. Brandslukkeren kan eventuelt gives til lejerne som en gave, da boligafdeling derved undgår vedligeholdelsespligten. Såfremt organisationen ser brandslukkeren som en god investering, vil den samlede anskaffelsessum for indkøb af brandslukker til samtlige lejemål udgøre 195.660 kr., og beregnet på et gennemsnitligt antal fraflytninger årligt på 6,3 % / 65 boliger, vil der være en årlig udgift for boligorganisationen på 11.700 kr.

Bestyrelsen ønskede ikke at benytte sig af tilbuddet, man mener at afdelingerne hver især kan benytte sig af tilbuddet, hvis de ønsker det.

## 5. Godkendelse af råderetskatalog afd. 235-0, Seedorffs Vænge (bilag A)

Organisationen skal godkende ændringen af råderetskataloget vedrørende modernisering af badeværelser, der åbner mulighed for at opsætte nye fliser på eksisterende fliser.

Rebecca orienterede om, at administrationen er meget forbeholdne overfor den valgte løsning omkring opsætning af fliser på eksisterende fliser i badeværelserne, idet løsningen anses for ikke at være byggeteknisk korrekt (dog ikke ulovlig) og at der bl.a. er en øget risiko for, at vådrumsmembranen brydes eller ikke hæfter tilstrækkeligt på det eksisterende underlag. På sigt er der desuden risiko for, at afdelingen pålægges en ekstra udgift, hvis man vælger at badeværelserne skal renoveres. Administrationens anbefaling om ikke at tillade denne løsning er blevet afvist af afdelingen og kataloget er godkendt af afdelingsmødet den 19. jan. 2016.

Bestyrelsen godkendte det forelagte råderetskatalog for afd. 235-0, Seedorffs Vænge.

### Drøftelsepunkt

## 6. Repræsentantskabsmødet

Der var en drøftelse af de forhold, der skal fremlægges på repræsentantskabsmødet, herunder indkomne forslag samt salg af areal op mod gavlen til afdeling 444-0 Kong Georgsvej indstilles til godkendelse, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

Gunnar Sørensen orienterede, at der er indkommet 3 forslag til repræsentantskabsmødet.

Det ene forslag, som vedrører valg har forslagsstillerne efterfølgende trukket.

De 2 andre forslag er udsendt til repræsentantskabsmedlemmerne og behandles på mødet.

Bestyrelsen drøftede forslagene.

Der var i bestyrelsen enighed om, at det vil være hensigtsmæssigt at lignende forslag indsendes til organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen indstiller Anders Kaare Frederiksen som næstformand og Kjeld Mikkelsen som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen foreslår Erik Gemmer som dirigent på mødet.

Punkt 5 på repræsentantskabsmødets dagsorden: " Forhåndsgodkendelse af eventuelt mageskifte af parkeringspladser i afd. 276-0, Sylows Alle", trækkes idet man i afventer afdelingsbestyrelsens stillingtagen.

### Orienteringspunkter

#### 7. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om:

- **Udlejningssituationen** - Generelt er udlejningssituationen god og uproblematisk med mange års ventetid i afdelingerne.

Der står 7366 personer på ventelisten og der udsendes ca. 25 boligtilbud, hvorved der opnås genudlejning.

Fraflytningsprocenter for hele Lejerbo for kalenderåret 2013 er på 12,83 og i 2014 på 12 %.

Fraflytningsprocenten i organisationens familieboliger:

Familieboliger	2013	2014	2015
Fraflytninger i %	6,65	6,24	5,83

Fraflyttende lejere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

En lejer i afd. 266-0 har haft huslejerestance og er udsat via fogeden.

I 2015 har der været tomgang på 2 uger i et lejermål på grund af en springer.

- **Nybyggeri/renovering**

Rebecca oplyste, at der ikke p.t. er nyt i forhold til planerne om decideret fortætning i afdelingerne. Der er dog følgende status i forhold til renoveringssager i afdelingerne.

- **Afd. 253, Platanvej** - fortsat dialog med afdelingsbestyrelsen om tagrenovering og eventuel udvidelse med 1-2 etager med tagboliger. Herudover forberedes et større badeværelsesrenoveringsprojekt.
- **Afd. 203, Danmarksgården** – solcellerne på taget er taget i brug ultimo 2015 og nu arbejdes der også med et projekt om bæredygtige vedligeholdelsesplaner.
- **Afd. 235, Sedorffs Vænge** - solcellerne på gavlen er taget i brug ultimo 2015 og der arbejdes nu med en eventuel udvidelse. Herudover er alle elevatorer blevet udskiftet og der arbejdes på dørtelefonanlæg med video.
- **Afd. 252, Finsensvej/Wilkensvej** – udskiftning af vinduer og etablering af spanske altaner.
- **Afd. 266, Ingemannsvej** – igangværende vindues- og hoveddørsudskiftning samt mindre facaderenovering.
- **Afd. 276, Howitzvej** – renovering af vinduer/vinduespartier og altanplader.
- **235-1, Nordre Fasanvej** - køkkenrenoveringen er stort set afsluttet.

Gunnar foreslog, at der på et tidspunkt holdes et bestyrelsesmøde, hvor man drøfter erfaringerne omkring bygge-/renoveringssager.

- **Hyrdebrev fra ministeriet om trygheds-task-force (vedlagt)**  
Rebecca orienterede kort om skrivelsen vedrørende nedsættelsen af en trygheds-task-force som man kan søge sparring og inspiration fra ved akutte problemer i boligområderne.
- **Deleboliger** - folketinget har den 21. april 2015 vedtaget en række ændringer til lov om almene boliger m.v. og lov om individuel boligstøtte. Den nye lov trådte i kraft den 1. maj 2015. Ændringerne har til formål, at hjælpe kommunerne med at finde boliger til de mange flygtninge, der forventes at komme til landet. Loven medfører følgende ændringer:

Fremover kan der oprettes kollektive bofællesskaber i almene familieboliger, hvis der i boligen er mindst 3 værelser samt et ekstra værelse i boligen. Kravet om det ekstra værelse kan med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges, hvis der er mulighed for, at beboerne kan spise sammen i køkkenet. Tidligere var der krav om, at et sådant bofællesskab skulle bestå af mindst 5 værelser plus et fællesrum, hvilket gjorde det vanskeligt for kommunerne at finde passende boliger. Når en ledig bolig, herunder et værelse i de omhandlede bofællesskaber, stilles til rådighed for flygtninge, garanterer kommunen for lejerens forpligtelse til at istandsætte boligen/værelset ved fraflytning, ligesom kommunen betaler for et eventuelt lejetab inden indflytning. Staten refunderer fuldt ud kommunernes udgifter i den forbindelse.

Fremover vil der i højere grad være tale om en sidestilling i forhold til boligstøttereglerne mellem enlige i kollektive bofællesskaber og enlige, der bor i selvstændig bolig. Det bliver imidlertid en betingelse, at der foreligger en individuel lejekontrakt for hver beboer i bofællesskabet.

- **Status på Udlejningsaftalen**  
Der bliver nedsat nogle tekniske arbejdsgrupper.
- **Varsling af lejestigning til institutionerne i afd. 203, Danmarksgården**  
Der varsles med lejestigning pr. 1. august i begge institutioner.
- **Projekt om bæredygtige vedligeholdelsesplaner i afd. 203, Danmarksgården**
- **Henvendelse fra afd. 203-0, Danmarksgården om radikaliserings, misbrug af Aktivitetsklubben mv.**  
Man har bedt kommunen om at være opmærksomme i forhold til SSP og bedt kommunen tage kontakt til en konkret familie.


- **Sag om for meget betalt varme i afd. 203-0, Danmarksgården**  
Sagen søges forligt med afdelingen i henhold til afdelingens eget forligsoplæg.
- **Lønninger i organisationen**  
Rebecca oplyste, at hun ikke har kunnet nå at indhente oplysninger til mødet i dag.
- **Status på Sylows Alle vedrørende metro og p-pladser** – blev behandlet under punkt 6.

#### 8. Eventuelt

Lona spurgte til kanalpakker fra YouSee og den nye lovgivning.

Mødet hævet.

Godkendt den 12/5 2016

  
\_\_\_\_\_  
Formand, Gunnar Sørensen