

Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Frederiksværk mandag den 11. marts 2019, kl. 17.00 på regionskontoret på Huginsvej i Hillerød.

Deltagere: Organisationsformand Jytte Jensen, næstformand Helle Eiholm, bestyrelsesmedlem Kirsten Pedersen, Käte Petersen og Aksel Borresen.

Afbud: Ingen.

Administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt, som optog referat.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra formanden
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
4. Udlejningssituationen
5. Nybyggeri/renovering
6. Valg til Landsrepræsentantskabet
7. Eventuelt.

Ad. 1 Meddelelser fra formanden

Intet nyt siden 5. marts 2019.

Ad. 2 Meddelelser fra administrationen

De forrige år har der været en række standardinformationer som Lejerbo har givet under dette punkt. Dette bliver ændret fra 2019. Vi forventer at der vil komme nogle nyhedsbreve til organisationsbestyrelsen i løbet af året. Dette for at sikre at der ikke går op til 1 år før der bliver informeret om tiltag, lovgivning eller nyheder. Vi håber selvfølgelig at I bliver glade for det.

Det forgangne år i administrationen:

Kontoret nybesat:

Lise-Lotte Barfred:

Ansæt 30 timer om ugen som sagsbehandler med ansvar for at styre klagesager, referater, rettelser i IT-systemer og indkaldelser til møder. Her udover vil der komme en del sidemandsoplæring fra Rikke, således at kontoret bliver mere flexibelt og kan løse flere opgaver, også i ferietid.

Ny driftschef Lars Hansen:

Oplæring er i gang. D/C uddannelsen i B/L regi i den kommende uge.

Uddannelse i arbejdsmiljø – lovpligtig.

Rikke Bech Nielsen:

Ansættelse ændret med 10 timer som forvaltningskonsulent, hvilket gør at hun har påtaget sig ansvaret for styringen af kontoret i FFs fravær. Hun skal der udover deltage, og selv tage budgetmøder i dagtimerne. Hun har den overordnede styring af mødeindkaldelser i samarbejde med Lise-Lotte. Rikke er endvidere superbruger på landsplan i både Ermoove og vores lejesystem. Rikke bliver samtidig uddannet i APV. Denne del for bedre at kunne understøtte Lars Hansen i dennes opgaveløsning.

Opgaveløsningen er hermed også ved at falde på plads. Rikke skal understøtte Lars Hansen med løsning af en række opgaver, opfølgning på budgetter i afdelingerne, skimmelsager, support til

lokalinspektørerne på IT. Herudover er Rikkens funktioner meget understøttet af DC og FF. Med accept, korrekturlæsning, rettelser i tilstandsrapporter og vedligeholdelsesplaner.

Det kommende år:

Opgave med data til de nye fordelingsnøgler, såfremt der er arbejdsopgaver der falder væk.

Vi skal i den kommende måned foretage en vurdering af udlicitering på snerydning m.m.

Det boligsociale arbejde:

Bestyrelsen diskuterede det udsendte oplæg til brev. Der blev foretaget mindre ændringer.

Administrationen sørger for afsendelse af brevet.

Ad. 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

- Herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning. Beslutes på mødet den 25.3.19.
- Fordeling af vederlag til bestyrelsen.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der, for indeværende regnskabsperiode 2018/19), kr. 32.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Frederiksværk. Bestyrelseshonorar fordeles med 50% til formanden og 50% til den resterende bestyrelse. Aksel Borresen påpegede, at han ikke ønsker honorar for sin deltagelse.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020 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.

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 økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

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

Revisionen har på side 244 bemærkning til afdeling 126-0, Sandskåret, at der ifølge langtidsbudgettet/vedligeholdelsesplanen ikke er henlagt tilstrækkelige midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i 2018/19.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/10 2019 – 30/9 2020 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 126-0 kr. 57.000 - Helhedsplan
- Afdeling 135-0 kr. 1.180.000 – Helhedsplan

Afdelingsbudgetter

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

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0024-0	Prøvestenen	Familiebolig	940,73	940,73	0,00	0,00%
0025-0	Kregme	Familiebolig	1.128,40	1.118,20	-10,20	-0,90%
0126-0	Sandskåret	Familiebolig	1.054,08	1.071,17	17,09	1,62%
0135-0	Maglehøj	Familiebolig	883,71	892,81	9,10	1,03%
0135-2	Seniorbofællesskabet Maglebo	Familiebolig	1.074,84	1.074,84	0,00	0,00%
0242-0	Sandskåret II	Familiebolig	1.152,64	1.171,99	19,35	1,68%
0787-0	Arresøpark	Familiebolig	1.055,80	1.055,80	0,00	0,00%
0787-1	Arresølund Seniorbofællesskab	Familiebolig	1.113,00	1.120,67	7,67	0,69%

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 024-0, 025-0, 126-0, 135-0, 135-2, 242-0, 787-0 og 787-1.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 024-0, 025-0, 126-0, 135-0, 135-2, 242-0, 787-0 og 787-1.

at der ikke i 2019 er afholdt budget og afdelingsmøde for afd. 2412-0. Budget og regnskab er godkendt af organisationsbestyrelsen.

Ad. 4 Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen god.

Der har i året 2018 ikke været tomgang pga. udlejningsvanskeligheder.

Der udsendes i gennemsnit ca. 37 boligtilbud i 1-2 runder for at opnå genudlejning.

Ventelisten for organisationens familieboliger har 906 ansøgninger den 20. februar 2019. Fordelingen af ansøgernes ønsker pr. afdeling mv. fremgår af bilaget.

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i hele organisationen :

År	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2018	12,06%	11,10 %
2017	9,04 %	10,61 %
2016	17,38 %	10,66 %

Der vedlægges bilag over fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger.

I afd. 126 Sandskåret er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

I afd. 135 Maglehøj er 4 lejere udsat pga. huslejerestance og 1 lejer fraflyttet før foged.

I afd. 24 Prøvestenen er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

Generelt betaler fraflyttere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.
Familieboliger

periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato)

Organisation	Afdeling	Bolgart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ Le
S211	1260	Familiebolig	35	0	6	0	1	0	0	0		7	20,00	
	1260		35									7		
S211	1350	Familiebolig	339	6	22	17	0	0	0	0		45	13,27	
	1350		339									45		
S211	1352	Familiebolig	16	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
	1352		16									0		
S211	240	Familiebolig	55	0	1	2	0	0	0	0		3	5,45	
	240		55									3		
S211	2420	Familiebolig	12	0	1	0	0	0	0	0		1	8,33	
	2420		12									1		
S211	250	Familiebolig	42	0	0	0	7	0	0	0		7	16,67	
	250		42									7		
S211	7870	Familiebolig	45	0	2	1	1	0	0	0		4	8,89	
	7870		45									4		
S211	7871	Familiebolig	20	0	1	0	0	0	0	0		1	5,00	
	7871		20									1		
			564									68		

Familieboliger – Venteliste pr. 20.02.2019 906 ansøgere

Afdeling	Venteliste type	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
240	Ekstern		0	180	163	0	343	245
240	Ekstern	X	0	89	101	0	190	132
240	Intern venteliste		0	4	6	0	10	8
240	Intern venteliste	X	0	1	2	0	3	2
250	Ekstern		0	0	0	150	150	150
250	Ekstern	X	0	0	0	83	83	83
250	Intern venteliste		0	0	0	10	10	10
250	Intern venteliste	X	0	0	0	1	1	1
1260	Ekstern		0	137	0	100	237	201
1260	Ekstern	X	1	89	0	68	158	125
1260	Intern venteliste		0	3	0	6	9	8
1260	Intern venteliste	X	0	2	0	1	3	2
1350	Ekstern		111	257	257	149	774	402
1350	Ekstern	X	38	95	87	53	273	139
1350	Intern venteliste		3	7	14	12	36	22
1350	Intern venteliste	X	1	4	3	0	8	6
1352	Ekstern		0	14	15	0	29	21

1352	Ekstern	X	0	6	6	0	12	7
7870	Ekstern		0	148	200	136	484	284
7870	Ekstern	X	0	84	120	65	269	157
7870	Intern venteliste		0	6	8	8	22	17
7870	Intern venteliste	X	0	2	2	0	4	2
7871	Ekstern		0	4	5	0	9	6
			154	1.132	989	842	3.117	

Ad. 5 Nybyggeri/renovering

Afd. 135-0 - Maglehøj:

Der er bevilliget ca. 24 mio. kr. fra reguleringskontoen til en gennemgående renovering af kloaknettet og landskabsarbejder. Kloakprojektet er udført af Peter Meyer A/S og er projekteret med en forventning om at kunne holde de næste 30 år. Projektet blev afsluttet i december 2018 med en samlet entreprisenum på ca. 8.5 mio. kr. Landskabsprojektet udføres af OK Nygaard og forventes at være færdig sommeren 2019. Entreprisenummen udgør ca. 10 mio. kr.

Mangor & Nagel er totalrådgiver på sagen.

Afd. 024-1 Prøvestenen:

Status er uændret. Projektet er på vej mod skema A godkendelse. Landsbyggefonden skønner, at sagen kan få tilsagn i 2021 eller senere. Skulle projektet blive klar til endelig behandling før ovennævnte gennemførelsestidspunkt, vil fonden forsøge at få fremrykket tilsagnsgivningen.

Ad.6 Valg til Landsrepræsentantskabet

Formand + næstformand er repræsentanter+ Aksel
Gæster: Kirsten og Käthe

Ad.7 Eventuelt

Mødeplan for 2019

27/05 – 2019 kl.16.00, 26/08 – 2019 kl.10.00, 14/10 – 2019 kl.15,00

Der var en del dialog omkring det aflyste dialogforums møde. Bestyrelsen besluttede at evaluere sagen og vende tilbage til dette på mødet i august 2019.

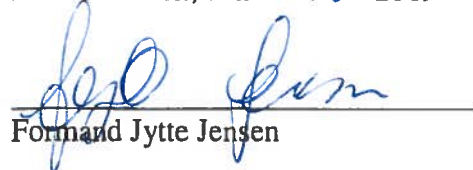
Ellers intet taget til notat.

Ad.8 Dato for regnskabsmøde og repræsentantskabsmøde

25. marts 2019 kl.17.00 - repræsentantskabsmøde.

Mødet sluttede, og formanden takkede for et godt møde.

Frederiksværk, den 20/15 2019


Formand Jytte Jensen