

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Fredensborg den 13. september 2016 kl. 17.00 i Fredensborg

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne Finn Elmeskov, Knud Ditlevsen og Jørgen Brøndberg Nielsen samt Jan Hyttel (observatør udpeget af hovedbestyrelsen). Fra administrationen deltog områdeleder Lars Schmidt; projektleder Charlotte Algreen, regnskabskonsulent Nina Lindberg Carlsen og forretningsfører Steffen Boel Jørgensen, som optog referat af mødet.

Formand Finn Elmeskov åbnede mødet og bød velkommen.

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

Familieboliger forbeholdt til flygtninge

Regeringen har sammen med KL aftalt nye rammer for familieboliger, som er forbeholdt til flygtninge. Der er afsat 640 mio. kr. til grundkapital. Der er tale om ekstra penge, som staten kommer med.

Aftalen er en følge af et stort pres i kommunerne efter boliger til flygtninge. Og aftalen indeholder også penge til etablering af boliger til midlertidig indkvartering, ved f.eks. ombygning af erhverv eller ved leje af boliger i eksisterende ejendomme.

Familieboligerne skal opføres som overvejende små boliger, da mange flygtninge er enlige. I det enkelte projekt skal mindst halvdelen af boligerne være under 55 m². Kommunerne får et tilskud til deres grundkapital, som udgør 75% af grundkapitaltilskuddet til en almen bolig på 40 m². De resterende 25% skal kommunen selv betale. Når der bygges store boliger, betaler kommunen hele merudgiften.

Steffen Boel Jørgensen fortalte endvidere om de forestående effektiviseringsprogrammer, men kort sagt er administrationen fortrøstningsfulde og der kommer et konkret oplæg ud til organisationsbestyrelsen.

Ad 2) Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

Nina Lindberg Carlsen gennemgik kort regnskab, protokol og budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/5 2015 til 30/4 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for forretningsførerorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2017 til 30/4 2018.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2015 til 30/4 2016, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2017 til 30/4 2018 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Lars Schmidt orienterede vedrørende den særlige situation vedrørende 916-0 Lindegården (afvikling af underskud).

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.

Bestyrelshonoraret fordeles som hidtil – ligeligt mellem de tre medlemmer.

Ad 3. Udlejningssituationen

Udlejningssituationen er god.

Familieboligerne i Dannevang (afdeling 171-1) er attraktive rækkehuse med have, med en ventetid på 5-8 år, hvor genudlejning finder sted ved udsendelse af boligtilbud til ca. 25 ansøgere.

Ventelistestatistikken medtager både eksterne og interne ansøgere til familieboliger. Der er i alt 304 ansøgere og ønskerne fordeler sig således pr. 9. august 2016:

Afdeling	Ventelistetype	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
171-1	Ekstern		67	129	110	306	179
171-1	Ekstern	X	25	51	35	111	64
171-1	Intern		1	2	0	3	2
747-0	Ekstern		22	39	75	136	86
747-0	Ekstern	X	1	1	7	9	7
747-0	Intern		1	3	1	5	3
			117	225	228	570	

Fraflytningen i familieboligerne afd. 171-1 er i procent i perioden fra 1. august - 31. juli således:

År	171-1 Dannevang	747-0 Hegels Minde
2015/2016	4,95 %	-
2014/2015	8,20 %	-
2013/2014	9,84 %	-

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo er i 2013 på 12,83 % og i 2014 på 12 %. I 2015 er den på 10,92.

Vedrørende **afdeling 747-0 Hegels Minde** udlejes der pr. 1. september 2016. Der er i alt 10 boliger, som fordeler sig på 1 bolig med 4 rum, 7 boliger med 3 rum og 2 boliger med 2 rum. Pr. 10. august 2016 er 8 boliger udlejet, og de sidste 2 boliger anvises af kommunen.

Ingen lejere er udsat af boligen pga. huslejerestance eller husordenssag. Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der har ikke været tomgang pga. udlejningsvanskeligheder.

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Nybyggeri:

Toftegårdsvej:

Lejerbo har tilbage i 2013 indhentet overslag over udgifter til ombygning af Toftegårdsvænget 101-123 og 125-147 efter anmodning fra Fredensborg Kommune. Vi har stillet kommunen i forslag, at Toftegårdsvænget 101-125 nedrives og erstattes af 813 m² nybyggeri. Toftegårdsvænget 125-147 ombygges med nye badeværelser og øget tilgængelighed. Budget nybyggeri ca. 19 mio. og ombygning ca. 2,2 mio.

Det har været afholdt møde med kommunen om sagen. Kommunen har sat en ekstern advokat på, som bliver Lejerbos forhandlingspartner. Vi har den 11. juli 2016 anmodet kommunen om status på sagen. Det har vist sig, at der et større ophobet underskud, hvilket næppe gør den interessant at købe her og nu.

Superbrugsen:

Kommunen har udarbejdet lokalplan for "Boligområde i Asminderød"

Planen omhandler Superbrugsen og vi er i forhandlinger med ejeren om at konvertere bygningen til et antal almene familieboliger, formentlig 27 stk. og i alt 2.155 etagemetre. Indtil videre, har en ingeniør beregnet bygningens stabilitet, og det viser sig, at der skal udarbejdes et forstærkningsprojekt, hvis der skal bygge boliger ovenpå den eksisterende bygning. Kommunen er informeret, og hvis der kan opnås enighed om en købesum, der muliggør projektet, vil kommunen blive rykket for en udmelding om, hvorvidt vi kan forvente kvote til projektet.

Afd. 912-0 Lystholm 2

Der er udført 1. års gennemgang i tæt samarbejde med rådgiver og entreprenører, og Byggeskade-fonden.

Lejerbo mangler en besvarelse på 1-års rapporten fra underrådgiver. Men alt som entreprenøren har udført – er godkendt.

Afd. 747-0 Hegels Minde

Arbejdet pågår og forventes afleveret den 1.8.2016, med indflytning 1.9.2016. Arbejdet er forsinket i forhold til den oprindelige plan, delvis på grund af udbedring af svampe og rådskader, samt skader på stillads og taget efter stormen.

Renovering:

Afd. 171-1, Dannevang

Der har været besigtigelse med LBF(Landsbyggefonden), hvor afdelingen blev gennemgået og vi så på hvad der kan støttes af LBF. Det skal her indskydes at pengene fra LBF først er sat af i 2021. Afdelingen renoveret for 17-18 år siden, nyt varmesystem, nyt tag, overdækning over terrasse,

samt facadeisolering. Grundet uheldigt materialevalg og konstruktionsopbygning, bruges der mange penge på vedligeholdelse og afdelingen gør, hvad de kan for at passe på hvad de har. Men på trods af det, fremstår bygningerne forholdsvis nedslidte. Hvorfor det må forventes at den kommende renovering vil blive bekostelig.

Der er en række skader, blandt andet:

- Vindafstivning i de murede facader
- Badeværelser:
Kobberrør er utætte med store følgevirkninger, da de er indstøbte, der er ingen vådrums-sikring, kloak er ikke samlet korrekt, hvilket kræver ophugning af gulv for udbedring. Dette har givet skimmelangreb. Der vedbliver med at komme nye badeværelser, hvor der opstår fugtskader.
- Facader:
Facadeplader er nedslidte, med sammensunken isolering, på træskelet, uden dampspærre, hvilket giver store fugt problemer. Udhæng blev renoveret i forbindelse med forrige renovering, her er alle skruer efterfølgende rustet. Vinduer er nedslidte, hvor nogle dog er skiftet.

I forhold til muligheden for støtte fra LBF – er der følgende forhold der gør sig gældende:

- Facader: En energirenovering vil være u-støttet, dog kan støttemulighed dukke op, hvis der er væsentlige indeklimate problemer samt forceret nedbrydning som følge af manglende dampspærre. På renoverede facader skal der ses på, om de nye oplysninger om stålprofiler kan udløse støtte.
- Vinduer, her er levetiden opbrugt, vinduer er ikke umiddelbart støttet, men hvis det viser sig at der kan støttes til facaden, vil det muligvis også udløse delvis støtte til vinduer.
- Indeklimate problemer kan udløse støtte, hvis der er særlige forhold omkring dette, skimmel mv.
- Tilgængelighedsboliger, i denne størrelse kan der støttes for op til 50% tilgængelighedsboliger, det foreslåede er 33% (Krav til tilgængelige boliger er iht. SBI 222, familieboliger for den selvhjulpne kørestolsbruger med niveaufri adgang vendehøjde 1500 mm i køkken, gang, bade og værelser. I badeværelse skal der være 900 mm fri på én side. Rampe foran hoveddør er uden repos og ved skure.

For at vi kan komme videre med sagen, selvom der er lang tid til pengene er afsat, skal der udarbejdes yderligere byggeteknisk dokumentation. Vi er i gang med at kortlægge skimmelproblematikken og har lavet oversigt over badeværelses problemerne og vil på den baggrund forsøge at genoptage dialogen med LBF, i håb om at vi kan komme længere frem i køen og ikke skal vente til 2021 før vi kan komme i gang. Der er oprettet kapital tilførselssag i LBF.

Ad 5. Valg til landsrepræsentantskabet

I henhold til forretningsførerorganisationens vedtægter - § 6, stk. 4 - kan hver datterorganisations bestyrelsen ud af sin midte udpege 2 repræsentanter og 2 suppleanter i organisationer med under 500 boliger. Mindst 1 skal være beboervalgt.

Finn Elmeskov og Knud Ditlevsen er repræsentanter, Jørgen Brøndberg er suppleant.

Ad 6. Eventuelt

Det blev aftalt, at der laves et introduktionsmøde med Helsingør.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 3/10 2016


