

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Farum den 14. september 2017 kl. 16.30 i Farum.

I mødet deltog formand Helge Winberg, bestyrelsesmedlem Bjarne Scheffel Hansen og Lena Schmølker. Fra administrationen deltog områdeleder Lars Schmidt og Steffen Boel Jørgensen, som optog referat og varmemester Truels Truelsen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.
Nødvendighed for eventuel fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger. Samt fordeling af vederlag til bestyrelsen.
3. Nybyggeri og renovering
4. Udlejningssituationen.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Elektroniske boligtilbud

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelspotentialet var til at få øje på ved at få fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service.

Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %.

Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

Kontingent LLO

En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt **sekretariatsaftale**. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke. Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Budget og regnskab blev tiltrådt efter Lars Schmidts gennemgang.

Revisionsprotokol blev gennemgået og godkendt.

Ansøgning om ikke fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger opretholdes indtil videre.

Fordeling af vederlag til bestyrelsen – ½ delen til formanden og 25% til bestyrelsesmedlem Bjarne Scheffel Hansen og Lene Schmølkers 25 % forbliver i organisationen, da hun har frasagt sig vederlag pr. 19.04.2017.

Ad 3. Udlejningssituationen.

Udlejningssituationen er generelt god.

Der udsendes gennemsnitligt 30 boligtilbud for at opnå genudlejning.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 702 ansøgere pr. 24. august 2017. Fordelingen med ansøgere ønsker fremgår af vedlagte bilag.

Fraflytningen i familieboligerne i procent i perioden 1. august – 31. juli ser således ud :

År	Afd. 045 Frederiksborgvej	Afd. 243 Paltholmparken	Hele organisationen
2016/2017	6,56 %	6,90 %	6,69 %
2015/2016	16,39 %	6,90 %	13,33 %
2014/2015	9,02 %	8,62 %	8,89 %

I hele Lejerbo var fraflytningsprocenten i 2014 på 11,70, 2015 på 10,92 og i 2016 på 10,66.

Generelt betaler fraflyttende lejere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder.

I afdeling 45 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance og 1 lejer er udsat pga. husorden.

Venteliste - statistik pr. afdeling

Ventelistetype: EQ E
 Ventelistetype: EQ I
 Boligart: EQ 01
 Medtag "I bero": Ja
 Udskrevet: 24.08.2017 af BGR
 Antal ansøgninger: 702

Region	Organisati	Afdeling	Venteliste	Boligart	I bero	Σ1 rum	Σ2 rum	Σ3 rum	Σ4 rum	Σ5 rum	Σ6 rum	ΣØnsker ial	Ansøgninge
50685315	S207	450	E	Familiebolig		162	228	258	162	98	0	908	369
50685315	S207	450	E	Familiebolig X		37	92	144	83	34	0	390	190
50685315	S207	450	I	Familiebolig		2	9	15	7	3	0	36	19
50685315	S207	450	I	Familiebolig X		3	6	6	5	3	0	23	10
50685315	S207	2430	E	Familiebolig		1	3	241	5	2	0	252	241
50685315	S207	2430	E	Familiebolig X		1	4	151	7	4	0	167	151
50685315	S207	2430	I	Familiebolig		0	0	8	0	0	0	8	8
50685315	S207	2430	I	Familiebolig X		0	0	7	0	0	0	7	7
						Σ 206	Σ 342	Σ 830	Σ 269	Σ 144	Σ 0	Σ 1.791	

Statistik på fraflyttdato

Totalisten



Periode: 01.08.2016 - 31.07.2017 (Fraflytningsdato)

Afdel.	Boligart	Σ	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
2430	Familiebolig		58	0	0	4	0	0	0	0		4	6,90	
2430		Σ	58									4		
450	Familiebolig		122	2	3	3	0	0	0	0		8	6,56	
450		Σ	122									8		
		Σ	180									12		

Ad 4. Nybyggeri/renovering.

Vi har budt ind på 20 ældreboliger ved institutionen "Sølgaven" i Farum.
 Der kan opføres ca. 20 boliger i tilknytning til institutionen og evt. med tilhørende lægehus.
 Der har været udfordringer i forhold til lydgener fra rensningsanlæg, som er påvist løst.
 Projektet er fortsat under overvejelse i Kommunen.

Afd. 45-0 - Frederiksborgvænget:

1. Lokalplan

- Lokalplan for området forventes endelig vedtaget d. 11. okt. 2017.
- Kort fortalt skal lokalplanen give mulighed for at etablere en ny etage på eksisterende boligbyggeri samt give mulighed for at etablere ca. 1800 m² nybyggeri i 4 etager på boldbanen imod syd samt 800 m² nybyg i 4 etager imellem blok 1B og 2A, hvor det tidligere har været foreslået at lægge et fælleshus.

2. Helhedsplan – Renovering

- a) Pyjamasarket for helhedsplanen er opdateret så det kun indeholder økonomi for arbejderne i eksisterende blokke.
- b) e. Af pyjamasarket fremgår det at helhedsplanen som den senest er præsenteret forudsætter en støtte fra landsbyggefonden på 118.719.973 kr. Dette svarer til 973.115 kr. pr. eksisterende bolig.
- c) f. Ved seneste præsentation af helhedsplanen blev beboerne lovet at de viste planer blev bearbejdet. Der var ønsket om at der indarbejdes en entré samt at muligheden for at opnå et større antal værelser undersøges.
- d) g. Mangor og Nagel anbefaler at man afventer en respons fra Landsbyggefonden inden der arbejdes videre med helhedsplanen.

3. Helhedsplan Tagboliger

- a) Lokalplanen giver mulighed for at etablere en ekstra etage på samtlige eksisterende blokke.
- b) I den seneste revision af helhedsplanen er der kun en 3. sal på blok 1A, 2A, 2B samt blok 3. Blok 1B og 2C har en intern trappe som gør det umuligt at etablere tilgængelighed til en kommende 3. sal.
- c) Det skal undersøges hvorvidt det er muligt at etablere tagboliger på blok 1B og 2C uden at der etableres tilgængelighed iht. Bygningsreglementet. Dette skal ske i en dialog med byggesagsbehandlingen ved Furesø Kommune.
- d) Tagboliger på eksisterende blokke skal etableres samtidigt med renoveringen af eksisterende blokke.

4. Nybyg - 24 ældreregnede boliger og 20 små fleksible familieboliger.

- a) Lokalplanen giver mulighed for at etablere 24 ældreregnede boliger i 4 etager på boldbanen syd på grunden. (ca. 1800 m²)
- b) Lokalplanen giver ligeledes mulighed for at etablere 20 små fleksible familieboliger i 4 etager mellem blok 1B og 2A. (ca. 800 m²)
- c) For at opnå statsstøtte til etablering af de 20 små fleksible familieboliger skal der foreligge et godkendt skema A for projektet inden udgangen af 2017.
- d) Skema A forventes indsendt umiddelbart efter godkendelse af lokalplan, okt. 2017.

5. Forundersøgelser:

- a. Der er udarbejdet et notat angående trafikstøj af Gade og Mortensen.
 - Det konkluderes, at der ved opførelsen af de to nybyggerier skabes bedre forhold på de fælles opholdsarealer end før nybyggeriet.
- b. Der er udført geotekniske undersøgelser af DJ-MG.
 - I forhold til nybyg mellem blok 1B og 2A vurderes funderingsforholdene gode og det forventes at man kan fundere konventionelt.
 - I forhold til nybyggeriet på boldbanen vurderes funderingsforholdene mindre gode og det forventes at byggeriet her skal pælefunderes og der skal forventes en merudgift i forbindelse hermed.
 - Der er ikke noget i de geotekniske undersøgelser der tyder på at der ikke kan etableres en

ekstra etage på de eksisterende blokke. Det må dog forventes, at det kan blive nødvendigt at forstærke eksisterende fundamenter stedvist. Dette afklares i den videre projektering.

- Der er ikke fundet noget forurening i forbindelse med borerne, så der forventes ikke at skulle bruges midler på bortskaffelse af forurenede jord.

6. Tidsplan

- a. Renoveringsdelen samt tagboliger afventer respons fra Landsbyggefonden.
- b. M&N afventer tilbagemelding fra Lejerbo ift. aftale om nybyggerierne, men projekteringen er i gang.
- c. Næste statusmøde er planlagt d. 4. september.
- d. M&N er i dialog med Furesø Kommune i forhold til deadline for at indsende Skema A, således at tilsagn kan gives i indeværende år.

7. Udbudsformer

- a. Som beskrevet ovenfor består projektet af 3 dele:
 - Renoveringsdelen af de eksisterende blokke
 - Nybyg delen – nye tagboliger på de eksisterende blokke
 - Nybyg af hhv. 20 små familieboliger samt 24 ældreregnede boliger.
 - b. Renoveringsdelen samt etableringen af tagboliger gennemføres som ét projekt med Mangor & Nagel som totalrådgiver iht. nuværende aftale. • Når vi har fået en tilbagemelding fra Landsbyggefonden og helhedsplanen er revideret, vurderes det hvilken udbudsform der er mest gunstig. • Projektet forventes at blive udført som enten hoved- eller storentreprise.
 - c. Nybyg af hhv. 20 små familieboliger samt 24 ældreregnede boliger skal gennemføres som et selvstændigt projekt med selvstændig tidsplan og økonomi.
- b) Det er planen at de 2 nybyggerier udbydes som totalentrepriser med fast pris.
- c) Mangor & Nagel vil udarbejde udbudsmaterialet og når totalentreprenøren er fundet overgå til en rolle som bygherrerådgiver for Lejerbo.

Organisationens mulighed for at påtage sig risiko frem til skema A og B har været drøftet med kommunen, og der er enighed om, at det er OK.

Fra stadenotat fra Byg om økonomi frem til skema A godkendelsen fremgår det som nedenfor:

Rådgiver, ejendomsmægler, landinspektør m.v.: ca. 430.000 kr. inkl. moms

Lejerbo, Lejerbo byggeafdeling: ca. 65.000 kr. inkl. moms.

Bestyrelsen tiltræder ovenstående, men der vil blive udarbejdet en AOSF umiddelbart efter lokalplanen og skema A er godkendt i kommunen.

Ad 4. Valg af revisor.

EY PS blev indstillet af bestyrelsen til genvalg.

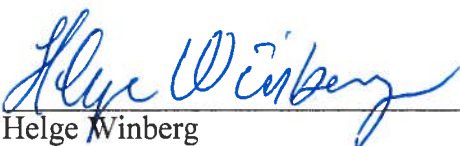
Ad 5. Eventuelt.

Intet til referat.

Formanden takkede for et godt møde og for et godt samarbejde i årets løb.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 28/9 2017



Helge Winberg