

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Køge, onsdag den 14. december 2010, kl. 16.30 i fælleshuset, Nylandsvej, 4600 Køge.

---

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne: Kaj Hansen, Allan Nykjær, Dion Sørensen, Finn Holten, Johnny Jensen, Jørgen Andreasen og Torben Andersen. Fra administrationen deltog byggechef Ulrik Steen Jensen, forretningsfører Kurt Kristensen og sekretær Jytte Bach Sjøgreen (ref.)

#### Dagsorden

1. Velkomst v/formanden
2. Medfinansiering af imagekampagne
3. Nye regler om udsættelse og bestyrelsesbeslutning i Køge
  - a) Mangler i Humlekærgård
4. Ungdomsboligerne – afd. 686-0 & 687-0
5. Cirkelhusene – afd. 914-0
6. Byggeudvalg
  - a) Nyt fra afdelingerne
7. Evt.

#### Ad. 1.

Formanden bød velkommen og bad om, at dagsordenen udvides med et nyt pkt. 3.a) "Mangler i Humlekærgård samt et nyt pkt. 6.a) "Nyt fra afdelingerne".

#### Ad. 2.

Medfinansieringen af imagekampagnen i afd. 154, Søparken er tidligere forhåndsgodkendt.

Dion Sørensen gav udtryk for, at han ikke mindes, at der tidligere er blevet talt om medfinansiering, og at han umiddelbart vil stemme imod men, hvis der tidligere er givet tilsagn, så er der ikke noget at gøre ved det.

Kurt Kristensen orienterede om, at dispositionsfonden netop har til formål at hjælpe afdelinger med projekter de ikke selv kan finansiere. "Man er solidarisk, når det er nødvendigt".

Beløbet er i alt kr. 125.000, fordelt med kr. 50.000 i 2010, kr. 50.000 i 2011 og kr. 25.000 i 2012, hvilket svarer til ¼ del af det totale beløb på kr. 500.000, idet LBF betaler ¾.

Formanden kommenterede, at det er korrekt, at der tidligere er blevet talt om medfinansiering.

Bestyrelsen bevilligede beløbet.

#### Ad. 3.

Kurt Kristensen orienterede om, at bestyrelsen tidligere har besluttet, at førstegangs opsigelser er gældende, uanset at lejeren står med pengene i hånden. Der er nu kommet en ny lovgivning, hvilket gør, at afdelingen må bøje sig i de tilfælde, hvor kommunen modsætter sig en udsættelse.

Johnny Jensen gjorde opmærksom på, at det hele tiden har været meningen, at såfremt kommunen garanterer for huslejebetalingen, vil der ikke ske udsættelse.

a) Allan Nykjær henviste til et tidligere møde, hvor punktet ”mangler i afd. 766, Humlekærgård” blev behandlet og gav udtryk for, at han har det rigtig svært med de svar, han efterfølgende har modtaget fra driftschef Frank Nielsen. Han har bl.a. meddelt, at byggesagen er lukket, hvilket Allan Nykjær undrer sig over, idet de anmeldte skader ikke er udbedret, inden byggesagen blev lukket. Han gav udtryk for, at afdelingen ikke bør belastes økonomisk for dette.

Ulrik Steen Jensen oplyste, at han har besvaret en del af spørgsmålene, efter en henvendelse fra Frank Nielsen:

Skurene – økonomien på det tidspunkt, hvor skurene blev opført gjorde, at der ikke er tegnet nogen garanti.

Fugtskade – entreprenøren har forsøgt at udbedre skaden 2 gange. I det øjeblik man selv får udbedret skaden fortaber man retten overfor entreprenøren. Der er derfor ikke mulighed for at få beløbet dækket.

Brønddæksler - der er ikke noget at komme efter hos entreprenøren. Sagen er lukket og der er herefter kun driften i afdelingen til at betale.

Allan Nykjær oplyste, at afdelingen har indset, at m.h.t. til skurene, er der ikke noget at komme efter.

Han nævnte et problem med tagrenderne, der løber over. Det vil koste 25.000 kr. at få det lavet.

Ulrik Steen Jensen svarede, at han ikke var forberedt på spørgsmålet om tagrenden, og at han blev svar skyldig.

*Det kan efterfølgende oplyses, at sagen er afsluttet fra Lejerbos side, som følge af en aftale om, at afdelingen selv udbedrer skaden. Aftalerne er indgået med varmemestre på ejendommen i to omgange, hvorfor Lejerbo ikke har medtaget forholdet i 5-års rapporten.*

Ulrik Steen Jensen gav udtryk for, at han har forståelse for afdelingens frustration og tilføjede, at han ikke håber, at Lejerbo bliver målt på dette byggeri alene, idet de fleste andre byggerier er gode.

Han nævnte, at der i den konkrete sag har været en ekstrem presset økonomi. Det fritager dog ikke rådgiveren for ansvar. Rådgiveren skulle selvfølgelig have meldt ud, hvis byggeriet ikke kunne opføres til prisen.

Finn Holten gav udtryk for, at der blev brugt meget tid på valg af materialer, og at der er valgt nogle gode/dyre materialer, bortset fra skurene. Det generelle indtryk af byggeriet i Humlekærgård er, at det er fint byggeri.

Allan Nykjær gav udtryk for, at beboerne er glade for selve byggeriet – der er dog utilfredshed med skurene, dårlige køkkener og dårlige komfurer.

Dion Sørensen gav udtryk for, at han er målløs over alle de ”venstrehåndsbyggerier” der bliver udført. Hvis de 2 seneste byggerier sætter standarden, så er han noget bekymret for byggeriet af

”Cirkelhusene”. Selvom bestyrelsen har et ansvar, så kan han ikke se, hvordan bestyrelsen som novicer skal kunne tage stilling til noget ”fagbetonet”.

Formanden gav udtryk for, at opførelsen af afd. 766-0, Humlekærgård er noget af det værste bestyrelsen har oplevet. Der var ingen fra bestyrelsen der sad med i byggeudvalget og der blev aldrig svaret tilbage fra byggelederen.

Dion Sørensen gav udtryk for, at han har fået for få informationer om byggeriet. Han eftersøger et tættere arbejde med organisationen og Lejerbo.

Johnny Jensen gjorde opmærksom på, at alle i bestyrelsen blev tildelt en kode, så de kunne følge med på Byggeweb.

Kurt Kristensen forespurgte, hvordan processen har været under renoveringen af Søparken.

Formanden svarede, at det har været perfekt. Bestyrelsen får de informationer de beder om.

Ulrik Steen Jensen gjorde opmærksom på at det er projektlederen der har informationspligten. Han er opmærksom på, at informationen kan/skal gøres bedre.

Torben Andersen spurgte om det ikke er muligt, at nedsætte et byggeudvalg bestående af hele bestyrelsen til det kommende byggeri af Cirkelhusene.

Formanden orienterede om, at der er afholdt budgetmøde i afd. 686 og 687. Der er ikke forhøjelser i det nye budget. Dog er der en del udsættelser. Man er begyndt at henlægge penge til gulvene, idet det ikke længere er muligt at slibe gulvene der kun er 25 mm. Der har været 5-års eftersyn og formanden hæftede sig ved, at solbænkene ikke er bygningsmæssigt korrekte. Han henviste til referatet fra 5.års-eftersynet.

Kurt Kristensen ser på sagen omkring solbænkene – der kommer svar fra byggeafdelingen

Johnny Jensen bad om at få ført til referat, at ungdomsboligbidraget stadig ikke fremgår af regnskabet, trods lovninng herpå igennem mange år.

Det kan efterfølgende oplyses, at:

*”Ungdomsboligbidraget fremgår af regnskaberne note 3, men det er korrekt, at man ikke kan aflæse, hvor stort et beløb som Økonomistyrelsen evt. har modregnet i forbindelse med udlejning til beboere, som ikke er støtteberettigede.*

*I regnskaberne for 2009/10 er beløbene som vist nedenfor;*

Afdeling 686-0	155.580 a conto 2009/10
	-5.197 modregning økonomistyrelsen 2009/10
	<u>150.383 ungdomsboligbidrag 2009/10</u>

Afdeling 687-0	387.832 a conto 2009/10
	-22.580 modregning økonomistyrelsen 2009/10

*Det kan supplerende oplyses, at der er visse udlejningsvanskeligheder i ungdomsboligerne i Køge. Indimellem lejer vi derfor ud til ikke berettigede unge, men i disse tilfælde opkræver vi den fulde leje. Dermed er der dækning for tilbagebetalingen af ungdomsboligbidraget.*

*Der opnås imidlertid ikke ungdomsboligbidrag til tomgange, så i det omfang udlejningsvanskelighederne medfører tomgang, vil der ikke være dækning for mistet ungdomsboligbidrag. ”*

#### **Ad. 5.**

Carsten Bai er på sagen – formanden gav udtryk for at bestyrelsen ikke har tillid til Carsten Bai. Han er ikke i tvivl om, at han er dygtig, men bestyrelsen mangler information. Han gav udtryk for, at Carsten Bai er håndværkernes mand, hvilket bestyrelsen ikke kan bruge til noget.

Ulrik Steen Jensen svarede, at hans indtryk er, at Carsten Bai har godt fat i begge lejre.

Det blev besluttet, at der skal afholdes byggeudvalgsmøder, indtil videre ca. 1 gang om måneden.

Finn Holten oplyste, at der har været afholdt ca. 33 byggeudvalgsmøder under projektet i Søparken. Han nævnte, at byggeudvalget var med ved materialevalg. Udvalget har følt at der var styr på sagen, som er forløbet godt, og han mener også, at det vil gå godt med Carsten Bai, som projektleder på Cirkelhusene.

Kurt Kristensen nævnte, at byggeriet af Cirkelhusene vil blive kørt på samme måde, som Søparken.

Byggeudvalget skal kunne tage det ansvar, de bliver pålagt af bestyrelsen. Han gjorde opmærksom på, at det kan blive vanskeligt at finde plads til de mange møder, hvis hele bestyrelsen skal med i byggeudvalget.

Ulrik Steen Jensen nævnte, at han har talt med formanden med hensyn til ønsket om, at få Per Rosbjørn Jensen som projektleder på ”Cirkelhusene”, men at dette ikke er muligt, idet Per Rosbjørn Jensen i øjeblikket er bundet af andre byggeopgaver.

Han tilføjede, at normalt deltager han ikke i byggeudvalgsmøderne, men da byggeriet af Cirkelhusene er et stort projekt, vil han selv deltage i en del af møderne.

Ulrik Steen Jensen understregede, at det ikke er alle beslutninger der forelægges byggeudvalget, der vil dog altid blive givet en orientering. Han vil følge sagen tættere end normalt.

Ulrik Steen Jensen vil heller ikke anbefale, at hele bestyrelsen sidder med i byggeudvalget.

Formanden understregede, at der er 3 med i byggeudvalget, og at det forsætter sådan.

Finn Holten mente, at byggewebs er et rigtig godt redskab.

Ulrik Steen Jensen oplyste, at der ved opførelsen af Cirkelhusene bliver tilknyttet en webside, hvor man kan følge udviklingen i byggeriet. Nedenstående link vedr. byggeriet af Agervang i Holbæk, viser hvordan det fungerer.

<http://www.agervang-engvang.dk/controller?cmd=projecthomepage.show&pid=4944>

Ulrik Steen Jensen gav en status på sagen: Der er udarbejdet købsaftale med Køge Kommune på anskaffelse af 17.000 m<sup>2</sup> jord. Ambos rolle er som sådan udspillet. Man har været nød til at frikøbe en option fra Ambo (4. mill. kr.), hvilket er halvdelen af det beløb, som vi skulle aftage ydelser for hos Ambo. Han gjorde opmærksom på, at det er ham der har taget beslutningen, og at han mener, at vi skal stå som drifts- og bygherre.

Skema A er på møde i Kommunen i dag. Herefter skal købsaftalen underskrives, dvs., at om ganske kort tid er organisationen ejer af de 17.000 m<sup>2</sup> jord.

P.t. er anlægsbudgettet overskredet med 1 kr. pr. m<sup>2</sup>, men den gode nyhed er, at lejen er kommet ned på kr. 902 pr. m<sup>2</sup>. Der har været fokus på byggesum og husleje og der ligger en fornuftig økonomi i projektet.

Ulrik Steen Jensen foreslog, at der holdes et møde med Carsten Bai, byggeudvalget og ham selv, så man kan få aftalt ”spillereglerne”, inden man går i gang.

P.t. består byggeudvalget af Kaj Hansen, Johnny Jensen og Finn Holten.

Dion Sørensen mente, at det vil være rimeligt at forespørge bestyrelsen, om der er andre interesserede, således at det ikke altid er de samme, der er med i byggeudvalget.

Torben Andersen gav udtryk for, at det vil være superspændende at deltage i et sådant projekt.

Allan Nykjær gav ligeledes udtryk for, at han syntes du kunne være spændende at være med i byggeudvalget under dette projekt.

Jørgen Andreassen foreslog, at byggeudvalget udvides til 5 personer.

Ulrik Steen Jensen appellerede til, at byggeudvalget tager det seriøst og understregede, at det er vigtigt at de personer der er med i byggeudvalget er mødestabile.

Kaj Hansen mente ikke, at byggeudvalget skal bestå af mere end 3 personer.

Torben Andersen mente, at det må være muligt at udvide det nuværende byggeudvalg (der sidder med en stor erfaring) med yderligere 2 medlemmer.

Jørgen Andreassen gav udtryk for, at han fornemmer, at det nuværende byggeudvalg ikke bryder sig om, at der er andre der ønsker at være med i byggeudvalget. Han er uforstående overfor, at det nuværende byggeudvalg ikke kan udvides.

Kurt Kristensen ridsede op, hvem og hvor mange der typisk er med til et byggeudvalgsmøde.

Der blev herefter nedsat et byggeudvalg, bestående af Dion Sørensen, Allan Nykjær og Torben Andersen.

6a)

Afd. 277, Dion Sørensen oplyste, at afdelingen har fået en huslejestigning på kun 1 %. Det går stille og roligt, dog er der et problem med en enkelt familie, der ikke vil overholde husordenen.

Afd. 766, Allan Nykjær oplyste, at det går stille og roligt i afdelingen og at han ikke har yderligere kommentarer.

Afd. 224, Torben Andersen nævnte, at han igen er blevet valgt som afdelingsformand.

Afd. 154, Johnny Jensen oplyste, at det går meget godt, men at afdelingen desværre igen har fået en "problemler".

Han nævnte endvidere, at der er 10 lejemål som er i tomgang. (Han omdelte bilag over tab og tilgodehavender).

Han tilføjede, at afdelingen har et udestående på fraflytning og huslejerestance på 2,8 million kr., så der skal sættes turbo på imagekampagnen.

Afd. 285, Jørgen Andreasen orienterede om, at der har været ført en enkelt advokatsag, men ellers er der ro i afdelingen.

Kurt Kristensen tilføjede, at denne sag netop er blevet afgjort, og at Lejerbo har vundet.

Jørgen Andreasen oplyste supplerende, at der har været holdt et ekstraordinært beboermøde omkring renovering af døre og vinduer, og at der er givet bemyndigelse til at betale en uvildig konsulent.

Johnny Jensen gjorde opmærksom på, at det ikke er specificeret i afd. 285 regnskab, at de får refusion fra afd. 686 og 687.

Afd. 134, Finn Holten oplyste, at afdelingen har fået en huslejestigning på 1,3 %. Der er blevet opsat en port i afdelingen, hvorigennem der kun er adgang med nøgle. Det nye mødelokale er en stor succes.

#### **Ad. 7.**

Kurt Kristensen orienterede om, at dommeren i Glostrup vil gøre brug af direkte udkørende fogedforretning, hvilket vil sige, at når Retten modtager en sag, varsles den og herefter er der udkørende fogedforretning.

Dion Sørensen gav udtryk for at han er imod sponserede legepladser og forespurgte til de andres kendskab hertil.

Kurt Kristensen orienterede om reglerne omkring ”ny vedtægt” og den nye driftsbekendtgørelse.

Mødet hævet

Dato: 20/01 2011  
  
Organisationsformand, Kaj Hansen