

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Køge Bugt tirsdag den 19. april 2016, kl. 10.00 i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby

## Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Finn Holten, Johnny Jensen, Kaj Hansen og Birgitte K. Nielsen. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman og sekretær Jytte Bach Sjøgreen (ref.) Fra økonomi deltog Nikolaj Kjærgaard Ammitzbøl og fra Byggeafdelingen deltog Kasper Der var afbud fra bestyrelsesmedlem Henrik Nielsen, Carina Kalas og Gitte Nielsen.

## Dagsorden:

### Beslutningspunkter

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 957, Fasanvangen

### Orienteringspunkter

5. Orientering om det videre arbejde med fjernvarmeprojekter i afd. 134, 224, 277 og 285.
6. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman
  - Udlejningssituationen
  - Nybyggeri/renovering
7. Eventuelt

## Beslutningspunkt:

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

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

Desuden er udsendt en CD rom indeholdende 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 og dispositionsfond. Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud.

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

I relation til overskuddet på driften som skulle overføres til arbejdskapitalen spurgte Finn til, hvorfor der henvises til en højere rentetilgang, når Hovedbestyrelsen har vedtaget, at der ikke udbetales renter. Nikolaj forklarede, at det drejer sig om en meget lille tilgang.

Ifht. udgiften til stikledninger spurgte Finn, hvorfor den stod der, da han ikke kunne huske, at man havde besluttet dette. Administrationen har efterfølgende undersøgt dette og fundet ud af, at det er et gammelt tilskud og ikke burde have været medtaget i årsberetningen. Finn bad administrationen være opmærksom på, at dette ikke også opkræves via antennebidraget.

Organisationen skal godkende regnskaber og budgetter for alle afdelinger.

I Afd. 134-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab og budget, men budgettet afventer endnu en godkendelse på et senere ekstraordinært afdelingsmøde.

I Afd. 154-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet har godkendt budget.

I Afd. 224-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet har godkendt budget.

I Afd. 277-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet har godkendt budget.

I Afd. 277-1 har organisationsbestyrelsen godkendt regnskab og budget, og der har ikke været afholdt afdelingsmøde på grund af manglende beboerdeltagelse.

I Afd. 285-0 har afdelingsbestyrelsen ikke godkendt regnskab og budget. Regnskabet er forkastet af afdelingsbestyrelsen med begrundelse i, at der er "for mange uoverensstemmelser i forskellige udsendte fordelingsnøgler" til brug for beregning af afdelingens forbrug af mandskabstimer fra lokalinspektørkontoret. Budgettet blev også forkastet af afdelingsmødet med begrundelse i ovenstående, samt en mistillid til at fordelingerne på konto 114 er korrekte.

I Afd. 686-0 har organisationsbestyrelsen godkendt regnskab og budget, og der har ikke været afholdt afdelingsmøde på grund af manglende beboerdeltagelse.

I Afd. 687-0 har organisationsbestyrelsen godkendt regnskab og budget, og der har ikke været afholdt afdelingsmøde på grund af manglende beboerdeltagelse.

I Afd. 766-0 har afdelingsbestyrelsen ikke godkendt regnskab og heller ikke budget. Regnskabet er forkastet af afdelingsbestyrelsen med begrundelse i, at konto 114 (lønninger og drift af ejendomskontor) er blevet højere end budgetteret. Afdelingsbestyrelsens begrundelse er, at budgettet er udarbejdet ud fra en forventet fortsat ejendomsfunktionærordning/service fra afd. 154-0 til et fast beløb på kr. 156.000. Dette beløb er tidligere blevet varslet af afd. 154-0 som for lavt og ville stige til ca. kr. 225.000 - 250.000. I mellemtiden er afdeling 766-0 indgået i lokalinspektørordningen for Lejerbo, Køge Bugt, hvorefter afdelingen er blevet faktureret for deres faktiske forbrug, opgjort efter arbejdssedler fra ejendomsfunktionærerne. Dette beløber sig i regnskabsåret til kr. 248.703 (afdelingens andel). Budgettet blev også forkastet af afdelingsmødet med begrundelse i ovennævnte betragtninger.

I Afd. 914-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab, men ikke godkendt budget. Budgettet blev også forkastet på afdelingsmødet bl.a. med begrundelse i, at en evt. huslejestigning på kr. 20 pr. m<sup>2</sup> til dækning af underskud på byggeregnskabet (skema C) ikke er indeholdt i det fremlagte driftsbudget.

I Afd. 950-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt regnskab og budget. Afdelingsmødet har godkendt budget.

I Afd. 957-0 har afdelingsbestyrelsen godkendt budget. Der udarbejdes først førstegangsregnskab pr. 30/9 2016. Afdelingsmødet har godkendt budget.

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

Revisionen har på side 214-215 revisionsprotokollatet bemærkninger om supplerende oplysninger i revisionspåtegningen for:

Afd. 134-0, 277-0, 277-1 og 914-0 vedrørende driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Afd. 686-0 vedrørende driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger.

Afd. 950-0 vedrørende driftspåvirkning på konto 129, tab ved lejeledighed.

Afd. 134-0 og 277-0 vedrørende langtidsbudgettet for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Afd. 950-0 vedrørende et merforbrug i balancen på kr. 7.965.000 vedrørende ejendommens anskaffelsessum, som i regnskabet er finansieret ved et langfristet lån fra Lejerbo, Køge Bugt.

På side 5 i årsberetningen er kommenteret på revisionens supplerende oplysninger i forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Johnny spurgte til hvordan der kan opstå tab ved lejeledighed på afdelingerne i Ishøj, når kommunen har den fulde udlejning og dermed også økonomiske forpligtelse. Finn mente, at det muligvis kunne have noget at gøre med, at afdelingen v. førstegangsudlejning hæfter for de første 3 måneder. Nikolaj mente at det kunne hænge sammen med nogle forbrugsudgifter, da disse ikke dækkes af kommunen. Det blev aftalt, at administrationen skal undersøge dette nærmere.

Herefter var der en drøftelse af status omkring Fasanparken og det forhold, at Ishøj kommune ønskede en redegørelse for underskuddet i afdelingen relateret til byggesagen. Nikolaj orienterede om, at administrationen udarbejder en redegørelse til Ishøj Kommune, hvoraf det fremgår, at organisationen afholder udgiften og at den derfor ikke belaster afdelingen. Udgiften afholdes via et lån i administrationsorganisationen, som organisationen herefter afdrager med 0,5 mio. kr. årligt fra 2016/17.

#### 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	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr.m <sup>2</sup>	Ændring i %
134-0	Østre Sandmarksvej, etagehuse	931,38	1.030,97	99,59	10,69
134-0	Østre Sandmarksvej, rækkehuse	750,35	750,35	0,00	0,00
154-0	Søparken	874,63	874,63	0,00	0,00
224-0	Øster Sandmarksvej	1.026,44	1.070,00	43,56	4,24
277-0	Mølleparken	880,53	905,85	25,32	2,88
277-1	Nørre Boulevard	1.000,15	1.027,19	27,04	2,70
285-0,	Ringen, familieboliger	901,27	927,82 Budget forka- stet	26,55	2,95
285-0	Ringen, ungdomsboliger	887,01	913,55 Budget forka- stet	26,54	2,99
686-0	Ølby	1.237,94	1.342,14	104,20	8,42
687-0	Smedegården	1.016,78	1.094,75	77,97	7,67
766-0	Humlekærgård	1.141,23	1.168,61 Budget forka- stet	27,38	2,40

914-0	Cirkelhuset	1.005,28	1.031,78 Budget forkastet	26,50	2,64
950-0	Fasanparken	1.069,07	1.097,21	28,14	2,63
957-0	Fasanvangen	1.028,24	1.083,90	55,66	5,41

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 alle afdelinger

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budgetter for alle afdelingerne, dog under forudsætning af, at disse godkendes på de kommende afdelingsmøder.

## 2. Vederlag

Rebecca orienterede om, at der i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er 44.000 kr. til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Køge Bugt for indeværende regnskabsperiode 2015/2016.

Bestyrelsen skal tage stilling til om vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet, at beløbet deles i 8 dele, hvoraf formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Bestyrelsen besluttede, at man fortsætter med denne fordeling.

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

På baggrund af lovgivningsmæssige ændringer skal boligorganisationen fremover dække lejetab og tab ved fraflytning som overstiger 321 kr. pr. lejemaal (2015 priser).

Der bedes taget stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal ansøges hos kommune, at tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Bestyrelsen besluttede, at der ansøges begge kommuner om fritagelse.

## 4. Godkendelse af råderetskatalog for afd. 957, Fasanvangen

Bestyrelsen skal godkende tilrettet råderetskatalog for afd. 957-0, Fasanvangen.

Bestyrelsen godkendte dette.

## Orienteringspunkter

### 5. Godkendelse af videre arbejde med fjernvarmeprojekter i afd. 134, 224, 277 og 285

Driften har gennemgået afdelingernes varme anlæg og på den baggrund udarbejdet en oversigt med vurdering af varme anlæggene samt udskiftningsbehovet set i relation til de løbende driftsudgifter, henlæggelser og estimerede levetider på de nuværende anlæg i afdelingerne. Vurderingen blev omdelt.

Rebecca orienterede om, at afd. 134, 224, 277 og 285 har tidligere besluttet, at Veks kunne gennemgå afdelingerne og fremlægge oplæg vedrørende konvertering til fjernvarmeanlæg. Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i Ringen primo maj om konvertering til fjernvarme.

Finn gav udtryk for, at han ikke tilhænger af fjernvarmen, idet man er stavnsbundet og deres budgetter holder ikke. Han forholdt sig derfor kritisk ifht. de estimerede udgifter den omdelte vurdering. Han anbefalede under alle omstændigheder, at afdelingerne hjemtager 3 tilbud på de arbejder som vil være knyttet til en konvertering i de respektive afdelinger, så beboerne har noget at forholde sig til inden de træffe en beslutning på afdelingsmødet.

Rebecca orienterede om, at driftens vurdering er foretaget ud fra så objektive skøn og erfaringer som muligt set i et driftsperspektiv. Samtidig understregede hun, at Lejerbo anbefaler afdelingerne, at de får ekstern rådgiver på sagen.

## 6. Meddelelser fra administrationen v/Rebecca Forsman

### • **Udlejningssituationen**

Generelt er udlejningssituationen god og der udsendes ca. 30 tilbud i 1-2 omgange ifbm. en udlejning. Det er ikke alle lejere, der betaler husleje i hele opsigelsesperioden.

### Fraflytningsprocenten i hele organisationen:

Familieboliger	2013	2014	2015
Fraflytninger i %	10,76	11,14	14,8

Johnny efterspurgte en liste, der viser fraflytningsprocent på afdelingsniveau. Dette er vedlagt som bilag 1 til referatet.

### Familieboligerne

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

### *Restance*

I afd. 134-0, 154-0 og afd. 914-0 er en lejer i hver afdeling fraflyttet før fogeden pga. lejerestance. I afd. 154 og afd. 950-0 er en lejer i hver afdeling udsat pga. lejerestance.

### *Tomgang*

1 bolig har været på tomgang i 5 måneder i 2015, som følge af 5 springere.

### *Afdeling 957-0 Fasanvangen (2635 Ishøj)*

De 18 familieboliger med 4 rum i Fasanvangen er taget i brug juli 2015.

### Ungdomsboligerne

Der sendes 35-40 tilbud ud – somme tider i flere omgange – for at opnå genudlejning. Der er enkelte fraflyttere, der betaler husleje i hele opsigelsesperioden.

### *Restance*

I afd. 285 er en lejer udsat pga. lejerestance.

I afd. 686 er en lejer udsat pga. lejerestance.

I afd. 687 er 2 lejere udsat pga. husorden. En lejer er fraflyttet før foged pga. lejerestance og 2 lejere er udsat pga. lejerestance.

### *Tomgang*

Der har i 2015 været tomgang på to ungdomsboliger i hhv. 3½ måned og ½ måned.

### • **Nybyggeri/renovering**

Nybyggeri:

Afd. 950-0 – Fasanparken:

Skema C er godkendt  
Privat fællesvej er afsluttet og mangler er udbedret.

Afd. 957-0 – Fasanvängen:

Byggeriet er afleveret og skema C er godkendt  
Der pågår drøftelser med KAB vedrørende fælles sti til engen.  
Finn supplerede med at kommunen overvejer om de høje træer skal beskæres. Driften har dog endnu ikke hørt noget fra kommunen herom.

Afd. 914-0 – Cirkelhuset:

Udarbejdelse af det endelige byggeregnskab pågår, revision af ekstern revisor er udført, uden påtegninger, forventes fremsendt til Køge kommune, som forventes at behandle det endelige skema C i løbet af februar/marts 2016.

Der er afholdt forhandlinger med Køge Kommune om hvorledes det samlede merforbrug skal finansieres, og der er fundet en fælles løsning, hvor Lejerbo nedskriver deres byggesagshonorar med kr. 1.000.000, og Køge Kommune har godkendt skema C, med det forbehold at lejestigningen (ca. 20 kr./m<sup>2</sup>/år), skal godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Der har været afholdt 1 års gennemgang, og udbedring af mangler i forbindelse hermed er næsten afsluttet. Der udestår løsning af problemer med det elektroniske låsesystem, enkelte utætte hoveddøre, brusearmaturer, og et par utætte lyskasser, som Lejerbo i samarbejde med rådgiver og entreprenør forsøger at finde en endelig løsning på.

Finn understregede, at det ikke rimeligt, at der udgiftsføres arbejder på kt. 115, hvis der stadig kunne være dækning via garanti.

Det blev aftalt, at administrationen, skal undersøge posterne på knt. 115 for udgifter, som relaterer sig til arbejder, der burde være afholdt af byggesagen og som muligvis kunne kræves erstattet og at man også skal passe på med at fjerne dokumentationen til en evt. syn & skøns sag.

Herefter var der en generel drøftelse af byggesagen.

Eventuelle nye sager

Finn oplyste, at man har fået svar fra Køge Kommune, om at der er disponeret til anden side. Ifht. den interessetilkendegivelse om et familieboligprojekt i Køge Havn, som de i feb. 2016 har afgivet.

Finn orienterede om, at man kan overveje et søjlehusprojekt på Kolstrupgården.

Kasper orienterede om et nyt område ved industriskellet, der udlægges til bygning af 40-50 boliger det kommer til at ligge overfor den fremtidige park, og hvor der ikke er registreret nogen særlig forurening på grunden. Han spurgte om man er interesseret i at arbejde videre med projektet. Det blev besluttet, at der laves et oplæg på byggeriet og sagens forudsætninger til et kommende møde.

Finn bad om, at Byggeafdelingen også holder øje med projekt i Ishøj Landsby.

Der var stadig stemning for, at der arbejdes videre med at undersøge et muligt salg til sygehuset af afd. 687-0.

Ifht. et eventuelt byggeri af en Lille Cirkel bad Finn Kasper om at undersøge grundens størrelse og bygge m<sup>2</sup>.

## 7. Eventuelt

Der var ingen punkter til drøftelse.

Godkendt den 19/5 2016

  
\_\_\_\_\_  
Formand, Johnny Jensen