

Afholdt den 18. juni 2022 på Gilleleje Badehotel

Dagsorden

- 1) Driften i Lejerbo Frederiksborg
 - Ressourcer til rådighed v/ Morten P.
 - Forbrug af ressourcer?
 - Hvad kan vi gøre bedre?
 - Hvordan kan vi sikre en bedre information, når der er sket afgørelser på tvister med lejere. Både når bestyrelsen har været spurgt til råds, og når der er truffet afgørelser af administrationen?
 - Hvordan får vi den optimale kommunikation mellem administration og afdelingsbestyrelse?
- 2) Effektiviseringerne
 - Status?
 - Nøgletal?
 - Forventninger/konsekvenser?
- 3) Almen indkøb nye udbud
 - Hvem blev leverandørerne?
 - Hvilke fag?
 - Løbetid?
- 4) Råderetskataloger/husordner/standard vedligeholdelsesreglementer v/kursusleder Susanne Frelsvig.
- 5) Tilfredshedsundersøgelse – hvad gør vi? Oplæg fra B/L udsendes før mødet.
- 6) Godkendelser
 - Udlejning til flygtninge fra Ukraine.
 - Evt. salg af jord.
 - Køb af bil – leasing udløber.
- 7) Diverse til orientering.
- 8) Nye møder.
- 9) Eventuelt.

Referat

Til stede fra bestyrelsen: Helle Worm, Per Lørup, Connie Frederiksen og Tina Haasum.

Afbud: Organisationsformand Chresten Krabbe.

Administrationen: FF Lars Schmidt (referent), driftschef Lars Hansen (pkt.1-3); lokalinspektør Morten Pedersen (pkt.1-3); kursusleder Susanne Frelsvig (pkt.4).

1. Driften i Lejerbo Frederiksborg

Efter gennemgang af oplæg fra DC Lars Hansen samt LI Morten Pedersen blev følgende godkendt:

- * Der skal fortsat være fokus på udlicitering af arbejdsopgaver, herunder den nødvendige tilpasning af medarbejdere.
- * Der er indkommet en opsigelse fra en medarbejder fra HK-staben på Møllebakken. Bestyrelsen var enige i at der flyttes en række opgaver til beboerservice centeret, og at der ansættes en medarbejder som LI kan bruge som controller – således at LI frigives til at bruge endnu mere tid på vedligeholdelsesplanlægningen.

- * Det blev aftalt, at der udarbejdes standardskabelon som tilbagemeldingsformular til brug ved afdelingsbestyrelsesmøderne. (Oplæg færdiggøres af DC+ LI.). Skemaet skal indeholde:
- Økonomitilbage melding på driften kto. 115-116-119
 - Forbrugstal på fælles forbrug på el-vand og varme.
 - Oversigt over givne tilladelser, skadessager og klagesager.

Skabelonen vil ikke indeholde kritiske data for så vidt angår GDPR.

Formularen er til brug ved bestyrelsesmøderne og tilsendes en gang om måneden. Modtagere er:

- Afdelingsformænd.
- Organisationsformand – hvor der ikke er en bestyrelse.
- Kommunale samarbejdspartnere. Dette er ved afd. 078-1; 895-0 og 997-0.

Bestyrelsen blev enige om, at LI deltager i et månedligt bestyrelsesmøde – såfremt det er i arbejdstiden eller i et bestyrelsesmøde hver anden måned såfremt mødet afholdes om aftenen.

Herudover blev det aftalt at der udfærdiges et informationsbrev til afdelingsbestyrelsen om de tiltag der iværksættes efter dette møde. Det forventes udsendt primo august 2022.

Det blev besluttet at afholde et fællesmøde med alle afdelingsbestyrelser i efteråret 2022

Indhold af mødet forventes som følger:

- Effektiviseringerne
- Biodiversitet, årtidens blomster, ekstern oplægsholder
- Bæredygtighed
- Beboertilfredshedsundersøgelsen
- Optimering af driften.

2. Effektiviseringerne

FF Lars Schmidt gennemgik de data som kan trækkes fra LBF's regnskabsdatabase. Bestyrelsen er opmærksom på, at en række afdelinger stadigvæk er i rødt. Man afventer spændt og se de næstkommende regnskabstal for alle afdelinger.

3. Almen indkøb nye udbud

DC Lars Hansen og FF Lars Schmidt gennemgik de netop afholdte udbud, hvilket giver nogle nye håndværkere og fastholdelse af andre.

Bestyrelsen var tilfreds med gennemgangen og fastholdt stadigvæk, at hele organisationen bruger Almen Indkøb.

4. Råderetskataloger/husordner/standard vedligeholdelsesreglementer v/ kursusleder Susanne Frelsvig.

Kursuslederen gennemgik oplægget til råderetskatalog for Lejerbo Frederiksborg.

Det forventes at alle dokumenter gennemgås og gøres klar til de førstkommende afdelingsmøder.

For arbejdet udføres følgende

- Forberedelse sammen med driftschef, driftsassistenten, lokalinspektører og relevante medarbejdere. I forberedelsen udarbejdes lokale Lejerbo Frederiksborg-standarder, der på workshops justeres til hver enkelt afdeling.
- Udarbejdelse af udkast af hvert af de tre dokumenter, baseret på afdelingens nuværende dokumenter med tilføjelser/anbefalinger fra vores standarddokumenter.

- Hver afdelingsbestyrelse deltager i en workshop á ca. 2½ times varighed med deltagelse af undertegnede samt en repræsentant fra den lokale drift. Til mødet medbringer jeg såvel afdelingens nuværende dokumenter samt udkast til nye dokumenter. På mødet gennemgår vi reglerne for råderet, og vi indarbejder bestyrelsens ønsker og forslag.
- Efter mødet nørkler jeg dokumenterne på plads, ofte i samarbejde med varmemester/lokalinspektør og sender dem på mail til bestyrelsen.
- Har bestyrelsen enkelte mindre ændringer, der kan håndteres over mail og telefon, justerer jeg dokumenterne.
- Er der behov for yderligere møde, koster det ekstra, ca. 1.100 kr. inkl. moms pr. time.
- Når dokumenterne er afstemt, gøres de klar til afdelingsmøde – ordinært eller ekstraordinært. Vi sørger for at få dem trykt og sendt til ejendomskontoret, der så sørger for omdeling. Afdelingen dækker tryk og porto.
- Når dokumenterne er godkendt på afdelingsmødet, sørger vi for (i samarbejde med regionskontoret) at få råderetskataloget løftet til godkendelse i organisationsbestyrelsen.
- Efterfølgende sørger vi for at få dem justeret, trykt og sendt til endelig omdeling. Herudover sikrer vi, at dokumenterne gemmes i SAP, så de efterfølgende kan udsendes til nye beboere.
- Såfremt det er nødvendigt, kan jeg deltage i afdelingsmøde og fremlægge råderet og vedligeholdelsesreglement. Det vil i så fald koste timepris, jf. ovenfor.
- Såfremt der skal udarbejdes tegninger, viderefaktureres eventuelle udgifter til eksterne leverandører, fx arkitekt, ingeniør og/eller kommune.

Med i orientering til beboerne – forventet opstart august-september 2022

Pris for hver afdeling: kr. 17.500,00 pr. afdeling. Med have.

Pris for afdelinger uden have 15.000,00 inkl. moms.

Bestyrelsen besluttede at udgiften afholdes af boligorganisationens arbejdskapital.

5. Tilfredshedsundersøgelse – hvad gør vi? Oplæg fra B/L

Connie Frederiksen orienterede om teams mødet med B/L, herunder omkring mulighederne og prisen på kr.35.000 ex. Moms. Dette inkluderer en rapport men uden fysisk fremlæggelse.

Bestyrelsen besluttede at undersøgelsen skulle dække alle lejemål.

Spørgsmålene skal også stilles til Hillerød Kommune som samarbejdspartner på afd. 814-0 Følstrup; 895-0 Skovhuset og 997-0 Vingen.

Organisationsbestyrelsen vil deltage i tilbagemeldinger til alle lejere på de kommende afdelingsmøder.

Svar tilbage på eventuelle spørgsmål snarest muligt.

Næstformand og FF tager et afklarende møde med B/L omkring

- Udsendelse, hvordan styres det
- Tidshorisont
- Skemaet til brug for kommunen.

6. Godkendelser

- Udlejning til flygtninge fra Ukraine
- Evt. salg af jord
- Køb af bil – leasing udløber
- Godkendelse af råderetskatalog for afd.383-0 Banevænget.

Udlejning til flygtninge fra Ukraine.

Det er aftalt med Hillerød Kommune, at de ledige boliger i afd.817-0 Kirsebær Allé udlejes til ukrainske flygtninge i en tidsbegrænset periode.

Bestyrelsen: Tiltræder løsningen.

Evt. salg af jord i afdeling 817-0 Kirsebær Allé

FF Lars Schmidt orienterede om ønsket fra naboen. Bilag udsendt før mødet.

Bestyrelsen: Tiltrådt – skal være udgiftsneutralt for boligorganisationen.

Køb af leasingbil – kontrakt udløber.

FF Lars Schmidt orienterede om sagen:

Bestyrelsen: Tiltrådte udgiften på kr.35.000,- fordeles på den normale fordelingsnøgle mellem afdelingerne.

Godkendelse af råderetskatalog for afd.383-0 Banevænget

Bestyrelsen fik gennemgået det vedtagne råderetskatalog, med de vedtagne ændringer der blev skrevet ind på det netop afholdte afdelingsmøde.

Bestyrelsen: Tiltrådte.

7. Diverse til orientering.

Voldgiftssag afd. 907-0 Lanternen

Diverse spørgerunder til syn- og skønsmanden er afsluttet.

Der er fastsat en dato for behandling i Voldgiften. I mellemtiden vil byggeafdelingen ved Lene Geertsen, sammen med adv. Carsten Lang-Jensen, afsøge mulighederne for indgåelse af et forlig.

Grundejerforeningen v/ afd. 907-0 og afd. 1241-0

I grundejerforeningen på Campus i Hillerød har man afsluttet arbejderne omkring færdiggørelse af veje og stræder. Dette arbejde har været ramt af store problemer. Der har været ført en voldgiftssag af grundejerforeningen, mod den entreprenør som ikke færdiggjorde arbejderne.

Denne sag drejede sig om udgifter for ca. 4,8 mill. kr. ex. moms, og med risiko for renter medio 2019 til dato.

Sagen er blevet forliget – men indebærer udgifter på kr.899.825,00 for afd. 1241-0 Kompasset og kr.735.038,75 for Lanternen.

Grundejerforeningen har haft Horten advokater til brug ved sagen.

Syn og skøn på afd.895-0

Der er fortsat fremdrift i denne sag. Efter at diverse arbejder var udført, havde vi forventet at lukke den. Men efter gennemgang med byggeafdelingen og advokat Carsten Lang-Jensen fortsættes sagen.

Byggesag Blovstrød

Sagen er stadigvæk kritisk. Byggetilladelse afventes stadig – men såfremt det gode samarbejde med kommunen fastholdes, kan vi håbe på en byggetilladelse i starten af september 2022.

8. Nye møder

14. september 2022 kl.17,15 på Huginsvej.

12. december 2022 kl.17,15 på Huginsvej.

9. Eventuelt

Intet taget til notat.

Opfølgning til næste møde:

Referent: Lars Schmidt

Godkendt af næstformanden den 14 / 9 2022



Connie Frederiksen