

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Brian Taudahl Børgesen, Jan-Ole Johannessen, Gunnar Bernhard Sørensen, Helle Knudstrup og Franz Hansen samt Suppleant Birthe Ketterle.
Fra Administrationen deltog forretningsfører Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Ingen.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE DEN 08. DECEMBER 2020

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst	552
2.	Beslutningspunkter	552
2.1.	Godkendelse af referat af organisationsbestyrelsesmøde af 16. september 2020.....	552
2.2.	Godkendelse af eventuel aflysning af afdelingsmøder	553
2.3.	Drøftelse af samarbejdet i organisationen.....	553
2.4.	Drøftelse af fortolkning af organisationens vedtægt § 13 stk. 1 og stk. 4	554
2.5.	Godkendelse af lønfordeling for Lejerbo Brøndby.....	555
3.	Orienteringspunkter	555
3.1.	Orientering fra formanden v/ Brian Børgesen	555
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v./ Gunnar Sørensen	556
3.3.	Orientering fra Brøndby Kommune v./ Franz Hansen.....	556
3.4.	Orientering fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen	556
3.5.	Orientering om organisationens bidrag til FNs verdensmål	557
3.6.	Orientering om organisationens afdelinger	557
3.6.1.	Afdeling 090-0 Gildhøj	557
3.6.2.	Afdeling 094-0 Dammene	557
3.6.3.	Afdeling 157-0 Lunden	557
3.6.4.	Afdeling 818-0 Æbleblomsten	558

1. Velkomst

Brian bød velkommen til mødet og gennemgik dagsorden og foreslog Gunnar som ordstyrer.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af referat af organisationsbestyrelsesmøde af 16. september 2020

Vedlagt som bilag til punktet er referatet af organisationsbestyrelsesmøde den 16. september 2020.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og eventuelt godkender referatet.

Jan-Ole bemærkede at, der i referatet ikke var tilkendegivet at Jan-Ole havde fået besked fra tidligere formand var 1/3, og ikke den i referatet angivende andel.

Med denne bemærkning, godkendte bestyrelsen referatet.

2.2. Godkendelse af eventuel aflysning af afdelingsmøder

Beslutning om mulighed for aflysning af ordinære afdelingsmøder i organisationens afdelinger i lyset af situationen med coronavirus og COVID-19 indstilles det, at organisationsbestyrelsen bemyndiger afdelingsbestyrelserne til at træffe beslutning for deres respektive afdelinger om aflysning eller udskydelse af det ordinære afdelingsmøde i januar / februar 2021. Bemyndigelsen forudsætter, at den gældende bekendtgørelse nr. 361 forlænges, så den omfatter perioden for afholdelse af afdelingsmøderne. Muligheden for aflysning forudsætter endvidere, at huslejestigningen for den pågældende afdeling ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 %.

Formanden for organisationsbestyrelsen anbefaler, at afdelingerne aflyser det ordinære afdelingsmøde pga. coronasituationen, hvis huslejestigningen er under 2%.

Baggrunden – bekendtgørelsen

Folketinget vedtog den 4. april 2020 bekendtgørelse nr. 361 om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus sygdom (COVID-19). Bekendtgørelsen blev den 22. september 2020 forlænget til den 15. december 2020.

Med baggrund i bekendtgørelsen har boligorganisationen mulighed for at udskyde eller aflyse afdelingsmøder samt udskyde repræsentantskabsmøder, hvis der lokalt er udstedt særlige tiltag af sundhedsmyndighederne for at undgå smittespredning i netop det geografiske område, hvor boligorganisationen / boligafdelingen er beliggende. På nuværende tidspunkt er der restriktioner gældende for hele landet mht. begrænsning af smittespredning. Det er iflg. bekendtgørelsen boligorganisationens bestyrelse, der må foretage den konkrete vurdering i forhold til, om det enkelte møde skal afholdes. Det er denne vurdering, der indstilles, at de enkelte afdelingsbestyrelser bemyndiges til at foretage.

Godkendelse af budget samt valg til afdelingsbestyrelsen

Såfremt et møde aflyses, kan organisationsbestyrelsen godkende det kommende års driftsbudget for afdelingen, såfremt budgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 pct. (Bkg. §4 stk. 5) Medlemmer af afdelingsbestyrelsen, som er på valg, kan fortsætte deres hverv indtil næste afdelingsmøde er afholdt. Valgte repræsentanter til repræsentantskaber kan ligeledes fortsætte deres hverv, til næste afdelingsmøde er afholdt (bkg. §4 stk. 2).

Det indstilles således, at organisationsbestyrelsen bemyndiger afdelingsbestyrelserne til at træffe beslutning for deres respektive afdelinger om aflysning hhv. udskydelse af det ordinære afdelingsmøde i januar / februar 2021, under henvisning til situationen med coronavirus.

Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at give afdelingsbestyrelserne bemyndigelse, til at beslutte hvorvidt de vil afholde deres ordinære afdelingsmøder.

2.3. Drøftelse af samarbejdet i organisationen

Organisationens formanden ønsker at drøfte hvordan bestyrelsens medlemmer kan samarbejde dem imellem og med afdelingsbestyrelsen, ejendomskontoret og forvaltningen.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og godkender eventuelle samarbejdsprincipper.

Brian fortalte, at han desværre havde haft nogle uheldige oplevelser i forbindelse med samarbejdet i organisationen. Der har været forsøgt afholdt møder mellem parterne, men det er ikke rigtig lykkedes parterne at blive enige.

Jan-Ole var ikke helt enig i fremstillingen, men så gerne at samarbejdet blev bedre fremover.

Gunnar henviste til hovedbestyrelsens anbefaling om hvordan man opfører sig overfor hinanden i bestyrelserne samt overfor administrationen. Anbefalingen er vedhæftet referatet.

Jeannette nævnte, at det kunne være en god ide med et værdiseminar med hjælp fra Susanne Frelsvig, for at hjælpe organisationen godt i gang med det fremtidige samarbejde.

Brian ønskede, at man i bestyrelsen samarbejder og ikke modarbejder hinanden, hvilket alle tilsluttede sig.

Franz kunne ikke genkende billedet af manglende samarbejde, da møderne altid har været hyggelige og haft en god stemning.

Bestyrelsen besluttede at gøre en ekstra indsats, for at forbedre samarbejdet i organisationen.

2.4. Drøftelse af fortolkning af organisationens vedtægt § 13 stk. 1 og stk. 4

Jan-Ole Johannessen ønsker at organisationen drøfter fortolkning af organisationens vedtægt § 13 stk. 1 og 4: Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, eller i dennes fravær af næstformanden, når der skønnes at være behov herfor, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen anmoder herom. Udover bestyrelsesmedlemmerne har suppleanter adgang til bestyrelsens møder, dog uden stemmeret. Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter. Stk. 4. I en protokol optages et kort referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af formanden eller i dennes fravær næstformanden. En udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Jan-Oles bemærkninger til stk. 1:

Når dagsorden og referat skal gøres tilgængeligt for beboerne, bør eventuelle bilag følge med. Begge dele kunne gøres tilgængelige ved at lægge dem på hjemmesiden for Lejerbo Brøndby / hjemmesiderne for de enkelte afdelinger.

Jan-Oles Bemærkninger til stk. 4:

Normalt når der laves protokol, bliver den læst op efter hvert punkt, og godkendes samtidigt af forsamlingen / bestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og foretager eventuel godkendelse.

Jan-Ole motiverede punktet og ønskede, at referatet udsendes til godkendelse hos de øvrige bestyrelsesmedlemmer inden det offentliggøres.

Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at referater sendes til formanden til godkendelse, og hvis der er ændringer, kan øvrige bestyrelsesmedlemmer komme med kommentarer ved udsendelsen, som behandles på efterfølgende møde.

2.5. Godkendelse af lønfordeling for Lejerbo Brøndby

Lønfordelingen i Lejerbo Brøndby gennemgås på mødet, se bilag til punktet.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og foretager godkendelse.

De forskellige synspunkter og opfattelser af lønfordelingen blev vendt, og det udsendte bilag blev gennemgået og drøftet.

Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at der blev indarbejdet en ændring til forslaget, som herefter ser således ud:

Fordeling pr. m2 (Helle) + (Jens 75%) og Jens 25% i afd. 157-0 og øvrige medarbejdere i egen afdeling					
Afdeling	Budget 20/21	Pr. 1.10.2020	Difference	%	M2
090-0	640.000	559.605	80.395	12,85	6.960
094-0	830.000	661.140	168.860	24,34	13.190
157-0	1.900.000	1.939.930	-39.930	59,79	32.393
818-0	40.000	29.325	10.675	3,02	1.638
I alt	3.410.000	3.190.000	220.000	100,00	54.181

Der udarbejdes efterfølgende en ydelsesbeskrivelse for de delte medarbejdere. Lønfordelingerne indarbejdes i de kommende budgetter for 21/22, men vil have virkning fra 01.10.2020. Der skal ske en evaluering af ordningen senest 1. december 2021, og forinden da skal de enkelte afdelingers serviceniveau fastlægges med de respektive afdelingsbestyrelser.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Brian Børgesen

"Der er valgt ny formand i Dammene, den 23. november 2020 ved urafstemning. Der var 2 kandidater Camilla Hansen og Tommy Rex Mortensen. 217 ud af 326 stemte. Det blev Camilla Hansen som blev valgt med 159 stemmer og Tommy Rex Mortensen fik 56 stemmer og så var der 2 blanke stemmer.

Der var kredsvalgsmøde i BL-kreds 9 den 5. oktober 2020, den største ændring var at Michael Buch Barnes blev Næstformand.

Landsrepræsentantsskabsmødet blev aflyst grundet Corona, vi afventer møde i 2021.

Kontoret er lukket for personlig henvendelse, men beboere i alle afdelinger kan dog lave individuelle aftaler med varmemester. Der udføres ikke beboeropgaver, der ikke er akutte. Når der er akutte opgaver, bliver de udført med mundbind og handsker.

Jeannette og jeg havde styringsdialogmøde med kommunen i går den 7. december 2020, alt forløb stille og roligt.

Siden sidste møde er jeg, blevet valgt ind i Brøndby Fjernvarmes bestyrelse, dette er også spændende og der er masser jeg skal sætte mig ind i. Dette forhindrer mig ikke i at stille op til Lejerbos hovedbestyrelse, når repræsentantskabsmødet bliver afholdt.

Jeg kunne godt tænke mig vi ansætter en ny ejendomsserviceteknikerelev i organisationen, vil bede jer om at tænke over det til næste møde, der bliver det et beslutningspunkt.”

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v./ Gunnar Sørensen

Gunnar berettede, at der har været afholdt hovedbestyrelsesmøde den 2. december. Der er kommet dom i sagen mod BoVita og Gunnar gennemgik kort dommen for bestyrelsen.

Budgetopfølgning blev gennemgået, det svinger lige omkring nul i 2020.

Årsplanen for hovedbestyrelsen er revideret, så orienteringspunkter samles på tre teams møder årligt, så der spares tid og penge, resten af møderne afholdes fortsat fysisk.

Ydelseskataloget blev gennemgået og er udelukkende blevet pristalsreguleret.

Byggechefen gennemgik aktiviteterne i Byg, og der er rigtig mange sager som skal køres igennem.

Målsætningerne for Lejerbo blev gennemgået.

Forsikringsrapporten blev gennemgået, og vi ligger meget lavt på skader, vi betaler samtidig lavere præmie og får en garanteret tilbagebetaling.

Demokratiudvalget har lavet en skabelon for udlejningsaftaler med bofællesskaber, som hovedbestyrelsen anbefaler at man anvender i organisationerne.

Landsrepræsentantskabsmødet er udskudt to gange nu, og mødet for 2020 afholdes den 17. maj om formiddagen, og mødet for 2021 afholdes om eftermiddagen samme dag.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra Brøndby Kommune v./ Franz Hansen

Franz nævnte, at der i morgen skal godkendes en hel del Skema A til helhedsplaner i Brøndby. Det føles som om alt sættes i gang samtidig, det bliver en stor pukkøl. På kommunen kører det godt, der er mange digitale møder, hvilket ikke er optimalt.

Der er indført parkeringskorps i kommunen, for at afhjælpe problemerne med at forbud ikke overholdes.

Franz opfordrede til at organisationen henvender sig, hvis der er forhold som ønskes drøftet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4. Orientering fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen

Jeannette berettede, at administrationen i Valby fra i morgen hjemsender så mange medarbejdere som muligt. Det vil sige, at alle der ikke er nødt til at sidde på kontoret for at udføre deres opgaver, vil arbejde hjemmefra frem til jul. Møder med beboerdemokratiet kan fortsat afholdes som fysiske møder, hvis de ikke ønskes afholdt digitalt. Det samme gælder møder med eksterne, hvilket dog vil være i mindre omfang.

Der er ansat en ny driftschef pr. 1. januar 2021, men det vil ikke have indvirkning på Lejerbo Brøndby, da organisationen beholder Søren som driftschef. Dog vil der blive en anden fordeling af organisationerne på driftscheferne, da det er besluttet at der skal øget fokus på projekter og renoveringsopgaver, hvilket gør at to driftschefer vil have færre afdelinger men projekter/renoveringsopgaver fra øvrige organisationer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5. Orientering om organisationens bidrag til FNs verdensmål

Lejerbo har foretaget indberetning omkring Lejerbo Brøndbys bidrag til FN's verdensmål. Rapporten er nu klar og er *vedlagt som bilag til punktet*.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager rapporten til efterretning.

Rapporten blev drøftet og orienteringen blev taget til efterretning.

3.6. Orientering om organisationens afdelinger

3.6.1. Afdeling 090-0 Gildhøj

Jan-Ole berettede, at lejerforeningen er nedlagt hvilket afdelingen har været meget ked af. Men da det ikke fremgår af lovgivningen, at Lejerbo må opkræve kontingentet, så har det været nødvendigt at nedlægge lejerforeningen. Den er nu nedlagt, men aktiviteterne kan fortsætte indenfor det almindelige driftsbudget.

Der er brugt rigtig meget tid på råderet, vedligeholdelse og husorden i afdelingen.

Afdelingen afventer hvad der sker i forbindelse med arbejdsgruppen nedsat af hovedbestyrelsen, omkring el-ladestandere.

Der undersøges pt. en ny ordning på tv- og internet i afdelingen, og der er gode alternativer på markedet.

Der har været undersøgelser af solceller og tegltage, men det er en meget dyr løsning med tegltage. Afdelingen er blevet anbefalet at afvente ny lovgivning i 2021 på området.

Plantning af nye hække er vedtaget, men der udskiftes ikke alle steder da nogle hække er af god stand.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.6.2. Afdeling 094-0 Dammene

Afdelingsbestyrelsen:

Den 26. juni 2020 trak daværende afdelingsformand sig og afdelingen stod derfor uden en bestyrelse. Afdelingsformanden vælges på mødet, hvorfor der blev indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde den 30. september 2020. I mellemtiden kom der fra ministeriet, nye retningslinjer omkring afdelingsmøder pga. COVID19, der bevirkede at Organisationen så sig nødsaget til at aflyse afdelingsmødet, men fandt det ikke holdbart at afdelingen stod uden en afdelingsbestyrelse, hvorfor valg af afdelingsformand blev sendt i urafstemning.

Der var 2 opstillede kandidater. Camilla Lund-Hansen fik 159 stemmer mod 56 og blev valgt som afdelingsformand for en 2-årig periode.

Der skal sættes gang i råderetskataloget igen, så beboerne kan begynde at bygge igen.

Renoveringen giver fortsat udfordringer, hvilket har resulteret i genhusninger grundet vand der kommer ud af genveks-anlægget.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.6.3. Afdeling 157-0 Lunden

"Skraldeøer har der været 1 års gennemgang, der var stationer hvor pladerne mod jorden var loftet, der findes en løsning men ham der skal lave det blev ramt af Corona.

Ældreboliger, intet nyt.

Der har været licitation på de indvendige og altandøre, forventet opstart januar, arbejdet forventes afsluttet i uge 26.

Vi har i Lunden og Gildhøj, været til møde omkring projekt solceller. Det ser lovende ud for Lunden, Gildhøj kan der være udfordringer med. Vi afventer EU, beslutningerne skulle komme først i 2021.

Lunden har indgået en aftale om Strategisk partnerskab om videregivelse af oplysninger i henhold til almenboliglovens § 63 d sammen med De9 boligselskaber i Brøndby Strand. Det er den første af sin slags i Danmark. Der vil komme pressemeddelelse osv. Fra De9. Michael Buch Barnes og jeg har fået sendt brev til statsminister, justitsminister, boligminister, KL-formand samt BL-formand, vedrørende karenstid på 2 år i det almene, når man begår kriminalitet i boligområdet. Lejer skal ikke kunne flyttes fra afdeling til afdeling. Svaret var positivt."

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.6.4. Afdeling 818-0 Æbleblomsten

"Vi har indtil dato ikke haft nogle der har været smittet med Corona, der bliver gjort ekstra rent og hver dag bliver der sprittet af på alle berøringsflader.

Vi har haft 5 fraflytninger, 3 der er døde naturligt, 1 der er fraflyttet, og en der er flyttet til en mindre lejlighed i huset.

Det har givet en del arbejde med at få tilpasset de mange nye til huset.

Der er blevet repareret fuger i gulvet i fællesarealerne.

De grønne områder er blevet gjort vinterklar og der er sat snehegn op.

Vi arbejder fortsat på at finde en løsning omkring vores altaner, så de kan blive lukket.

Sidst men ikke mindst arbejder vi på et beboerprojekt med etablering af et redskabsskur og værksted. Vi håber at det kan komme i gang i begyndelse af det nye år. Vi tror, at det kan gøre vores Bofællesskab mere attraktivt for nye boligsøgende og give de nuværende beboere nogle flere muligheder at være sammen om."

Brian tilføjede, at det kunne være en positiv ting at lukke altanerne, det kan gøre at udlejning bliver nemmere, da man i større grad kan anvende altanen hele året.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Franz spurgte til om møderne kan flyttes ud til Brøndby igen. Brian undersøger muligheden for at næste møde bliver afholdt i Brøndby, evt. Lundens selskabslokale. Dog afholdes det ordinære regnskabsmøde i februar 2021 i Valby, da administrationen er vært ved den efterfølgende frokost.

Brian ønskede bestyrelsen god jul.

Mødet hævet.

Dato: 8 / 12 2020

Brian Børgesen

Formand, Brian Børgesen