

REFERAT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

mandag den 22. februar 2021, kl. 10:00

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Brian Børgesen, Jan-Ole Johannessen, Gunnar Sørensen, Helle Knudsen og Franz Hansen og suppleanten Birthe Ketterle. Fra administrationen deltog driftschef Søren V. Jensen og forretningsfører Jeannette M. Larsen (ref).

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Brøndby S153	559
1.1.	Valg af dirigent.....	559
1.2.	Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde 8.12.2020.....	560
1.3.	Orientering om bestyrelsesforhold.....	560
1.4.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	561
1.5.	Meddelelser fra formanden.....	561
1.6.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse	561
1.7.	Meddelelser fra administrationen	561
1.8.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.....	562
1.9.	Godkendelse af revisionsprotokollat.....	562
1.10.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2021 – 30/09 2022	562
1.11.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	562
1.12.	Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkeds Feriefonden.....	563
1.13.	Godkendelse af midlertidigt råderetskatalog i afd. 094-0 Dammene	563
1.14.	Godkendelse af etablering af fibernet i afdeling 090-0 Gildhøj	564
1.15.	Orientering fra Lejerbo Byg.....	564
1.16.	Orientering om udlejningsforhold.....	565
1.17.	Orientering om Udlejningsaftale for Lejerbo Brøndby	567
1.18.	Orientering om "sager" i organisationen	568
1.19.	Orientering om HP4 og inddragelse af Lunden i det samarbejde.	569
1.20.	Orientering om effektiviseringsaftale 2021-26	569
1.21.	Orientering om digitalisering i Lejerbo	569
2)	Afdelingerne under Lejerbo Brøndby S153	570
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10-2019 – 30/9-2020	570
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022	571
2.3.	Orientering om driften i afdeling 90-0 Gildhøj.....	572
2.4.	Orientering om driften i afdeling 94-0 Dammene	572
2.5.	Orientering om driften i afdeling 157-0 Lunden	572
2.6.	Orientering om driften i afdeling 818-0 Æbleblomsten	572
3)	Eventuelt	573

1) Organisationen Lejerbo Brøndby S153

1.1. Valg af dirigent

Brian bød velkommen til det første online møde i organisationens historie og Gunnar blev valgt til dirigent.

1.2. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde 8.12.2020

Jan-Ole har efter mødet, indsendt en rettelse til referatet:

"Jeg mener, vi besluttede at godkende referatet på mail, og at både dagsorden og referat med bilag så hurtigt som muligt ("samtidigt med at der indkaldes til mødet eller snarest derefter" og "senest 4 uger efter mødets afholdelse") gøres bekendt for beboerne ved opslag på organisationens hjemmeside."

Beslutningen i referatet, som er udsendt fra mødet den 8.12.2020 lyder således:

"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." Referatet fra mødet er vedlagt punktet som **bilag**.

Bestyrelsen godkendte referatet fra 8.12.2020, og bekræftede at referatet uploades hurtigst mulig, og senest 4 uger efter mødet.

1.3. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 27. februar 2020 bestod bestyrelsen for Lejerbo Brøndby og de tilknyttede afdelinger 090-0 Gildhøj, 094-0 Dammene, 157-0 Lundene og 818-0 Æbleblomsten af følgende medlemmer:

Brian T. Børgesen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Jan-Ole Johannessen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Michael Skjalm	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Franz Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Brøndby Kommune indtil 2022
Gunnar B. Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos HB indtil 2021.
Flemming Vang Jensen	Personlig suppleant	for Jan-Ole Johannessen
Birte Ketterle	Personlig suppleant	for Brian T. Børgesen
Helle Knudstrup	Personlig suppleant	for Michael Skjalm

Bestyrelsen bedes bemærke at Michael Skjalm den 26. juni 2020 trak sig fra bestyrelsen og Helle Knudstrup indtrådte i hans sted og periode.

Bestyrelsen bestod pr. af følgende medlemmer:

Brian T. Børgesen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Jan-Ole Johannessen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Helle Knudstrup	Bestyrelsesmedlem	Indtrådt i Michael Skjalms periode indtil 2022
Franz Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Brøndby Kommune indtil 2022
Gunnar B. Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos HB indtil 2021.
Flemming Vang Jensen	Personlig suppleant	for Jan-Ole Johannessen
Birte Ketterle	Personlig suppleant	for Brian T. Børgesen

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.4. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Brøndby har ret til at udpege 3 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Poul Erik Traulsen og Gunnar Sørensen fødte medlemmer af repræsentantskabet. På organisationsbestyrelsesmødet den 27. februar 2020 udpegedes Brian Børgesen, Michael Skjalm og Jan-Ole Johannesen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab Franz Hansen blev valgt som personlig suppleant for Michael Skjalm

Bestyrelsen bedes bemærke, at Michael Skjalm den 26. juni 2020 trak sig fra repræsentantskabet og Franz Hansen er indtrådt i hans sted og periode.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger 3 medlemmer af, eventuelle personlige suppleanter og én observatør til Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Organisationen udpegede Brian Børgesen, Jan-Ole Johannesen, Helle Knudstrup som medlemmer af Landsrepræsentantskabet og Franz blev udpeget som observatør. Som personlige suppleanter blev Flemming Vang Jensen valgt for Jan-Ole Johannesen, Birthe Kettele for Brian T. Børgesen.

1.5. Meddelelser fra formanden

Byggesagen i afdeling 094-0 har fyldt meget af tiden. Der har været stor efterspørgsel efter kurset for alle bestyrelsesmedlemmerne, som forhåbentlig snart kan afholdes.

Landsrepræsentantskabsmødet er flyttet, men vi glæder os til det kan afholdes.

Driftsmødet mellem afdelingerne 090-0, 094-0 og 157-0 er desværre udskudt grundet corona.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.6. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

På hovedbestyrelsesmødet den 27. januar blev der kigget på det foreløbige årsregnskab, hvilket ser fornuftigt ud. De afsluttede sager, kommer ikke til at betyde en stigning i administrationshonoraret. Revisionen har været tilfredse, der er ingen bemærkninger fra deres side.

Renteudbetaling i år sker med halvdelen til organisationerne og den anden halvdel til administrationsorganisationen.

Der blev givet en status på visionerne herunder den gode arbejdsplads, vi er ikke helt i mål, hvorfor arbejdsperioden forlænges. Årsmagasinet 2020 bliver digital fremover.

Familieferie er igen en mulighed i 2021, det er sendt ud til organisationerne til beslutning, og det anbefales at man tilslutter sig.

Lønudvikling for ledergruppen blev drøftet, herunder også direktionens lønforhold, de godkendes endeligt den 23. februar 2021.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.7. Meddelelser fra administrationen

Ny struktur i forvaltning Storkøbenhavn

Der er foretaget en opdeling mellem driftscheferne således, at Søren og Thor koncentrerer sig om renoveringsopgaver, og har et mindre antal afdelinger, mens Susanne og John har flere afdelinger og fokus på personaleledelsen i hele driften. Johnny har forsat et mindre antal afdelinger, men skal fremover bruge ca. 80% af sin tid på udvikling på tværs i hele Lejerbo med afsæt i driften og Forvaltning Storkøbenhavn.

Corona restriktioner

Grundet de nuværende restriktioner, er Lejerbo fortsat lukket ned for personlig henvendelse både på ejendomskontorerne og på Gammel Køge Landevej. Personalet i driften arbejder alle, men er opdelt i mindre grupper, der hvor man er flere i et driftsfællesskab. Administrationen arbejder delvist hjemmefra, i det omfang det kan lade sig gøre uden at det påvirker produktiviteten. Restriktioner er pt. forlænget til 28.2.2021.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.8. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 9,7 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af henlæggelse af afd. bidrag på 4,6 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 2,4 mio. kr. Årets resultat er et overskud på tkr. 324, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 2,1 mio. kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 17,9 mio. kr. hvoraf den bundne del udgør 14,8 mio. kr. og der er disponeret tkr. 200 som tilskud til afdelingerne. Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 13,0 mio. kr. og der foreligger ingen tilsagn herfra.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.

1.9. Godkendelse af revisionsprotokollat

I tillæg hertil har vi anført følgende modifikationer og/eller fremhævede forhold i revisionspåtegningerne for afdelingerne under boligorganisationen Lejerbo, Brøndby:

Afdeling 094-0, Dammene

Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2023/24 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Afdeling 818-0, Æbleblomsten

"Vi henleder opmærksomheden på konto 117 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger m.v. Driftspåvirkningen udgør 4.706 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold"

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.

1.10. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2021 – 30/09 2022

Budgettet viser en balance på 5,9 mio. kr. hvoraf den største post udgøres af udgifter til forretningsførelse på 2,5 mio. kr. I øvrigt bidrages til dispositionsfonden og arbejdskapitalen med 3,0 mio. kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022

1.11. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen om udbetaling af vederlag til bestyrelsesmedlemmer er der i budgettet for indeværende år afsat tkr. 36 til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen og at der kan udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

Bestyrelsen har tidligere bemærket, at møder indkaldt af organisationen kompenseres af organisationen. Møder indkaldt af afdelingen kompenseres af afdelingen. Landsrepræsentantskab kompenseres af administrationen

Bestyrelsen besluttede at fordelingen og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer fortsætter uændret, dvs. med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen, samt at der kan udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

1.12. Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkedets Feriefonden

Lejerbo sendte i 2020 151 personer fordelt på 34 familier på familieferie i Søndervig med hjælp fra midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de begrænsninger, som corona gav.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Bestyrelsen besluttede at betale for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen.

1.13. Godkendelse af midlertidigt råderetskatalog i afd. 094-0 Dammene

Det oprindelige udkast til råderetskataloget blev ikke godkendt på afdelingsmødet den 4. februar 2020, hvorfor organisationen skulle tage stilling til kommende tiltag.

Der er fra en del beboere i afdelingen, modtaget ansøgninger om opførelse af små-bygninger, hvorfor organisationen vil benytte sig af deres kompetence jf. Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 86. Organisationens kan jf. § 86 give tilladelser til opførelse af disse, når der i afdelingen ikke er et råderetskatalog, der opfylder lovens krav hertil.

Vedlagt som **bilag** til punktet er råderetskataloget.

Brian fortalte om forløbet for råderetskataloget, herunder at der er en del beboere i afdelingen som gerne vil i gang med råderetsarbejder. Udregningerne i det fremsendte bilag, er udarbejdet på baggrund af hvor meget vedligeholdelse og fornyelse af diverse råderetsarbejder, forventes at koste.

Jan-Ole var enig med Brian, at der skal godkendes et midlertidigt katalog, så beboerne kan komme i gang. Der skal dog afholdes møde med Susanne Frelsvig hurtigst muligt således, at priserne kan justeres endeligt i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Søren supplerede med, at priserne er udregnet ud fra en forudsætning om at bygningerne opføres jf. de godkendte tegninger, men der er ikke taget højde for prisstigninger fremadrettet. Det vil kræve, at kataloget tages op til revision ca. hvert 5 år, for at se om priserne fortsat er realistiske.

Jan-Ole ønskede et overblik over hvor mange bygninger der er godkendt i afdelingerne 090-0 og 094-0, for at kunne få overblik over afdelingernes potentielle udgifter til vedligeholdelse og fornyelse. Administrationen har overblikket over bygningerne i begge afdelinger, men at det skal gennemgås endeligt.

Bestyrelsen drøftede det midlertidige råderetskatalog, og godkendte det midlertidige råderetskatalog for afdeling 094-0 Dammene, som vil være gældende indtil videre.

1.14. Godkendelse af etablering af fibernet i afdeling 090-0 Gildhøj

Der er fra afdelingsformand Jan-Ole modtaget et ønske om lånoptagelse til etablering af fibernet i afdelingen:

"Lejerbo afd. 90 - Gildhøj ønsker OB's godkendelse til at etablere fibernet finansieret over et 20-årigt realkreditlån, så merudgiften fordeles ligeligt mellem de lejere, der får gavn af det. Derved bliver den månedlige merudgift ca. 50,- i stedet for kr. 93,- som et 10-årigt lån vil indebære. Tilbud om internet ved Bolignet Aarhus samt forvaltningens udkast til anlægsbudget vedlægges.

Forslaget om Fibernet skal behandles på næste afdelingsmøde (enten 27. maj eller 19. juni 2021) og det er selvfølgelig en forudsætning at der er flertal på dette møde for at en beslutning kan træde i kraft".

Vedlagt som **bilag** til punktet, er anlægsbudget med beregnet løbetid på 10 år samt tilbud fra Bolignet Aarhus. Afdelingsbestyrelsens ønsker dog en lånoptagelse med en løbetid på 20 år.

Jan-Ole fortalte, at forslaget er fremkommet efter et ønske fra afdelingsmødet, som er beskrevet i det udsendte bilag. Forslaget skal endelig godkendes på afdelingsmøde den 19. juni 2021.

Gunnar og Brian var enige om, at hvis det er lovligt og levetiden er realistisk har de ingen udfordringer i et 20-årigt lån.

Jeannette nævnte, at der ikke er nogen som vil kunne spå om den teknologiske udvikling de næste 20 år, hvorfor man ikke bør vælge for lang løbetid på lånet.

Søren supplerede med, at den valgte løsning giver en besparelse på forbrugsudgifterne, hvilket også bør tages med i overvejelserne.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte lånoptagelse med op til 20 års løbetid, under forudsætning af at afdelingsmødet foretager godkendelse på det kommende møde i juni 2021.

1.15. Orientering fra Lejerbo Byg

Afd. 094-0 Dammene:

Mangeludbedring efter byggesagen pågår stadig. Der manes op, både hos BYG og Drift. Der er lavet aftale med et ingeniørfirma, Sinuz, der bistår med udbedring af de mere teknisk tunge emner, fx varme, ventilation o.l.

Voldgiftssagen, den konkursramte entreprenør Anker Hansen anlagde mod Lejerbo med krav op mod 44 mio., er forhandlet og forliget, således Lejerbo faktisk får udbetalt 1.5 mio. Dette blev lukket op til jul, og dette betyder samtidig, at udbedring på de fleste emner kan ske, som Lejerbo

ønsker det. Således behøver vi ikke tung dokumentation, men kan igangsætte og udbedre som Lejerbo selv ønsker.

Alt andet end ventilationen er forliget, og dette forhandles fortsat. Konkursboet ønsker at køre sag mod ventilationsentreprenøren, og Lejerbo støtter dette.

Planlægningen og prøvebolig pågår, og prøvebolig er tænkt afsluttet uge 8, således der er praktiske erfaringer med udbedring, før det sættes i gang på hele afdelingen.

Det er planen, at byggesagen i større grad skal finde et normalt leje, hvor driften i højere grad er front.

Projektleder Anders Villumsen fra Byg deltog på mødet og gennemgik status på sagen, herunder at Anders har arbejdet tæt sammen med driftschefen Søren V. Jensen omkring overgang til daglig drift.

Brian spurgte til henlæggelsesniveauet i afdeling 094-0 Dammene, da der i revisionsprotokollatet er en bemærkning om manglende henlæggelser, hvilket bør afspejle sig i afdelingens kommende budgetter i form af eventuelle huslejestigninger. Anders svarede, at før Skema C er på plads, vil der ikke kunne gives en klar melding endnu omkring de planlagte vedligeholdelsesarbejder og fremtidig drift, hvordan de planlægges rent henlæggelsesmæssigt. Søren nævnte, at bemærkningen fremkommer fra kloak og asfalt, og er to store poster i afdelingen som skal udbedres indenfor de næste 10 år, men at afdelingen ikke kan forventes at kunne spare op fuldt op til begge sager.

Franz sagde, at det er altid rart når en sag er ved at være færdig, men de arbejder som skal laves nu er tidligere års forsømmelser, og hvad vil beboerne sige til yderligere huslejestigninger. Det ville være nemmere, hvis man kunne mødes fysisk til et afdelingsmøde og drøfte forholdet. Helle fortalte, at der var en stor huslejestigning efter renoveringen og mange beboere, vil ikke kunne klare flere huslejestigninger.

Gunnar var blevet kontaktet af Michael Buch Barnes, da der rettes henvendelse til kommunalpolitikkerne omkring de forsømmelser der har været i løbet af årene. Gunnar nævnte, at tilskud fra organisationen kunne være en mulighed. Anders nævnte, at det har været en meget lang byggesag og man er nødt til at få den afsluttet, og derefter kigge på afdelingens vedligeholdelser.

Brian ønskede ført til referat, at sagen følges på tæt af organisationen, indtil sagen er endeligt afsluttet, og når sagen er afsluttet helt, skal der kigges på eventuelle tilskud fra organisationen til afdelingen. Sagen forventes jf. Anders fysisk afsluttet på den anden side af sommeren 2021, derefter skal Skema C godkendes.

Franz foreslog, at der blev omdelt en beboerinformation vedrørende de faktuelle forhold. Informationen skal udarbejdes i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og organisationen og administrationen udarbejder udkast til en beboermeddelelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.16. Orientering om udlejningsforhold

Udlejningssituationen er generelt god.

Der udsendes ca. 38 boligtilbud for at opnå genudlejning.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden når der ses på, hvornår opsigelsen er modtaget, medmindre de først flytter 14 dage før udløbet af 3 måneders opsigelsesperioden.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.10.2019 – 30.09.2020.

Ventelisten for familieboliger i hele organisationen har 3.048 ansøgere den 5. februar 2021, der fordeler sig således:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		406	820	3369	3622	1520	9737	2445
Ekstern	x	75	172	718	746	272	1983	530
Intern venteliste		0	5	61	69	26	161	50
Intern venteliste	x	0	7	15	30	5	57	23
		481	1.004	4.163	4.467	1.823	11.938	3.048

Fordelingen af ansøgere til familiebolig pr. afdeling fremgår nedenfor:

Afdeling	Ventelistetype	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum
900	Ekstern		0	0	1184	1342	0
	Ekstern	X	0	0	229	257	0
	Intern		0	0	27	31	0
	Intern	X	0	0	2	11	0
940	Ekstern		0	0	1209	1403	923
	Ekstern	X	0	0	250	284	156
	Intern		0	0	26	33	23
	Intern	X	0	0	4	13	3
1570	Ekstern		407	821	979	877	597
	Ekstern	X	75	172	239	205	116
	Intern		0	5	8	5	3
	Intern	X	0	7	9	6	2
			482	1005	4166	4467	1823

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i hele organisationen perioden 01.10.2019 – 31.12.2020 ser således ud for de seneste år:

Periode: 01.10.2019 - 31.12.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	43	7,75
Total	555	43	7,75

Periode: 01.10.2018 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	45	8,11
Total	555	45	8,11

Periode: 01.10.2017 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	30	5,41
Total	555	30	5,41

Fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger fordeler sig således:

Periode: 01.10.2019 - 31.12.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	Le
Hovedstadsregion	S153	1570	Familiebolig	305	0	5	8	12	10	0	0	35	11,48	
		1570		305								35		
Hovedstadsregion	S153	900	Familiebolig	87	0	0	0	3	0	0	0	3	3,45	
		900		87								3		
Hovedstadsregion	S153	940	Familiebolig	163	0	0	1	3	1	0	0	5	3,07	
		940		163								5		
				555								43		

Periode: 01.10.2018 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	Lejer op
Hovedstadsregion	S153	1570	Familiebolig	305	1	2	7	12	9	0	0	31	10,16	
		1570		305								31		
Hovedstadsregion	S153	900	Familiebolig	87	0	0	0	5	0	0	0	5	5,75	
		900		87								5		
Hovedstadsregion	S153	940	Familiebolig	163	0	0	0	6	3	0	0	9	5,52	
		940		163								9		
				555								45		

Periode: 01.10.2017 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	Leje
Hovedstadsregion	S153	1570	Familiebolig	305	2	3	2	10	6	0	0	23	7,54	
		1570		305								23		
Hovedstadsregion	S153	900	Familiebolig	87	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		900		87								0		
Hovedstadsregion	S153	940	Familiebolig	163	0	0	0	7	0	0	0	7	4,29	
		940		163								7		
				555								30		

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2018 er på 11,1 og i 2019 på 10,7 samt i 2020 på 11,2.

Der er i perioden 01.10.2019 – 30.09.2020 i afd. 157 udsat 3 lejere pga. huslejerestance og 3 lejere er fraflyttet før foged.

Organisationens fraflyttere i perioden 01.10.2019 – 30.09.2020 har i gennemsnit en bo-periode på 15 år. I afdeling 90 er den på 47 år, i afdeling 94 på 20 år og i afdeling 157 på 10 år.

Brian nævnte, at det ser rigtig fint ud og generelt går udlejningen fint.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.17. Orientering om Udlejningsaftale for Lejerbo Brøndby

Udlejningsaftalen er trådt i kraft, men der er enkelte formuleringer som fungerer uhensigtsmæssigt i forhold til det praktiske arbejde med udlejningsaftalen. Det er kriterierne om arbejde og uddannelse samt skilsmisse og senior, hvor der bør ske en reformulering af teksten.

Udlejningschef Helle Jørgensen er i tæt kontakt med Brøndby kommune omkring dette.

Brian supplerede med, at det er en god aftale der er indgået. Brian oplever at de nye lejere, der flytter ind i Lunden passer bedre ind.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.18. Orientering om "sager" i organisationen

Der er i denne periode sket et lille skift i hvilken type klager vi modtager. Vi modtager stadig husordensklager, men antallet er faldet lidt, men til gengæld ser vi en stigning i driftsklager og indflytningsklager. Dette billede er generelt i hele forvaltningen, og ikke begrænset til Lejerbo Brøndby. Med driftsklager menes klager over boligens stand, uenigheder om mislighold, fejlbrug af det lejede - der klages over hvad der på ejendomskontorets bedømmes som slid og ælde contra mislighold. Der stilles generelt større krav til boligens stand, og vi kan tydeligt mærke at flere end normalt er hjemme, og derfor gerne vil have ændret ting i boligen.

Derudover er der flere indflytningsklager, og det er vores indtryk at de fleste bunder i, at der er en forventning om, at det er et nyrenoveret lejemål der overtages, hvorfor de fleste sager afsluttes med en forklaring af vedligeholdelsesstandarder i afdelingen, og hvad det vil sige at bo alment.

Sidste periode havde vi mange sager, hvor vi måtte påtale beboernes sprogbrug overfor særligt ejendomskontorets medarbejdere. De har i denne periode været næsten ikke eksisterende. Måske det skyldes Corona pandemien, men vi håber det fortsætter.

Vi har i perioden ikke modtaget nogle husordensklager fra afdeling 090-0 og 818-0.

Vi har modtaget enkelte husordensklager fra afdeling 094-0 og de har primært omhandlet fodring af fugle og hunde der gør.

I afdeling 157-0 ser vi mange husordensklager, men bygningstypen taget i betragtning er det helt naturligt. Klagerne omhandler typisk støj, husdyrhold, fejl sortering af affald, røggener, parkering, altankasser og effekter i opgangen.

I denne særlige Corona pandemi, har vi ydermere modtaget mange henvendelser fra utrygge beboere, men meget få egentlige klager, hvorfor vi også kun en enkelt gang har måtte sende en skrivelse afsted. Henvendelserne har primært omhandlet brugen af fællesarealer, men det er vores indtryk at langt de fleste bekymringer på bedste vis er blevet håndteret af afdelingsbestyrelserne og ejendomskontoret.

Der har i organisationen været 7 fraflytningsklager (2 mere end sidste periode), der er ikke givet dekort i nogle tilfælde. I de fleste tilfælde afsluttes de med en forklaring af lovgivningen og dokumentation for afholdte udgifter.

Der er ingen forbrugssager i organisationen.

Der har ikke været nogle beboerklagenævns sager i organisationen, men på baggrund af tidligere beboerklagenævns sager som faldt ud i afdelingens favør, har en beboer indledt en advokatsag vedr. skader på tapet og lister efter behandling af væggelus i lejemålet. Sagen er endnu ikke afsluttet, men på baggrund af allerede gennemførte syn og skøn, falder sagen ikke ud til afdelingens favør.

Der var en budgettvist i Æbleblomsten for driftsbudgettet for 2020/21, som har været behandlet i tilsynet. Organisationsbestyrelsen havde godkendt budgettet på det ordinære regnskabsmøde, men afdelingsmødet i afdeling 818-0 nedstemte budgetforslaget. Organisationens fik medhold i sagen og budget blev godkendt den vej.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.19. Orientering om HP4 og inddragelse af Lunden i det samarbejde.

I forbindelse med en bredere udvikling af områderne i Brøndby Strand, vil Lejerbo Brøndby blive inviteret med til møderne herom.

HP4 gruppen som omfatter BB, Tranemosegård, FA09 og BAB og deres arbejde med nedrivning og renovering, vil på baggrund af et forslag fra Landsbyggefonden ved direktør Bent Madsen udvide arbejdsopgaven til at inddrage alle de almene boligområder. Dvs. Lejerbo Brøndby, Lunden og Tranemosegårds to afdelinger vil blive inddraget i udviklingen. Det handler bl.a. om hvordan man kan binde området bedre sammen på kryds og tværs, hvordan man kan aktivere vores områder mellem blokke og huse. Meningen er at det arbejde skal spille sammen med Brøndby kommunes store udviklingsplan for hele Brøndby Strand området.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.20. Orientering om effektiviseringsaftale 2021-26

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over hvilke af vores boligorganisationer, der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.21. Orientering om digitalisering i Lejerbo

Mere digital kommunikation, mindre fysisk post.

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejdsgange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden. I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2) Afdelingerne under Lejerbo Brøndby S153

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10-2019 – 30/9-2020

Medmindre andet er anført, er underskud/overskud overført til konto 407

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæg- gelses	Revisionsbemærkninger
090-0 Gildhøj	73.049	368.596	3.880.202	Årets resultat blev et underskud på kr. 73.049, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud skyldes primært, at der i regnskabsåret har været afholdt flere udgifter til almindelig vedligeholdelse samt regulering af feriepengeforpligtigelsen. Dette modsvares dog delvist af færre afholdte udgifter til ejendomsskat, disp.fond og renholdelse
094-0 Dammene	345.630	-394.164	10.422.302	Årets resultat blev et underskud på kr. 345.630, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -394.164. Årets resultat skyldes primært, at ydelsen på forbedringslånet og renoveringslånet i regnskabsåret har været væsentlig højere end budgetteret. Dette modsvares dog delvist af færre afholdte udgifter til ejendomsskat, renovation samt almindelig vedligeholdelse end budgetteret.
157-0 Daruplund	707.810	1.594.976	26.566.012	Årets resultat blev et overskud på kr. 707.810, der er anvendt til afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder og/eller anskaffelsessum, samt overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat skyldes primært, at

				der i regnskabsåret er afholdt færre udgifter til ejendomsskat samt, at ydelsen på omlagte lån er lavere, end budgetteret
818-0 Æbleblomsten	90.826	228.176	1.289.721	Årets resultat blev et overskud på kr. 90.826, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat skyldes primært, at der i regnskabsåret har været afholdt færre udgifter til energiforbrug samt renholdelse.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra alle afdelingsbestyrelsen. Afdelingsmøderne er aflyst i afdeling 094-0 og 157-0, mens afdeling 090-0 og 818-0 har udskudt deres ordinære afdelingsmøder.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for alle afdelinger for perioden 01.10.2019 til 30.09.2020.

2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingsbestyrelserne eller og er godkendt her. Pga. situationen med coronavirus har der ikke været afholdt afdelingsmøder i året, enten pga. direkte aflysning, eller som følge af, at ingen beboere havde tilmeldt sig møderne. Pga. situationen med coronavirus har der ikke været afholdt afdelingsmøder i året, enten pga. direkte aflysning, eller udskydelse af mødet.

Afdeling	Ændring	Dato for afdelingsmøde
90-0 Gildhøj	1,90 %	19. juni 2021
94-0 Dammene	0,0 %	Aflyst
157-0 Lundene	FB 1,66 % ÆB 1,23 %	Aflyst
818-0 Æbleblomsten	0,95%	Udskudt til 14.04.2021

På grund af situationen med coronavirus har organisationsbestyrelsen besluttet af aflyse årets afdelingsmøder i alle afdelinger, under henvisning til bekendtgørelse nr. 361 af 4. april 2020 om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus (COVID-19).

Godkendelse af afdelingernes driftsregnskab for 1/10 2019 til 30/9 2020 samt driftsbudget for 1/10 2021 til 30/9 2022 foretages i stedet af organisationsbestyrelsen, idet driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 pct.

Afdeling 090-0 og afdeling 818-0, har ønsket at afholde afdelingsmøderne, da der er nogle punkter som de ønsker drøftet af beboerne.

Bestyrelsen godkendte budgetterne for afdeling 094-0 og 157-0 for perioden 01.10.2021 til 30.09.2022. Samtidig godkendtes budgetterne for afdeling 090-0 og 818-0 med forbehold for afdelingsmødernes godkendelse for perioden 01.10.2021 til 30.09.2022.

2.3. Orientering om driften i afdeling 90-0 Gildhøj

Der er fortsat stor fokus på forbyggende tiltag, mod rotte indtrængen i afdelingens boliger – vi nærmer os målet, med gennemførelse af de hidtil aftalte forbyggende løsninger. I afdelingen var der i november 2020 desværre flere boliger, som blev udsat for en vandskade, som har resulteret i genhusning, grundet de meget omfattende udbedringsarbejder. Sagen/sagerne bliver ført via afdelingens forsikring. Dette har endvidere resulteret i, at der blev igangsat en større gennemgang af rørføringerne(stikledninger) i terræn, ind til alle afdelingens boliger, for at sikre os bedst muligt mod, at skulle havne i en situation som denne igen. Når der bliver konstateret fejl ifbm. gennemgangen, bliver disse naturligvis udbedret straks efter. Sidste år blev der informeret, at udbedring af overkørslerne til stikvejene indtil afdelings boliger vil blive igangsat, årsagen til dette ikke er sket, er grundet vi efterfølgende blev gjort bekendte med, at disse er kommunens ansvar. Der verserer en sag med kommunen om en mulig istandsættelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 94-0 Dammene

De bestanddele som helhedsplanen indeholder, er alle efterhånden overgået til driften i et rigtigt tæt samarbejde med Lejerbo BYG. Dermed sagt, er der nu helt klare linjer for hvem der er ansvarlig for hvad.

Vi er i ved at indgå en aftale med ingeniørvirksomheden Sinuz, om udformning af udbudsmateriale til udbud af service på de tekniske installationer i boligerne. Sinuz er valgt, grundet deres involvering i den kørende Genvex-sag.

Endvidere, så er det planlagt udskiftning supplering og udskiftning af hæk, hvor det findes nødvendigt samt udskiftning og opretning af fortovsfliser og asfalt, når temperaturen igen tillader det.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.5. Orientering om driften i afdeling 157-0 Lunden

Det seneste år, er primært blevet brugt på dagligdrift, samt forberedelse til total udskiftning af indvendige døre samt altandøre i afdelingen, som forventes at starte op i foråret, når midlerne er sikret via afdelingens budget.

Der bliver kigget på en alternativ vaskeriløsning til afdelingen, idet de inden længe vil stå overfor en større udskiftning af maskiner.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.6. Orientering om driften i afdeling 818-0 Æbleblomsten

Vi er i øjeblikket i proces med nogle forskellige håndværkere, omkring hvorledes vi vil kunne lave lukkede altaner/udestuer. Grundet den nuværende årlige m2 lejepris, kræver det en alternativ løsning til den allerede forelagte løsning, idet den økonomiske konsekvens for lejermålene på baggrund af denne, vil blive al for stor til at administrationen vil kunne støtte op omkring idéen. Ydermere, er vi i færd med at få opstartet opførelse af skuret, som beboerne selv ønsker at bygge. Dette blev stemt igennem på et E.O. afdelingsmøde, som blev afholdt d. 14/12-2020. Der vil blive kontraheret med en rådgiver, som vil stå for ansøgning om byggetilladelse samt tilsyn under opførelse – forsikringsforhold er blevet sikret via vores forsikringsrådgiver Nordflex.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt

Brian spurgte til Gunnars indlæg fra hovedbestyrelsen omkring Almen Indkøb, om det var interessant at anvende. Gunnar svarede, at han egen afdeling har været forsøgsafdeling i forbindelse med brugen af Almen Indkøb til fraflytningslejligheder. Der er sparet en hel del, selvom der er begrænset antal fraflytninger. Gunnar har derfor opfordret andre boligorganisationer, til at benytte fraflytningerne via Almen indkøb. Jeannette foreslog, at emnet tages op på næste organisationsbestyrelsesmøde understøttet med statistik og et oplæg til hvordan Lejerbo Brøndby kan benytte Almen Indkøb til eksempelvis fraflytningslejligheder.

Brian havde modtaget en forespørgsel fra et organisationsbestyrelsesmedlem, omkring indkøb af tablets til organisationsbestyrelsen, hvilket ønskes behandlet på et kommende møde, med henblik på at få en politik herfor.

Gunnar takkede for en hyggelig formiddag på Teams.

Brian ærgrede sig over, at hans første repræsentantskabsmøde som formand, ikke kunne blive et fysisk. Da han som ny formand ønsker at se sine afdelingsbestyrelser, og lære dem bedre at kende.

Mødet hævet.

213-21



Formand, Brian Børgesen