

Deltagere: Formand Brian Taudahl Børgesen, næstformand Jan-Ole Johannessen, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Bernhard Sørensen og Franz Hansen, samt suppleant Birthe Ketterle.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.) og Jack Johansen

Afbud: Bestyrelsesmedlem Camilla J.L. Hansen, suppleanter Flemming Vang Jensen og Arly Gøth

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE Onsdag den 14. december 2022

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	611
2.	Beslutningspunkter	611
2.1.	Godkendelse af lønfordeling for budget 2023/24	611
2.2.	Godkendelse af vedtægtsændring Lejerbo Brøndby	612
2.3.	Godkendelse af ændringer/berigtigelse af m2 i afd. 094-0 Dammene	612
2.4.	Godkendelse af Almen Indkøb – Udbud 2022/23	613
3.	Orienteringspunkter	614
3.1.	Orientering fra formanden v/ Brian Børgesen	614
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen	615
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	615
4.	Eventuelt.....	618

1. Velkomst

Brian bød velkommen.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af lønfordeling for budget 2023/24

Lønfordelingen skal til fornyet godkendelse i organisationen. Jan-Ole har på et tidligere møde nævnt, at fordeling af lønnen bør følge opgaven og ikke personen, uanset hvem der udfører opgaven, hvorfor der bedes om den drøftelse i bestyrelsen.

Bestyrelsen drøftede lønfordelingen og besluttede ny fordeling, under hensyntagen til den ændrede bemanning i afdelingerne.

2.2. Godkendelse af vedtægtsændring Lejerbo Brøndby

Den 5. oktober 2022 besluttede bestyrelsen, at to af de foreslåede vedtægtsændringer forelægges repræsentantskabet til godkendelse den 21. februar 2023.

Forslag 1:

Tilføjelse til §11, **nyt** stk. 3:

Bestyrelsen vælger en formand og en næstformand af sin midte. Mindst 1 af disse skal være beboer i boligorganisationen.

Forslag 2:

Tilføjelse til §11, stk. 1, nuværende tekst:

Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 3 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover udpeger repræsentantskabet 1 personen med viden og interesse for boligbevægelsen. Desuden udpeges 1 medlem af, administrationsorganisationen Lejerbo. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse. **Tilføjelse til §:** *Det tilstræbes, at de 4 afdelinger skal være ligeligt repræsenteret i bestyrelsen, enten som medlem eller suppleant.*

Bestyrelsen godkendte ændringen, dog med en mindre rettelse til forslag 2. Repræsentantskabet skal herefter tage endelig stilling på det kommende repræsentantskabsmøde den 21. februar 2023.

2.3. Godkendelse af ændringer/berigtigelse af m2 i afd. 094-0 Dammene

Boligernes størrelse

Der har i meget lang tid været tvivl om, hvor store boligerne i afdelingen egentlig er. Ikke fordi de har ændret form (det har enkelte dog også), men først og fremmest fordi der i Dammens levetid har været anvendt forskellige principper for beregning af boligstørrelser, og i den almene sektor har man endog opereret med en række forskellige arealer – f.eks. støttede arealer, udlejningsarealer og varmearealer, og ingen af disse arealberegninger har været i overensstemmelse med den måde, som man skal beregne arealer, når man skal indberette til Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

I løbet af afdelingens levetid har en række beboere – med og uden tilladelse - ændret på fordelingen af rum, og sammenholdt med en række ombygninger i forbindelse med renoveringen er der heller ikke længere et samlet og retvisende billede af rumfordeling og størrelse.

Dette giver en række problemer i forbindelse med udlejning, hvor mulige lejere interesseret spørger, hvad der er blevet af værelse 2 eller 3, fordi disse var vist i udlejningsmaterialet. Men et større problem er boligernes angivne størrelse. I forbindelse med beregning af individuel boligstøtte har det i lang tid været indskærpet overfor kommunerne, at ved beregning heraf skal boligens størrelse kontrolleres i BBR. Og når der her optræder andre størrelser end på lejernes lejekontrakter, så har vi oplevet, at beboere har fået reguleret deres individuelle boligstøtte i nedadgående retning. Ligesom vi også vil kunne opleve, at enkelte beboeres leje har været forkert beregnet.

For at tilvejebringe det rigtige grundlag herfor vil vi gerne have en landinspektør til at opmåle boligerne og fastslå deres rumfordeling en gang for alle, så vi kan sikre, at beboere i afdelingen behandles korrekt af de offentlige myndigheder i forbindelse eventuel individuel boligstøtte på et korrekt grundlag. Det er i øvrigt en fast procedure ved udlejning af nyt byggeri, at en sådan

opmåling foretages. Det anslås, at det vil koste omkring 150.000 kr. ex moms at få en sådan opmåling gennemført.

Brian ville gerne, at bestyrelsen støtter op om betaling fra organisationen, da det delvist er gammel lovgivning, der er skyld i, at forholdene ikke stemmer overens.

Det indstilles, at en landinspektør foretager en korrekt opmåling af afdelingens boliger og rumfordeling med henblik på at tilvejebringe et korrekt grundlag for korrekt administration af afdelingens boliger. Samt at organisationen betaler herfor af sin arbejdskapital.

Bestyrelsen godkendte, at en landinspektør foretager opmåling, samt at organisationen betaler herfor fra arbejdskapitalen.

Udarbejdelse af skema C

Der har været udarbejdet en række udkast til skema C (byggeregnskab) for det store renoveringsarbejde i afdelingen. Balancen på arbejderne beløber sig til omkring 250 mio. kr., og vi regner med at kunne aflevere det til revisor og Landsbyggefond inden jul. Det har været særligt problemfyldt på grund af entreprenørens konkurs og tvisten med rådgiver og den efterfølgende tvist mellem rådgiver og udførende om ventilationsanlægget i afdelingen.

Der er en række udeståender i disse forbindelser.

Der er et krav fra Norconsult om honorering af fakturaer på tilsammen 1,5 mio. kr. Det er vores opfattelse, at dette beløb ikke bør betales, men det vil kunne vare en rum tid, førend der vil kunne opnås enighed med Norconsult herom. Under normale omstændigheder ville et sådant beløb skulle føres som en afsat post i byggeregnskabet, og indenfor en 6-måneders periode ville der skulle aflægges endeligt regnskab herfor. Det skønnes ikke at ville være muligt, og vi vil derfor gerne overføre risikoen herfor til organisationen som en eventualforpligtelse, således at byggeregnskabet friholdes herfor, og den endelige finansiering kan afsluttes. Dette betyder, at såfremt det bliver nødvendigt at honorere kravet, så vil organisationen bære udgiften – og det vil være naturligt, om dispositionsfonden anvendtes hertil.

I det øvrige afsætningsregnskab er der for nærværende ca. 2,4 mio. kr., som vi forventer at kunne håndtere i overensstemmelse med sædvanlige regler for afsætningsregnskaber.

Det indstilles, at risikoen for betaling af fakturaer fra Norconsult, som er genstand for tvist, overføres til organisationen som eventualforpligtelse. Og såfremt det viser sig nødvendigt at honorere kravet, dækkes dette af organisationens dispositionsfond.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte at afsætte 1,5 mio. kr. til evt. betaling af faktura fra Norconsult.

2.4. Godkendelse af Almen Indkøb – Udbud 2022/23

Som bekendt kørte der i foråret 2022 et samlet udbud på fraflytningsydelserne i Lejerbo. Det har betydet, at flere organisationer har fået lavere priser på deres udgifter i forbindelse med fraflytninger, og andre har formået at holde udgifterne i ro trods verdenssituationen, som den har set ud i år.

I effektiviseringsdagsordenen sætter man fokus på fælles indkøb, og ved de årlige tilsyn med kommunerne vil dette område være genstand for opmærksomhed.

Almen Indkøb kan bidrage til at effektivisere indkøb for den enkelte organisation, fordi vi i kraft af de landsdækkende/regionale aftaler kan skabe en volumen, der – alt andet lige - giver mulighed for de bedste priser.

I løbet af vinteren 2022/23 vil der igen blive foretaget 10 nye udbud på tværs af hele Lejerbo, hvor det vil være muligt for de enkelte boligorganisationer at deltage.

Det drejer sig om:

- Skadedyrsbekæmpelse
- Elevatorservice
- El- og vvs-artikler
- El og gas
- Køkkener
- Ventilation
- Tømrerydelser
- VVS-ydelser
- Elektrikerydelser

Man skal huske, at vi har Almen Indkøb, fordi

- 1) vi har pligt til at konkurrenceudsætte vores indkøb for at være lovlige i udbudsretlig henseende og
- 2) for at få gunstige priser til glæde for alle.

I den sammenhæng er vi helt opmærksomme på, at kvaliteten og samarbejdet med leverandørerne også skal spille.

Hvis I ikke ønsker at bruge Almen Indkøb, kan det blive meget dyrt for jer at overholde reglerne om konkurrenceudsættelse, især i de større organisationer, hvor konkurrenceudsættelsen skal ske via EU-udbud. Fra administrationens side anbefaler vi derfor, at I deltager i de landsdækkende/regionale udbud via Almen Indkøb.

I skal inden den 8. marts 2023 tage stilling til, om I ønsker at deltage i ovennævnte udbud. Hvis I ikke ønsker at deltage, skal I beslutte, hvorledes konkurrenceudsættelsen af ydelserne da vil blive løftet i organisationen.

Bestyrelsen tog beslutning om deltagelse i udbud via Almen Indkøb på følgende områder:

- **Skadedyrsbekæmpelse**
- **Elevatorservice**
- **El og gas**
- **Ventilation**

Udbud udover ovenstående foretages lokalt efter gældende lovgivning.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Brian Børgesen

Brian fortalte, at han har deltaget i Hovedbestyrelsesmøder, møder i BL-regi samt som observatør i Lejerbo Fredensborg. Derudover har han sagt ja til at være med i Almene Boligdage i BL-regi – det bliver holdt til næste år i Tivoli. Der har desuden været møder i BIB, hvor der deltager 8 boligforeninger fra Brøndby.

Brian har som organisationsformand deltaget i et afdelingsbestyrelsesmøde i afdeling 094-0 Dammene for at gennemgå og understrege reglerne for rådighedsbeløb, da det er samme problemstilling, der har været gennem de seneste år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar berettede, at der har været Hovedbestyrelsesmøde den 6. december, hvor der blev gjort status over Lejerbo. Der er et stort underskud pga. kursreguleringer, og det rammer også afdelingerne, dog kun i balancen. Forsikringsporteføljen blev gennemgået, da Tryg havde varslet en 20 % stigning, men stigningen blev reduceret via forhandlinger mellem Tryg og vores forsikringsmægler til 5 %, med baggrund i vores gode skadesstatistik. Vi kan desuden forvente mellem 5-8 % i bonus fra Tryg.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om arbejdet råderet afd. 090-0 og 094-0

Der er indtil nu udarbejdet tegninger for udestuer, overdækningerne ved terrasse og hoveddør. Der udestår carporte.

Når disse er udarbejdet, udgør de grundlaget for en rationel byggesagsbehandling, og for hvad der kan forventes, at Brøndby Kommune giver byggetilladelse til. Der åbnes ikke for alternativer til disse.

Jack uddybede, at der har været afholdt møde med Brøndby Kommune, som på mødet tilkendegav, at der ingen bagatelgrænse er for byggesager, hvorfor alle byggesager skal til byggesagsbehandling hos kommunen. Derfor vil det være mest hensigtsmæssigt at have et sæt standardtegnninger, således at beboerne kan have en reel forventning om at få godkendt deres byggesager hos kommunen.

Brian spurgte til, om kommunen samtidig tager stilling til brug af vedligeholdelsesfri materialer, hvilket Jack forklarede, at det vil kommunen også tage stilling til.

3.3.2. Orientering om selskabslokalet i 094-0 Dammene

Det har været svært for den nu tidligere selskabslokaleansvarlige at overholde frister for aflevering af regnskaber de sidste 3 år. Sidste år modtog vi 2 regnskabsår samlet, og i år har vi endnu ikke modtaget noget pt., selvom der både har været sendt skriftlige og telefoniske rykkere.

Jeannette orienterede om, at der alene i 2022 har været rykket skriftligt og telefonisk 14 gange uden held. Den selskabslokaleansvarlige er opsagt og bedt om at aflevere nøgler, kasse samt bilag til lokalinspektøren. Dette er ikke sket, hvorfor sagen håndteres af Lejerbos juridiske afdeling. Sagen har været længe undervejs pga. de mange hensyn, som har skulle tages i forhold til det beboerdemokratiske arbejde i afdelingen.

Administrationen har forsøgt at hjælpe de beboere, som er kommet i klemme i forhold til udlejning mm., således at man som beboer i afdelingen ikke er blevet berørt mere end højst nødvendigt.

Brian nævnte, at han nu deltager i afdelingsbestyrelsesmøderne i afdelingen for at kunne støtte og hjælpe afdelingsbestyrelsen bedst muligt i deres arbejde.

Jeannette kunne supplere med, at der i afdelingsbestyrelsen er opmærksomhed på punktet, og at man i samarbejde med administrationen finder en god løsning for det fremtidige arbejde.

3.3.3. Orientering om udvidelse af lægepraksis i Lunden

Fra læge Ege Schultz er der i januar 2021 modtaget en ansøgning om tilladelse til at leje boligen Daruplund 9, 1 mf. Lægen har i forvejen praksis i lejemålet ved siden af og vil gerne udvide sin praksis med boligen midt for, der står tom. Dette kræver, at boligen søges nedlagt og omdannet til erhvervslejemål, og de godkendende myndigheder her er Brøndby Kommune, som har boligforsyning som sit ansvarsområde og Udbetaling Danmark, der administrerer statslig støtte til almene boligorganisationer.

Brøndby Kommune har givet tilladelse, og Udbetaling Danmark er ansøgt om tilladelse, og der er modtaget anmodning om indbetaling af forholdsmæssig del af den del af restgælden i afdelingen, som oppebærer eventuel statslig støtte på 36.000 kr.

Vi afventer kommende lejer læge Ege Schultz's underskrift af kontrakten, inden vi indbetaler 36.000 kr. til Udbetaling Danmark til endelig omlægning til erhvervslejemål.

Afdelingen modtager ikke længere hverken rentesikring, ydelsesstøtte eller ydelsessikring fra staten, så ommærkningen vil ikke have driftsøkonomiske konsekvenser.

Det blev aftalt på mødet, at tandlægen skulle have en sidste frist for accept af lejekontrakten, og såfremt det ikke sker, vil lejemålet blive lejet ud som familiebolig, og ansøgning om omdannelse trækkes tilbage.

3.3.4. Evaluering af Lokalinspektørordningen

I referaterne fra Organisationsbestyrelsesmøderne 16.09.20 og 08.12.20 nævnes ikke lokalinspektørordning, men evaluering af driftssamarbejde og fastlæggelse af serviceniveau i de enkelte afdelinger.

Overordnet set er det administrationens opfattelse, at driftssamarbejde er et rigtig godt alternativ til, at den enkelte afdeling selv drifter egen afdeling. Der opnås væsentlige rationaler, uden at tilfredsheden med de eksakte ydelser ændres væsentligt.

Skal man tillige kigge på mindre direkte konsekvenser, er det formentligt uundgåeligt, at rationalerne ved et driftssamarbejde medfører mindre "nærhed" (ikke længere egne medarbejdere, eget ejendomskontor mv).

Afdelingsbestyrelsen i afd. 90 (og 94) har ytret et ønske om at fastholde denne "nærhed", ved at lokalinspektør arbejder fra lokale ejendomskontorer i afdelingen, væsentligst for at varetage beboerserviceopgaver/beboerkontakt. I afdeling 818 har ønsket været, at lokalinspektøren varetog fraflytninger.

Alle opgaver der varetages af varmemester/gårdmand (beboerkontakt varetages primært af gårdmand, der bemander servicetelefon i kontortid).

Det er administrationens indtryk, at afd. 818 og 94 har haft forståelse for, at en rationel drift er betinget af, at opgaverne følger funktionsbeskrivelser, og ikke længere har disse ønsker.

Afd. 90 har fortsat et ønske om, at lokalinspektøren (ikke varmemester eller gårdmand) arbejder fra det lokale ejendomskontor, påtager sig beboerservice, direkte ledelse af gårdmand (desavouering af varmemester) o.lign. For at dette kan lade sig gøre, udtrykker man sig parat til at investere i kontorforhold omfattende hæve/sænkebord, kraftig computer, flere skærme o.lign.

Administrationen indstiller, at man lader arbejdsopgaver følge funktionsbeskrivelser og undlader at pålægge medarbejdere opgaver, der kunne synes irrationelle, og undlader at pålægge afdelingerne unødige omkostninger til etablering af kontorfaciliteter mv.

Jack fortalte, hvordan han havde været tilbage i tidligere referater, for at se hvilke forhold bestyrelsen ønskede evalueret. Konklusionen har været, at et driftsfælleskab har været en god ting for organisationen, dog er den følte nærhed til afdelingerne blevet mindre, da beboerne nu ringer og får deres spørgsmål mm. behandlet.

Ole savnede stadig, at der var en nærhed til ejendomskontoret på trods af øget digitalisering. Det skal selvfølgelig give mening at være til stede i afdelingen, og det er tidligere aftalt, at lokalinspektøren er til stede i afdelingen én gang om måneden samt deltager i afdelingsbestyrelsesmøderne.

Jeannette nævnte, at nærhed for beboerne også kan opfattes som tilstedeværelse, hvilket lige såvel kan være en gårdmand eller varmemester, samt at opgaverne bør løses af de relevante medarbejdere.

Det blev aftalt, at emnet tages op igen inden sommerferien 2023 til fornyet evaluering.

Brian nævnte, at der bør kigges på en fælles maskinpakke, der hvor det giver mening at dele materiellet. Administrationen vil til næste møde komme med et oplæg til samdrift af maskinpakken i Lejerbo Brøndby.

3.3.5. Status på ældreboliger afd. 157-0 Lunden

I mange år har der været talt om og arbejdet på et projekt med at ombygge aktivitetslokaler i parterre til ældreboliger. Og på det sidste møde besluttede man at dække en udestående faktura fra en rådgiver, der have udarbejdet et noget omkostningstungt projekt. Siden sidste møde har der været arbejdet videre med en model, som tillader, at de parterremuligheder, der bliver ledige, løbende vil kunne ombygges og omdannes til boliger. Vi har fundet et "søsterbyggeri" til Lundene, hvor sådanne ombygninger allerede har fundet sted, og vi vil gerne se nærmere på disse ombygninger for at finde ud af, om det vil være muligt at genbruge projektet herfra.

Der har tidligere været tale om anvendelse af regelsættet for byggeri af ældreboliger for at finansiere ombygningerne. Det skønnes imidlertid, at ombygningerne vil kunne finansieres af afdelingen selv, og at den leje, der opnås ved udlejning af boligerne, vil kunne tilbagebetale investeringen på mindre end 10 år. Fremfor at lade boligerne være ældreboliger, som kræver kommunal finansiering og anvisning, så kunne man lade boligerne være almindelige familieboliger, dog fortrinsvis med mindre husholdninger som målgruppe.

Under alle omstændigheder, så vil det kræve en kommunal godkendelse, som vi vil søge, så snart der er tilvejebragt et tilstrækkeligt materiale herfor.

Brian nævnte, at der bør kigges på, om der er flere ledige rum i afdelingen, som med fordel kan omdannes til familieboliger.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

4. Eventuelt

Jan-Ole spurgte til afdelingernes budgetter, om der tages højde for inflation, hvortil Brian svarede, at der er taget højde for en vis inflation i budgetterne. Jack nævnte, at det vil blive et emne på de kommende afdelingsmøder, da en "lav" huslejestigning reelt vil betyde en huslejenedsættelse.

Underskrift via Penneo
Formand Brian Taudahl Børgesen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Brian Taudahl Børgesen

Underskriver

Serienummer: 107dc2da-2470-4840-a12e-4ef933d64f4e

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-01-04 08:38:48 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>