

REFERAT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Mandag den 28. februar 2022, kl. 10:00

Deltagere: Formand Brian Taudahl Børgesen, næstformand Jan-Ole Johannessen, bestyrelsesmedlem Helle Knudstrup, suppleant Birthe Ketterle, suppleant Camilla J.L. Hansen. Fra administrationen deltog: Forretningsfører Jeannette M. Larsen og driftschef Søren V. Jensen.

Afbud: Bestyrelsesmedlem Gunnar Bernhard Sørensen, Franz Hansen og suppleant Flemming Vang Jensen

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Brøndby S153	581
1.1.	Valg af dirigent.....	581
1.2.	Orientering om bestyrelsesforhold	581
1.3.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	581
1.4.	Meddelelser fra formanden.....	581
1.5.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	582
1.6.	Meddelelser fra administrationen	582
1.6.1.	Bemanding i forvaltningen og driften	582
1.6.2.	Forbrugsopgørelser på Mit Lejerbo	582
1.6.3.	Møde mellem organisationen og afdelingsbestyrelsen i afd. 094-0 Dammene	582
1.7.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021	583
1.8.	Godkendelse af revisionsprotokollat	583
1.9.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2022 – 30/09 2023	584
1.10.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	584
1.11.	Godkendelse af tilskud til afdeling 094-0 Dammene	584
1.12.	Godkendelse af råderetskatalog for 094-0 Dammene	585
1.13.	Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkeds Feriefonden.....	585
1.14.	Godkendelse af betaling af kursusudgift til bestyrelsernes dag	586
1.15.	Godkendelse af håndtering af handicapparkeringspladser.....	586
1.16.	Orientering om Tryghedsanalyse 2021	587
1.17.	Orientering om vedtægtsændring til behandling på repræsentantskabsmøde	587
1.18.	Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer	587
1.19.	Orientering om udlejningsforhold.....	588
1.20.	Orientering om "sager" i organisationen	590
2)	Afdelingerne under Lejerbo Brøndby S153	591
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10-2020 – 30/9-2021	591
2.2.	Godkendelse af afdelingens budgetter for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023	592
2.3.	Orientering om Lokalspektørordningen generelt	592
2.4.	Orientering om driften i afdeling 90-0 Gildhøj.....	593
2.5.	Orientering om driften i afdeling 094-0 Dammene	593
2.6.	Orientering om driften i afdeling 157-0 Lunden	594
2.7.	Orientering om driften i afdeling 818-0 Æbleblomsten	594
3)	Eventuelt.....	595



1) Organisationen Lejerbo Brøndby S153

1.1. Valg af dirigent

Formanden bød velkommen, og Jeannette blev valgt til dirigent.

1.2. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 22. februar 2021 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 2023
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 Lejerbo HB indtil 2023
Flemming Vang Jensen	Personlig suppleant	for Jan-Ole Johannessen
Birte Ketterle	Personlig suppleant	for Brian T. Børgesen
Camilla Lund Hansen	Personlig suppleant	for Helle Knudstrup

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.3. 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 Brian Børgesen og Gunnar Sørensen fødte medlemmer af repræsentantskabet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 22. februar 2021 udpegedes Brian Børgesen, Helle Knudstrup og Jan-Ole Johannessen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab Franz Hansen blev valgt som observatør. Som personlige suppleanter blev Flemming Vang Jensen valgt for Jan-Ole Johannessen, Birthe Kettele for Brian T. Børgesen.

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

Bestyrelsen udpegede 3 medlemmer af bestyrelsen Helle Knudstrup, Jan-Ole Johannessen og Franz Hansen, og som personlige suppleanter Birthe Ketterle for Brian, Flemming Vang Jensen for Jan-Ole og Camilla for Franz til Lejerbos Landsrepræsentantskab.

1.4. Meddelelser fra formanden

Fremlægges mundtligt på mødet.

Brian gennemgår sin beretning på repræsentantskabsmødet.

Orienterede kort, at der har været valg i alle afdelinger og der er skiftet lidt ud i bestyrelsen i Dammene.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Fremlægges mundtligt på mødet.

Brian fortalte at Lejerbo Rødovre er på vej ud af Lejerbo, de ønsker at finde en anden administrator.

Der er indgået forlig med Bovita, hvor hovedbestyrelsen har godkendt forliget. Sagen er nu afsluttet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.6. Meddelelser fra administrationen

1.6.1. Bemanding i forvaltningen og driften

Pr. 14. februar er Nina Jagt ansat som sekretær til forvaltning Storkøbenhavn. Nina skal delvist overtage Jeannes stilling, da Jeanne udnævnes til forvaltningskonsulent. Den nye sekretærstilling skal være med til at sikre en mere ensformig standard og kvalitet i forhold til indkaldelser, dagsordener samt før og efterbehandling af organisations- og repræsentantskabsmøder. Nina kommer med mange års erfaring fra andre sekretærjobs, og vi håber, at i alle vil tage rigtig godt imod Nina.

I driften er vi gået i gang med at få et overblik over kompetencer, for at målrette efteruddannelse og workshops med vores ejendomsfunktionærer. Der er ikke ens billede i forvaltningens afdelinger, hvorfor der vil blive tale om målrettede indsatser, der hvor behovene ikke matches i dag.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.6.2. Forbrugsopgørelser på Mit Lejerbo

Fremover sendes forbrugsopgørelser direkte til alle beboere via mail, og vil samtidig være tilgængelige via Mit Lejerbo på www.lejerbo.dk

Da vi ikke har mail på alle beboere, vil der stadig komme papiropgørelser, som skal omdeles. Det vil dog gradvist blive færre, efterhånden som vi får mailadresser på flere og flere beboere.

Desuden sendes opgørelserne kun på mail til de beboere, der har en aktiv profil på www.lejerbo.dk. Det er altså ikke nok, at vi har beboerens mailadresse, de skal også aktivt have brugt mailen på Mit Lejerbo, fx ved opskrivning på ventelisten.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.6.3. Møde mellem organisationen og afdelingsbestyrelsen i afd. 094-0 Dammene

Der er afholdt møde mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen, hvor samarbejdet med organisationen, driften og administrationen blev drøftet. På mødet blev lovgivning samt en afdelingsbestyrelses beføjelser præciseret, herunder hvilke rammer en afdelingsbestyrelse arbejder under.

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.7. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 9,7 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af henlæggelse af afd. bidrag på 5,4 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 2,4 mio. kr. Årets resultat er et overskud på tkr.18, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 2,1 mio. kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 5,5 mio. kr. hvoraf den bundne del udgør 2,1 mio. kr. og der er disponeret tkr.1.200 som tilskud til afdelingerne. Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 13,8 mio. kr. og der foreligger ingen tilsagn herfra.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021.

1.8. Godkendelse af revisionsprotokollat

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

090-0 Gildhøj

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 090-0 (2025/2026, 2027/2028 og 2029/2030) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

I langtidsbudgettet i afd. 090-0 (2025/2026, 2027/2028 og 2029/2030) er der budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering.

Brian nævnte, at afdelingerne skal være opmærksomme på at få øget henlæggelserne for at undgå disse bemærkninger.

Omtale af evt. særlige forhold

Regnskaber for selskabslokaler:

Vi har i året ikke modtaget regnskaberne for selskabslokalerne i afdeling 094-0, hvilket har medført, at vi ikke har været i stand til at afstemme de angivne balanceværdier for kassebeholdning (konto 307.1) og bankbeholdning (konto 307.2), samt de dertilhørende driftsmæssige bevægelser.

Fejlen, der opstår heraf, er vurderet uvæsentligt for afdelingsregnskabet.

Da der vurderes at være høj grad af risiko for besvigelser forbundet med disse beholdninger, anbefales det at få ændret arbejdsgangen, så der foreligger regnskab minimum 1 gang årligt.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021.

Brian nævnte, at der er udbetalt løn fra kontantbeholdningen. Fremadrettet skal der betales via Lejerbos lønafdeling, således at der afregnes a-skat for medarbejderen.

Camilla fortalte, at afdelingsbestyrelsen er ved at kigge på forretningsgangene for selskabslokalet, herunder regnskabsføring, udbetaling af løn og kontraktforhold med kommunen. Indtil nu har de som udlejer fulgt tidligere gældende instrukser, givet af den tidligere formand i afdelingen.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021.

1.9. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2022 – 30/09 2023

Budgettet viser en balance på 8,6 mio. kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og Landsbyggefond på 4,6 mio. kr. samt udgifter til forretningsførelse på 2,5 mio. kr.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023.

1.10. 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.

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget uændret fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen, og der udbetales ikke kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

1.11. Godkendelse af tilskud til afdeling 094-0 Dammene

I henhold til organisationsbestyrelsens tilsagn af 27. marts 2015, ophører de årlige tilskud fra dispositionsfonden i regnskabsåret 2022/23. Afdelingen har behov for yderligere hjælp i en årrække, for ikke at få en markant stigning i huslejen.

Der indstilles at organisationsbestyrelsen yder nedtrapningstilskud i 8 år, således at Landsbyggefondens metodik til aftrapning af driftslån følges. Dvs. et tilskud på 881.290 kr. i regnskabsåret 2023/24 og efterfølgende 7 år nedtrappes årligt med kr. 118.710.

Det indstilles til bestyrelsen, at der ydes tilskud på kr. 881.290 i regnskabsåret 2023/24 og derefter med en årlig nedtrapning på 118.710 kr. i 7 år.

Brian anbefalede bestyrelsen at godkende tilskuddet.

Bestyrelsen besluttede, at der ydes tilskud på kr. 881.290 i regnskabsåret 2023/24 og derefter med en årlig nedtrapning på 118.710 kr. i 7 år.

1.12. Godkendelse af råderetskatalog for 094-0 Dammene

Afdelingsmødet i Dammene har den 16. februar 2022, godkendt råderetsgruppens forslag til nyt råderetskatalog, tilføjet beboernes forslag, som også blev godkendt på afdelingsmødet. Det tilrettede råderetskatalog er **vedlagt som bilag**.

Det indstilles til bestyrelsen at, drøfte punktet og foretage eventuelt godkendelse af råderetskataloget.

Brian nævnte at der er indsat to års betalingsfrihed for vedligeholdelsestillæg samt at de af afdelingsmødet godkendte katalog, har meget lave priser på de forskellige bygningsdele.

Søren fortalte endvidere, at man bør vurdere priserne med jævne mellemrum for at følge med den almindelige prisudvikling.

Det skal endvidere bemærkes, at beboere der ikke betaler et vedligeholdelsestillæg også kan få repareret sine bygningsdele.

Processen har ikke været optimal, og der bør være repræsentanter fra organisationen når råderet behandles på afdelingsmøder eller i udvalg for råderet i afdelingerne.

Jan-Ole er kommet til en forståelse af hvorfor et vedligeholdelsestillæg er som det er, herunder størrelsen af beløbet på de enkelte bygningsdele. Han mener det er et rimeligt tillæg, og det koster fællesskabet hvis ikke det betales af dem der har glæden af de ekstra bygninger. Der kan være en bagatelgrænse, som bør defineres.

Brian foreslog at den gamle råderetsgruppe i Dammene nedlægges, og der vælges nye medlemmer til gruppen, der sammen med Gildhøj og Lejerbo kan arbejde videre med arbejdet. Camilla svarede, at hun ville tage ideen med hjem og snakke med bestyrelsen, og at hun ikke var afvisende overfor et samarbejde med Jan-Ole.

Bestyrelsen drøftede punktet og kunne ikke godkende det af afdelingsmødet godkendte råderetskatalog. Der arbejdes fortsat videre med det midlertidige administrationsgrundlag, dog suppleres dette med de arbejder, som afdelingsmødet godkendte med vedligeholdelsestillæg udregnet af administrationen. Dette meddeles tilsynet efter organisationens møde.

Derudover blev det besluttet, at fremtidigt råderetsarbejde sker med deltagelse fra både afdelingsbestyrelsen i afdeling 090-0 Gildhøj og 094-0 Dammene, for at sikre ens priser og vilkår for de to afdelinger.

1.13. Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkedets Feriefonden

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2022.

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 bedes tage stilling til om de ønsker at betale for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen.

Bestyrelsen vedtog at betale for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen.

1.14. Godkendelse af betaling af kursusudgift til bestyrelsernes dag

I forbindelse med regnskabsafslutningen er det bemærket at kursusudgiften er afholdt i afdelingernes egne regnskaber og ikke af organisationen. Det blev besluttet ved tilmelding, at betalingen skulle ske fra organisationens arbejdskapital.

Bestyrelsen bedes godkende, at udgiften til deltagelse i afdelingsbestyrelsernes dag den 1. oktober 2019 afholdes af arbejdskapitalen.

Bestyrelsen godkendte, at udgiften til deltagelse i afdelingsbestyrelsernes dag den 1. oktober 2019 afholdes af arbejdskapitalen.

1.15. Godkendelse af håndtering af handicapparkeringspladser

Det har været en praksis og en driftsbeslutning for, at de personer, som ansøgte om etablering af en personlig handicapparkeringsplads fik dette ved forevisning af "det blå handicapkort". Efterspørgslen har været lille, men vi oplever nu en stigning i henvendelserne, og vi skal derfor bede organisationen drøfte, hvorledes det ønskes håndteret fremadrettet.

Reglerne er således, at parkeringspladserne i den enkelte afdeling er undergivet den private ejendomsret, hvorfor afdelingen som udgangspunkt ikke er forpligtet til at etablere handicapparkeringspladser. Tilladelserne er tildelt ud fra etiske principper og med skelen til vejledningen til driftsbekendtgørelsen § 127, hvor der nævnes, at "det bør endvidere tillades, at en invalidevogn kan parkeres i nærheden af den handicappedes bopæl." Med handicapparkeringspladser menes både de personligt udstedte og de særligt indrettede invalidepladser, som alle (med handicapparkeringskort) har adgang til efter princippet om først til mølle. Ændrer man et parkeringsområde skal man dog sørge for at overholde reglerne i det bygningsreglement, som ejendommen er projekteret efter, samt eventuelle lokalplaner og servitutter, der angiver et bestemt antal handicapparkeringspladser.

Med hensyntagen til ovenstående, er der som udgangspunkt ikke noget grundlæggende til hinder for, at man kan nedlægge eller flytte handicapparkeringspladser på afdelingernes parkeringsområder, men da der er en aftale med beboeren, kan vi som udgangspunkt ikke ensidigt ændre på hverken aftalen eller forholdet, der ligger til grund for aftalen. Hvis vi ændrer parkeringsforholdene i en afdeling, vil man skulle foretage en ensidig ændring af både aftalen og af grundlaget for de aftaler, der er indgået med beboerne om individuelle handicapparkeringspladser.

Vi anbefaler, at organisationen, set i forhold til en stigende efterspørgsel på parkeringspladser generelt drøfter den fremadrettet håndtering af handicappladser og muligheder for ændring heraf. Det kan overvejes, om man skal stoppe udstedelse af tilladelser på baggrund af "det blå handicapparkeringskort" og fremadrettet kun give tilladelse til invalidebiler under serviceloven, eller om man skal nedlægge de personlige pladser og etablere invalidepladser efter først til mølle-princippet.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager stilling til den fremtidige håndtering af handicapparkeringspladser.

Bestyrelsen besluttede, at den fremtidige håndtering af handicapparkeringspladser skal ske som følger:

- **Pladser kan kun gives til beboere med en indregistreret handicapbil**
- **Nuværende pladser kan beholdes, men der udstedes ikke yderligere pladser til beboere med blå kort.**

1.16. Orientering om Tryghedsanalyse 2021

Hvert tredje år udarbejder Vive en undersøgelse af trygheden, i de boligområder der er omfattet af en boligsociale helhedsplan. Som **bilag** til punktet er kort resume fra lederen af den boligsociale indsats Bo Mouritzen samt det underliggende talmateriale.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Brian supplerede med at der ikke er stor utryghed i området, hvorfor man nok ikke skal forvente en helhedsplan i Brøndby Strand i fremtiden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.17. Orientering om vedtægtsændring til behandling på repræsentantskabsmøde

I forbindelse med at Brøndby Kommune har meddelt, at der ikke længere vil være udpegede i de almene boligorganisationers bestyrelser i Brøndby, har organisationsbestyrelsen drøftet en vedtægtsændring, således at der fortsat kan være en særligt udpeget i bestyrelsen.

Nedenstående vedtægtsændring vil blive behandlet på repræsentantskabsmødet den 28. februar 2022.

Nuværende tekst:

*§ 11. Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 3 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. **Herudover vælges eller udpeges 1 medlem af Brøndby Kommune og 1 medlem af, administrationsorganisationen Lejerbo. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.***

Forslag til ændring:

*§ 11. Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 3 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. **Herudover udpeger repræsentantskabet 1 person 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.*

Bestyrelsen bedes tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.18. Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne. I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031. Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første coronanedlukning. I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg

på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.19. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god.

Der udsendes i gennemsnit 36 tilbud til ansøgere, og generelt i en runde. Der udsendes flest tilbud pr. genudlejning i afd. 157 Lunden.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.10.2020 – 30.09.2021.

Ventelisten i hele organisationen til en familiebolig er den 1. december 2021 på 3.271 ansøgere, der fordeler sig således:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		428	851	3.471	3.489	1.540	9.779	2.384
Ekstern	X	100	197	806	775	294	2.172	516
Ekstern		2	7	177	335	79	600	185
Ekstern	X	8	27	120	161	44	360	113
Intern		0	9	65	73	28	175	50
Intern	X	0	1	8	16	10	35	15
Intern		0	0	1	2	0	3	1
Intern	X	0	2	4	11	0	17	7
		538	1.094	4.652	4.862	1.995	13.141	3.271

Fordelingen af ansøgere på ventelisten pr. afdeling fremgår nedenfor:

Afd	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
900	Ekstern		0	0	1.233	1.271	0	2.504	1.438
900	Ekstern	X	0	0	275	276	0	551	324
900	Ekstern		0	0	84	164	0	248	168
900	Ekstern	X	0	0	37	61	0	98	65
900	Intern		0	0	27	33	0	60	36
900	Intern	X	0	0	1	6	0	7	6
900	Intern		0	0	0	1	0	1	1
900	Intern	X	0	0	1	5	0	6	6
940	Ekstern		0	0	1.215	1.307	908	3.430	1.543
940	Ekstern	X	0	0	288	294	176	758	342
940	Ekstern		0	0	87	167	78	332	176
940	Ekstern	X	0	0	41	67	28	136	72
940	Intern		0	0	31	35	26	92	40
940	Intern	X	0	0	2	7	7	16	11
940	Intern		0	0	0	1	0	1	1
940	Intern	X	0	0	1	5	0	6	6
1570	Ekstern		428	851	1.023	911	632	3.845	1.482
1570	Ekstern	X	100	197	243	205	118	863	331
1570	Ekstern		2	7	6	4	1	20	14
1570	Ekstern	X	8	27	42	33	16	126	66

1570	Intern		0	9	7	5	2	23	17
1570	Intern	X	0	1	5	3	3	12	10
1570	Intern		0	0	1	0	0	1	1
1570	Intern	X	0	2	2	1	0	5	3
			538	1.094	4.652	4.862	1.995	13.141	

Fraflytningsprocent i familieboliger hele organisationen er:

Periode: 01.10.2020 - 30.09.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	47	8,47
Total	555	47	8,47

Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	32	5,77
Total	555	32	5,77

Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	31	5,59
Total	555	31	5,59

Fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger er således:

Periode: 01.10.2020 - 30.09.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S153	1570	Familiebolig	305	0	5	10	10	11	0	0		36	11,80
		1570		305									36	
Hovedstadsregion	S153	900	Familiebolig	87	0	0	1	1	0	0	0		2	2,30
		900		87									2	
Hovedstadsregion	S153	940	Familiebolig	163	0	0	0	9	0	0	0		9	5,52
		940		163									9	
				555									47	

Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S153	1570	Familiebolig	305	0	3	6	9	7	0	0		25	8,20
		1570		305									25	
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	2	1	0	0		4	2,45
		940		163									4	
				555									32	

Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejersål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Hovedstadsregion	S153	1570	Familiebolig	305	1	1	3	9	6	0	0		20	6,56	
		1570		305									20		
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	0	6	2	0	0		8	4,91	
		940		163									8		
				555									31		

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

Fraflyttede lejere betaler generelt ikke leje i hele hæftelsesperioden.

Organisationens fraflytterne i perioden 01.10.2020 – 30.09.2021 har i gennemsnit en bo-periode godt 15 år. De ganske få fraflyttere i afd. 090 havde gennemsnitligt en bo-periode på 54 år og i afd. 094 var bo-perioden på 29 år.

I afdeling 157 er der udsat 1 lejere pga. huslejerestance og 2 lejere er fraflyttet før foged.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.20. Orientering om "sager" i organisationen

Generelt er der et fald i modtaget klager og Forvaltningen er i perioden kun gjort bekendt med 4 husordenssager af mindre karakter.

Derudover har Lejerbo indbragt en husordenssag vedr. hundehold for beboerklagenævnet, hvilket har resulteret i at boligen er gjort betinget.

For perioden, har Forvaltningen modtaget ca. 5 driftsklager, som alle primært er blevet behandlet og afsluttet af lokalinspektørkontoret. De har omhandlet væggelus, mistanke om fugt/skimmel og uenighed med lokalinspektørkontorets beslutning om fx type af hårde hvidevare.

Der har været behandlet 3 fraflytningsklager mod 7 for sidste periode. Der er ikke givet dekort i sagerne.

Der har for beboerklagenævnet været indbragt 1 indflytningsklage. Denne er afsluttet og vundet.

Der har været en forbrugssag indbragt for beboerklagenævnet. Den er afsluttet og vundet.

Endvidere har der for tilsynet været indbragt en klage over organisationen beslutning om råderetskataloget for afdeling 094-0 Dammene. Sagen er afsluttet.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



2) Afdelingerne under Lejerbo Brøndby S153

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10-2020 – 30/9-2021

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

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæg- gelser	Revisionsbemærkninger
090-0 Gildhøj	289.796	221.596	3.840.687	Årets resultat blev et overskud på kr. 289.786, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud skyldes primært, at der i regnskabsåret har været afholdt færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse beboeraktiviteter, end budgetteret. Derudover har der i regnskabsåret været ekstraordinære indtægter fra blandt andet afregning af gammel bygge sag, lejerforeningskontingent samt feriepengeforpligtigelse.
094-0 Dammene	-3.188.137	-3.566.301	11.751.197	Årets resultat blev et underskud på kr - 3.188.137 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -3.566.301 Årets underskud skyldes primært, at der i regnskabsåret har været budgetteret med fritagelse for pligtmæssige bidrag (G-indskud), hvilket endnu ikke er modtaget. Fritagelsen vil dog blive givet med tilbagevirkende kraft. Derudover er der i regnskabsåret ikke modtaget de budgetterede driftslån, dette modsvares dog af en lavere ydelse på såvel forbedringslånet som bygningsrenoveringslånet.
157-0 Daruplund	724.976	1.592.951	17.668.143	Årets resultat blev et overskud på kr. 724.976, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til nettokapitaludgifter, ejendomsskatter, el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og møde- og selskabslokaler samt ydelser vedr. lån til bygningsrenovering. Overskuddet reduceres af flere udgifter til renovation, forsikringer og renholdelse samt lavere indtægter fra fællesvaskeri, fællesfaciliteters drift og møde- og selskabslokaler.
818-0 Æble- blomsten	49.639	231.815	1.408.975	Årets resultat blev et overskud på kr. 49.639, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, afdelingens energiforbrug, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse

				udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation samt drift af møde- og selskabslokaler.
--	--	--	--	--

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra alle afdelingsbestyrelser.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskaberne for afdelingerne for perioden 01.10.2020 til 30.09.2021.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for afdelingerne for perioden 01.10.2020 til 30.09.2021.

2.2. Godkendelse af afdelingens budgetter for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingsbestyrelserne eller og er godkendt her.

Afdeling	Ændring	Dato for afdelingsmøde
90-0 Gildhøj	1,93 %	19. maj 2022
94-0 Dammene	0,0 %	16. februar 2022
157-0 Lundene	FB 1,92 % ÆB 1,43 %	17. februar 2022
818-0 Æbleblomsten	0,0 %	10. februar 2022

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingens budgetterne for afdeling 094-0, 157-0 og 818-0 for perioden 01.10.2022 til 30.09.2023.

Bestyrelsen godkendte afdelingens budgetterne for afdeling 094-0, 157-0 og 818-0 for perioden 01.10.2022 til 30.09.2023.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budget for afdeling 090-0 med forbehold for afdelingsmødets godkendelse for perioden 01.10.2022 til 30.09.2023.

Bestyrelsen godkendte budget for afdeling 090-0 med forbehold for afdelingsmødets godkendelse for perioden 01.10.2022 til 30.09.2023.

2.3. Orientering om Lokalinspektørordningen generelt

Den 21. oktober 2021 blev der afholdt møde med henblik på evaluering af Lokalinspektørfunktionen. Det var et godt og konstruktivt møde og overordnet set var alle tilfredse med det som leveres. Dog savnede såvel afdeling 090-0 Gildhøj som 094-0 Dammene lokalinspektørens fysiske tilstedeværelse i afdelingerne, blot en gang månedligt. Dette er efterfølgende drøftet med Helle, og vil det blive effektueret fra 1. marts 2022, i første omgang i afdeling 090-0 Gildhøj og senere hen i afdeling 094-0 Dammene.

Endvidere blev strukturen på det administrative arbejde drøftet, hvor der blev foreslået at gøre brug af et nyt telefonsystem, som vil iværksættes på forsøgsbasis pr. 4. marts 2022. Opbygningen af strukturen på systemet er vedlagt som **bilag** til punktet, vær dog opmærksom på der vil kunne forekomme mindre rettelser hertil.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Søren fortalte at der havde været afholdt et opfølgningsmøde vedr. lokalinspektørordningen. Det var et godt møde men fortsat potentiale for forbedringer.

Gildhøj og Dammene havde ønsket mere synlighed fysisk i afdelingerne, hvilket der arbejdes på ud fra et behov i det enkelte tilfælde.

Jan-Ole syntes det er godt, at der er kommet et nyt telefonsystem og Helle brug af tid i Gildhøj afstemmes mellem afdelingsbestyrelsen og Helle.

Søren sender invitation ud til afdelingsformændene som opfølgning på den nye ordning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 90-0 Gildhøj

Driften har næsten fået lavet samtlige, af de planlagte forbyggende tiltag mod rotte indtrængen i afdelingens boliger. Der har i året 2021 ingen henvendelser været herom, hvilket tyder på at tiltagene har haft den ønskede effekt.

Tidligere har rensning af tagrender udliciteret, dette arbejde er der nu indkøbt udstyr til, at afdelingens gårdmand nu selv kan foretage det.

Skovens trængende træer er i 2021 blevet beskåret, i samarbejde med Brøndby Kommune.

I takt med at boligernes gamle varmtvandsbeholdere går i stykker udskiftes disse til nye, dette vil pågå indtil alle er blevet udskiftet.

Som I de øvrige af Lejerbo Brøndby organisationens afdelinger, er der blevet varslet gennemgang af et antal, for afdelingen, repræsentative boliger, i forbindelse med den eksterne tilstandsvurdering - udføres af Rambøll for Landsbyggefonden i februar 2022.

Ydermere, arbejdes der i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, på at få udfærdiget et forslag til det ordinære afdelingsmøde i 2022, som vil vedrøre udskiftning af alle vinduer og døre samt en levetidsforlængende reparation af tagene.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.5. Orientering om driften i afdeling 094-0 Dammene

Der pågår en løbende udskiftning af de af afdelingens udtjente hække, som det vil mange år frem. Gennemgang af alle varme anlæg i afdelingen pågår og forventes afsluttet i løbet af foråret.

Det fremgår af afdelingens vedligeholdelsesplan, at der indenfor en årrække skal ske en større renovering af vejene i afdelingen, indtil da er og vil asfalten lappes de hvor nødvendigt.

Revidering af råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement og husorden, er fortsat i proces.

Afdelingsbestyrelsen arbejder på en plan for et af afdelingens større grønne områder, som kan blive et samlingspunkt for afdelingens beboere. Midlerne hertil blev afsat i budgettet for 20/21, revisionen er gjort opmærksom på disse vil blive disponeret i 21/22.

Som I de øvrige af Lejerbo Brøndby organisationens afdelinger, er der blevet varslet gennemgang af et antal, for afdelingen, repræsentative boliger, i forbindelse med den eksterne tilstandsvurdering - udføres af Rambøll for Landsbyggefonden i februar 2022.

Orientering fra Byg:

Afdelingen overgik i oktober til "almindelig drift", hvor generelt alle henvendelser – med undtagelse af ventilation – blev rettet til driften. Småmangler bliver fortsat udbedret, men alle større mangler er udbedret.

Der er anlagt voldgift, og skønsforretning blev afholdt d. 25. januar 2022. I skrivende stund afventes procesplan og tidsplan fra skønsmanden baseret på skønsforretningen. OB Formand informeres løbende og status og evt. ændringer i voldgiften, ligesom driften informeres og involveres efter behov. Afslutning af skema C er estimeret til medio 22, og Brøndby Kommune og Landsbyggefonden er informeret om nikket til dette.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Anders Villumsen deltog på mødet under dette punkt og gav en kort status.

Der blev givet en kort status på voldgiften og desværre er processen besværliggjort yderligere, da der er frigivet 80% af det garanterede beløb, hvorfor en voldgiftssag kører videre lidt endnu.

Vi må pt. ikke udbedre andet end akutte arbejder, da vi ellers taber et eventuelt krav i forbindelse med en voldgiftssag.

Brian spurgte til udbedring af genvekselanlæg i boligerne, hertil svarede Anders at fejlene ikke er ens i alle boliger, hvorfor det er svært at finde den bedste løsning.

Anders spurgte ind til om bestyrelsen ønskede at arbejde videre med et forlig i sagen, for at undgå at beboerne holdes som gidsler i fejl og mangler, der ikke kan udbedres grundet en voldgiftssag.

Bestyrelsen bemyndigede Byg til at forhandle et forlig i sagen og tog orienteringen til efterretning.

2.6. Orientering om driften i afdeling 157-0 Lunden

Afdelingens vaskeri og drift heraf, er udliciteret til Nortec pr. 15/10 2021.

Projektet omfattende udskiftning af indvendige døre samt altandøre, er fortsat i gang og det afleveringsforretningen er planlagt afholdt d. 24. februar.

Der er ved at blive hjemtaget tilbud på renovering af afdelingens belægning på p-pladserne.

I 2021 er der blevet plantet 500 m bøggehæk mod banen samt nær afdelingens nye skraldeøer.

Endvidere er der sket udgravning af bede samt udlægning af træflis og udgravning ved espalier og cykelparkering, hvor der blevet udlagt slotsgrus. Herudover er der blevet "renset ud" i træer samt sket en opstamning af de trængende. Dette er gjort med henblik på, at minimere behovet for ukrudtsbekæmpelse og dermed indkøb af ekstratimer i det grønnes højsæson.

Som I de øvrige af Lejerbo Brøndby organisationens afdelinger, er der blevet varslet gennemgang af et antal, for afdelingen, repræsentative boliger, i forbindelse med den eksterne tilstandsvurdering - udføres af Rambøll for Landsbyggefonden i februar 2022.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Brian nævnte, at afdelingen har bedt om en ændring af tilbuddet fra Grøn Industri, der er store besparelser at hente på ændring af belysningen i afdelingen.

Det er aftalt at Søren arbejder videre med at finde andre boligorganisationer i Brøndby Strand, der vil være med til etablering el-ladestandere.

Digitale møder bør vi kigge på fremadrettet, det fungerer rigtig fint.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.7. Orientering om driften i afdeling 818-0 Æbleblomsten

Som det har været i flere år, passer afdelingens beboere de grønne områder til UG.

Det af afdelingen ønskede skur er nu blevet en realitet, idet vi nu har modtaget en byggetilladelse, efter en længere dialog med kommunen omkring placeringen. Opførsel vil afdelingens beboere stå for og forventes opstartet i foråret 2022.

Ydermere, arbejdes nu videre med projektet vedrørende lukning af altan, som blev stemt igennem på det ekstra ordinære afdelingsmøde d. 17/1-22. Det endelige projektmateriale er under udarbejdelse og forventes fremsendt til myndighedsbehandling (ansøgning om byggetilladelse) i løbet af foråret.

Som I de øvrige af Lejerbo Brøndby organisationens afdelinger, er der blevet varslet gennemgang af et antal, for afdelingen, repræsentative boliger, i forbindelse med den eksterne tilstandsvurdering - udføres af Rambøll for Landsbyggefonden i februar 2022.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt

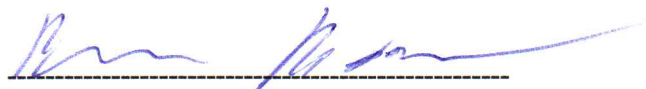
Brian og Jan-Ole havde drøftet Brians udpegning i Lejerbo Fredensborg, hvor man har sin Lokalinspektør med til organisationsbestyrelsesmøderne. Jeannette nævnte, at det kunne give god mening til regnskabs- og repræsentantskabsmødet at have deltagelse af Lokalinspektøren, hvilket vil ske til næste års møder.

Brian takkede for den gode tone til mødet.

Mødet hævet.

18 / 3

2022



Formand, Brian Taudahl Børgesen