

**Deltagere:** Formand Brian Taudahl Børgesen, næstformand Jan-Ole Johannessen, bestyrelsesmedlemmer Gunnar B. Sørensen og Arly Gøth samt suppleanter Birthe Ketterle og samt observatør Kirsten Stolborg.

**Afbud:** Bestyrelsesmedlem Franz Hansen samt suppleanterne Erik Petersen og Lennart Herz.

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE DEN 13. JUNI 2023

### Med følgende dagsorden:

1. Velkomst.....	633
2. Beslutningspunkter .....	633
2.1. Godkendelse af udvidelse af driftsfællesskabet .....	633
2.2. Godkendelse af tilskud til afdeling 818-0.....	634
2.3. Godkendelse af råderetskatalog i afd. 090-0 Gildhøj og 094-0 Dammene .....	634
2.4. Godkendelse af håndtering af kurstab/gevinst i organisationen .....	635
3. Orienteringspunkter .....	636
3.1. Orientering fra formanden v/Brian Børgesen.....	636
3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen.....	636
3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen .....	636
4. Eventuelt.....	637

### 1. Velkomst

Brian bød velkommen, og der var en kort præsentationsrunde.

Afdeling 094-0 Dammene var repræsenteret med en observatør Kirsten Stolborg, som var med for første gang.

Gunnar blev valgt som dirigent.

### 2. Beslutningspunkter

#### 2.1. Godkendelse af udvidelse af driftsfællesskabet

Se **bilag** til punktet.

Jack forklarede, at der for en del år tilbage var taget en beslutning om et driftsfællesskab, og at det kører fint. Udvidelsen drejer sig om et øget samarbejde for at kunne udnytte stordriftsfordelene. Der vil være en investering i opstarten, men på sigt vil det blive en besparelse, når hver enkelt afdeling ikke skal opretholde en fast maskinpakke i samme størrelse.

Brian supplerede med, at tanken var, at afdelingerne kan dele maskinpakken og medarbejderne, så vi er fælles om en række udgifter.

Jan-Ole syntes det er en god ide med et øget driftssamarbejde, men han ville gerne vide, hvordan personaleudgifterne deles mellem afdelingerne. Brian svarede, at forudsætningen var den samme som nu, men blot et øget samarbejde, samt at den udgift, som er forbundet med opstarten, betales fra arbejdskapitalen.

Arly syntes, det er god ide, men har svært ved at se Æbleblomsten i samarbejdet. Dog kan han se, at afdelingen kan have glæde af at deltage i snerydningen, men det kan give en udfordring hvis én medarbejder skal kunne nå alle fire afdelinger. Brian svarede, at Æbleblomsten kan deltage, hvis det giver mening, og at de ikke nødvendigvis er tvunget med i ordningen.

Kirsten nævnte, at Dammene ikke er interesseret på nogen måde, da de mener, det bliver for dyrt for afdelingen. Jeannette spurgte ind til, hvorfor afdelingen mente, det ville blive dyrere, når det modsatte var beskrevet i bilaget til punktet. Hertil svarede Kirsten, at afdelingen på ingen måde ønskede at deltage i yderligere samarbejde.

**Bestyrelsen godkendte udvidelsen som beskrevet, herunder at opstarten af det øgede samarbejde finansieres via arbejdskapitalen.**

## 2.2. Godkendelse af tilskud til afdeling 818-0

Afdeling 818-0, Æbleblomsten, har i forbindelse med deres åbent husarrangement den 15. april, haft en invitation annonceret på Facebook. Organisationen har forhåndsgodkendt udgiften pr. telefon i februar 2023 og bedes nu om en endelig godkendelse.

Arly fortalte at der havde været et fint fremmøde med fire opskrivninger som resultat af arrangementet.

**Bestyrelsen godkendte betalingen af Facebook annonce vedr. afdeling 818-0 åbent husarrangement fra arbejdskapitalen.**

## 2.3. Godkendelse af råderetskatalog i afd. 090-0 Gildhøj og 094-0 Dammene

Arbejde med designmanualer, standardprojekter, registrering og frivillige servitutter er færdiggjort. Eneste udestående er, at Brøndby Kommune i sidste øjeblik vendte tilbage med besked om, at man alligevel *ikke* kunne tiltræde aftale om lovliggørelse af ulovligt opført byggeri ved skift af lejere. Trods rykkere, er kommunen ikke vendt tilbage med mødedato eller stillingtagen.

Både designmanualer og udkast til frivillige servitutter vedhæftes som i alt **4 bilag**.

Jan-Ole nævnte, at der var en forskel mellem lokalplan og designmanualerne på, hvor langt der skal være til skel. Det undersøger administrationen.

Jack gennemgik kort baggrunden for råderetterne i de to afdelinger, herunder de mange drøftelser, som har været med kommunen. I begge afdelinger er der forhold, som er beskrevet i råderetskatalogerne, men som ikke er muligt, jf. lokalplan og bygningsreglementet. Designmanualerne er et forsøg på at skabe standarder, som vi ved, kommunen godkender hver gang.

Kirsten nævnte et eksempel om et legehuse, som ikke er opsat endnu, da det ikke er godkendt af kommunen endnu. Jack kendte til sagen, men forklarede, at det netop er tilfælde som disse, vi skal undgå ved at have forudgodkendte standarder fra kommunens side.

Brian pointerede, at det ikke er Lejerbo, som har sagt nej – det er kommunen som ikke ønsker at godkende diverse forhold.

### **Bestyrelsen godkendte det forsatte arbejde med disse.**

#### **2.4. Godkendelse af håndtering af kurstab/gevinst i organisationen**

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstabene ikke skulle få umiddelbar driftspåvirkning for afdelingerne, er den regnskabsmæssige praksis for kurstab- og gevinster ændret pr. 15. september 2022, idet kurstab (realiserede som urealiserede), ikke føres direkte i resultatopgørelsen, men i stedet føres i balancen på afdelingernes konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). Derved sikres det, at kurstabene *ikke* direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid *ikke* omfattet af føromtalt ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssigt påvirkning. Helt konkret betyder det, at alle organisationer i 31/12 puljen har realiseret et regnskabsmæssigt underskud, primært drevet af kurstab på midler placeret i fællesforvaltning. De regnskabsmæssige underskud overføres til organisationernes arbejdskapital.

*De to måder vi kan håndtere kurstabet i organisationerne på praksis, er følgende:*

- 1. I regnskabet for 2022-23 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.*
- 2. I regnskabet for 2022-23 konstateres underskuddet og i budgettet for 2024 indregnes et tilskud fra dispositionsfonden, der svarer til det underskud, der skal afvikles. Dermed får underskudsafviklingen ikke betydning for afdelingsbudgetterne.*

Det tilskud organisationernes dispositionsfond yder arbejdskapitalen, vil forhåbentligt indhentes over den kommende årrække i form af eventuelle kursgevinster, hvilket vil påvirke organisationens driftsresultat positivt, og dermed også arbejdskapitalen positivt. *Organisationen skal hermed tage stilling til, om midlerne der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.*

**Det indstilles til organisationen at tage stilling til, om kurstab/gevinst skal håndteres efter ovenstående metode 1 eller 2, som anført ovenfor.**

**Det indstilles til organisationen at tage stilling til, om midlerne, der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.**

Jeannette forklarede de forskellige metoder, og Gunnar supplerede med, at det kan resultere i, at afdelingerne skal indbetale til dispositionsfonden igen, hvis tilskud ikke tilbagebetales til dispositionsfonden.

**Organisationen besluttede, at emnet tages op igen på mødet den 4. oktober 2023, med endelig beslutning, når et evt. kurstab kendes mere præcist.**

### 3. Orienteringspunkter

#### 3.1. Orientering fra formanden v/Brian Børgesen

Brian berettede, at han har deltaget i repræsentantskabsmødet i BL den 6. juni samt i kreds 9's kredsrepræsentantskabsmøder.

Brian fortalte endvidere, at BL ofte får spørgsmål om røgfri boliger, herunder om muligheden for at indføre røgfrihed i eksisterende boliger. Hidtil har BL forholdt sig til en besvarelse fra 2018 fra Transport-, Bygge- og Boligministerie og Styrelse, hvoraf det fremgår, at sådanne forhold alene kan reguleres i lejekontrakten.

BL er imidlertid blevet bekendt med et nyt svar til en boligorganisation fra december 2022, hvor Social- og Boligstyrelsen nu udtaler i modstrid med tidligere svar, at en afdeling frit i sin husorden kan fastsætte rygeregler også for det enkelte lejemål med virkning for fremtidige beboere.

Det har indtil videre været BL's holdning, at røgfrie boliger ikke bør henhøre under afdelingsmødets kompetence, jf. også ministersvaret fra 2018, og dermed fortsat skal være boligorganisationens kompetence. BL har kontaktet styrelsen for en nærmere afklaring, og Brian vil vende tilbage til emnet, når det er afklaret.

Brian nævnte, at han har deltaget i Brøndby Fjernvarmes generalforsamling den 8. juni 2023, og at der på mødet skulle tages beslutning om tre projekter, som alle tre er blevet 100% dyrere at gennemføre. De blev vedtaget og vil koste en bolig i Lunden på 80 m<sup>2</sup> 339 kr. om året i 30 år, da udgifterne skal betales af alle brugere af fjernvarmen og ikke kun de nye, der tilsluttes. Brian gav udtryk for, at det er dybt utilfredsstillende, men at det jo er flertallet, der bestemmer.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

#### 3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen

Gunnar berettede, at Landsrepræsentantskabsmødet gik rigtig fint, og alle beretninger blev godkendt uden spørgsmål. Regnskab og budgetter blev godkendt, og der var genvalg til alle i Hovedbestyrelsen. På næste Hovedbestyrelsesmøde skal det drøftes, hvordan der udpeges til organisationerne og en evt. omfordeling af antal pladser i Hovedbestyrelsen mellem øst og vest. Der er kommet en administrationsaftale med et boligselskab i Odense, hvilket er yderst positivt.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

#### 3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

##### 3.3.1. Orientering om servicehunde

Når Forvaltningen modtager en ansøgning om tilladelse til at holde servicedyr, sagsbehandles der iflg. driftsbekendtgørelsens § 130. Bekendtgørelsen siger, at beboeren har ret til et servicedyr, også selv om der er forbud mod husdyr i lejekontrakten eller i husordenen. Beboeren skal fremlægge dokumentation for, at dyret er specielt trænet til at udføre de nytteopgaver, som beboeren har behov for.

Vi er dog løbet ind i den udfordring, at det nu er normal træningspraksis, at servicedyr placeres hos beboeren, inden den er færdigtrænet.

Spørgsmålet, om hvorvidt servicedyr under træning til servicedyr falder udenfor driftsbekendtgørelsens § 130, er endnu ikke afprøvet ved ligebehandlingsnævnet eller ved domstolene, så sager er behandlet ud fra en almindelig forståelse af paragraffens ordlyd.

Vi finder det dog ikke hensigtsmæssigt at fastholde vores praksis, og derved forhindre beboere i at få tildelt et servicedyr, og vi ændrer derfor arbejdsgangen fremadrettet.

Det betyder, at modtager vi fremadrettet en ansøgning om tilladelse til at holde et servicedyr *under træning*, vil der blive givet en tilladelse med tidsbegrænsning. Tidsbegrænsningen sættes for den periode, det vil tage at træne servicedyret færdigt, hvorefter der skal forelægges dokumentation for, at servicedyret er færdigtrænet og derved lever op til driftsbekendtgørelsens § 130.

Brian supplerede med, at det vil være en selvfølge, at man skal kunne have hunden i prøvetiden.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.3.2. Orientering om råderet i afdeling 094-Dammene**

Der er aftalt møde, afdelingsbestyrelsen og Lejerbo imellem, onsdag den 21. juni 2023. Formålet med mødet er en drøftelse af afdelingens midlertidige administrationsgrundlag for råderetssager af 7. oktober 2021 og det videre forløb.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.3.3. Orientering om byggesagen i afdeling 094-0 Dammene**

I fortsættelse af sidste møde, hvor vi fik bevilling til at lade en landinspektør forestå en regulær ny opmåling af alle lejemål i afdelingen har vi indgået aftale med Lars Vognsen fra LE34 om at forestå denne. Der er aftalt møde for at planlægge det praktiske arbejde, som forventes at blive udført af studenter/praktikanter under opsyn af en autoriseret landinspektør.

Vi har desværre ikke hørt fra kurator endnu. Vores advokat følger op over for kurators advokat med jævne mellemrum, og tager kontakt til Jack, så snart vi har modtaget den konkrete beskrivelse af, hvilken udbedring konkursboet forestiller sig. Så får vi driftens input til, om den foreslåede udbedringsmetode er tilstrækkelig, her tænkes i særdeleshed på ventilation.

Skema C er endnu ikke indsendt til Landsbyggefonden, der vil ske opfølgning løbende på at det sker. Skema C afventer revisionens godkendelse.

### **Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.**

## **4. Eventuelt**

- Jan-Ole fortalte, at Gildhøj har fået en aftale fra YouSee om skift af internet, og der skal nu indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor en ny aftale skal godkendes.

Der er i afdelingen nogle beboere, som er begyndt at sætte el-ladestandere op, hvilket gør, at sikringerne springer i afdelingen. Det kan sikres ved, at der oprettes en fasefordeling, så der ikke kan anvendes mere strøm end det er muligt, uden at sikringerne springer. Det er ved at blive undersøgt, så dem, som ønsker en el-ladestander, kan få det.

Der er en helhedsplan i støbeskeen i Gildhøj, og det er nødvendigt at komme i gang med arbejdet snart, hvorfor det ikke nødvendigvis bliver med støtte fra Landsbyggefonden. Huslejen er på seneste afdelingsmødet godkendt med en stigning på ca. 6 %.

- Arly nævnte formandsturen og om deltagelse kan ske ved næstformanden, da Arly er forhindret. Dertil svarede Brian, at det er en formandstur, hvorfor det skal være formændene, der deltager.
- Jack fortalte, at han havde været til byggeherremøde, og der havde været en drøftelse af vores krav til om, at vores underleverandører skal have lærlinge. Men skal vi selv løfte samme opgave og evt. i deling med en anden organisation. Brian svarede, at det var en god idé, men det vil være bedst at starte op om ca. 1,5 år.
- De næste møder i organisationsbestyrelsen blev aftalt og afholdes følgende datoer:
  - Den 4. oktober 2023 kl. 14.00 i Lunden.
  - Den 4. december 2023 afholdes organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo kl. 10.00 med efterfølgende frokost.
  - Den 27. februar 2024 afholdes regnskabsmøde kl. 14:30 + 17:00 + middag.
  - Landsrepræsentantskabsmøde afholdes den 17. maj 2024.

Brian takkede for et godt og konstruktivt møde.

Underskrift via Penneo  
Formand Brian Taudahl Børgesen  
Dirigent Gunnar Sørensen

# PENNEO

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

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

## Gunnar Bernhard Sørensen

### Underskriver

På vegne af: Lejerbo Frederiksberg

Serienummer: 9dfca8e3-9ecf-44c5-885f-f05de7520374

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-21 12:54:32 UTC



## Brian Taudahl Børgesen

### Underskriver

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

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-06-23 12:37:43 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>