

Deltagere: Formand Brian T. Børgesen, næstformand Jan-Ole Johannessen, bestyrelsesmedlemmer Gunnar B. Sørensen, Franz Hansen og Arly Gøth, samt suppleant Birthe Ketterle, Lennart Herz og observatør Susanne M. Hulkvist.
Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.) og Helle Jørgensen (delvist).

Afbud: Suppleanter Erik Petersen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE Onsdag den 4. oktober 2023

Med følgende dagsorden:

1. Velkomst.....	641
2. Beslutningspunkter.....	641
2.1. Godkendelse af udljningsregler for Lejerbo Brøndby.....	641
2.2. Drøftelse af brug af konceptet flyttekøkkener.....	641
3. Orienteringspunkter.....	642
3.1. Orientering fra formanden v/Brian Børgesen.....	642
3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen.....	642
3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	642
3.3.1. Orientering om nye regler for kapitalforvaltning.....	642
3.3.2. Orientering om håndtering af kurstab/gevinst i organisationen.....	643
3.3.3. Orientering om forsikring årsrapport.....	643
3.3.4. Orientering om selskabslokalet i afd. 094-0 Dammene.....	643
3.3.5. Orientering om byggesagen i afdeling 094-0 Dammene.....	644
4. Eventuelt.....	644

1. Velkomst

Brian bød velkommen, og Gunnar blev valgt til dirigent.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af udlejningsregler for Lejerbo Brøndby

Udlejningschef Helle Jørgensen deltager på mødet for at uddybe reglerne for fleksibel udlejning samt en gennemgang af organisationens beslutninger vedr. udlejning. Den samlede udlejningsaftale med Brøndby Kommune udløber den 31. december 2023, og inden da skal der foregå forhandlinger, hvorfor et udlejningstjek bør udføres forinden start på forhandlingerne.

Helle gennemgik udlejningsaftalen, der er ved at udløbe, og kommunen har endnu ikke lagt en plan for, hvordan forhandling af en eventuel forlængelse af aftalen skal ske.

Brian fortalte, at man i BIB har besluttet, at hver enkelt boligorganisation skal forhandle sin egen udlejningsaftale.

Der var generel tilfredshed med den nuværende aftale. Dog nævnte Susanne, at der er for mange seniorer, som får boliger i Dammene, da de har svært ved at klare deres egne haver. Jan-Ole udtrykte uenighed i dette synspunkt.

Susanne nævnte, at der bør ses på, at flere børnefamilier skal kunne få en bolig i Dammene. Der er en del boliger, som i forbindelse med ombygningen er ombygget til 2- og 3-værelses, hvorfor de vælges fra af børnefamilierne.

Helle nævnte, at der kan laves særskilte regler for hver enkelt afdeling, hvis organisationen ønsker dette.

Franz fortalte, at den nuværende aftale var meget lang tid undervejs, hvorfor man skal overveje kraftigt, hvor mange særregler der tilføres aftalen for Lejerbo Brøndby.

Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede, at den nuværende aftale er god, men ændres fsva. det fleksible kriterie i forbindelse med samlivsophør, at der skal være fortrinsret til enlige med børn. Helle Jørgensen retter henvendelse til kommunen med henblik på en forlængelse af aftalen med 4 år, med den førnævnte tilretning.

Udlejningsbeslutningerne blev gennemgået og tilrettet, se vedlagte bilag.

2.2. Drøftelse af brug af konceptet flyttekøkkener

Der er den 4. juli 2023 udsendt mailgodkendelse til organisationsbestyrelsen vedr. betaling af udgiften til en rådgiver på 76.000 kr. Rådgiverens opgave er at udarbejde et standardkoncept til brug ved udskiftning af køkkener i Lejerbo Brøndbys fire afdelinger.

Der er efterfølgende opstået nogle spørgsmål i forbindelse med denne mailgodkendelse, hvorfor emnet tages op til drøftelse og yderligere uddybning.

Jeannette forklarede baggrunden for mailgodkendelsen, og Brian supplerede med, at standardkonceptet skulle sikre, at der ikke indsættes meget dyre køkkener i flyttelejlighederne. Det vil stadig være frit for nye lejere at vælge et andet køkken, men langt de fleste vælger

standardkøkkenet, viser erfaringer. Det betyder, at huslejeniveauet kan holdes nede, og at vedligeholdelsen er nemmere, da det overvejende er de samme køkkener.

Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede, at der udarbejdes et koncept for standardkøkken, men at det fortsat skal være frit for nye lejere at vælge en anden køkkentype indenfor de lovgivningsmæssige grænser.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/Brian Børgesen

Brian fortalte, at der skal være undervisning af gårdmændene i brug af den nye traktor og hækkeklipper. Lokalinspektøren vil herefter udarbejde planer for hækkeklipping i afdelingerne, men tiden har været lidt presset, da der fortsat er sommervækst pga. det varme vejr.

BL arbejder på at gøre det nemmere at lade nye lejere overtage løst inventar i lejemålene, uden at det belaster afdelingen efterfølgende. I dag er det sådan, at står der f.eks. en opvaskemaskine ved indflytning, så overtager afdelingen vedligeholdelsen på maskinen.

Brøndby Fjernvarme har varslet stigning på varmen på 9,5 % pga. stigning fra VEKS, hvor varmen indkøbes. Det er noget, mange vil kunne mærke.

Brian fortalte at, der sker en del indbrud i biler i området, da der er nogle tyve, der går efter handicapskilte i bilerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen

Gunnar berettede, at det sidste hovedbestyrelsesmøde blev afholdt på teams. Det var et orienteringsmøde, og på dette møde var et af de væsentlige punkter budgetopfølgning. Det ser ikke så godt ud, da der er store svingninger i byggesagshonorarerne, men det vil alt andet lige se bedre ud til næste år, da der er tale om forskydninger.

Status og strategi for kapitalforvaltning blev drøftet, og vi har haft en forsigtighedsstrategi og har ikke tidligere måttet investere i aktier, men der er kommet nye regler på området.

Status på udlejningssituationen: Her er tomgangen steget lidt, særligt i Aalborg og Holstebro.

Byggeaktiviteten er høj i Lejerbo, og det kaster jo noget af sig, men det tager tid.

Beredskabsplaner blev gennemgået.

Retningslinjer for hvordan beboerdemokrater hædres blev drøftet, og der blev fastsat nogle retningslinjer herfor.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om nye regler for kapitalforvaltning

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering, for at sikre at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.2. Orientering om håndtering af kurstab/gevinst i organisationen

Organisationen besluttede på organisationsbestyrelsesmødet den 13. juni 2023, at emnet skulle tages op igen på mødet den 4. oktober 2023, men vi kender tidligst det fulde kurstab den 15. oktober 2023, hvorfor emnet tages op på det allerede aftalte møde, den 14. december 2023.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.3. Orientering om forsikring årsrapport

Mange forsikringsselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryg for en stor del af deres kunder. Lejerbo slap heldigvis for en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Nordflex tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryg om præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelt pæne skadesbillede i årene 2019-2021 betød, at det lykkedes at minimere stigningerne i bygningsforsikringspræmie.

Tryghedsgruppen har meldt ud, at bonus for optjeningsåret 2022 er fastsat til 6 % af den indbetalte årspræmie i 2022. Bonussen forventes udbetalt i efteråret 2023.

Generelt er der tale om et fornuftigt skadesbillede. Dog kan der ses en tendens til, at antallet af småskader er stigende. Derfor skal vi alle have fokus på dette i den kommende tid.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.4. Orientering om selskabslokalet i afd. 094-0 Dammene

Brøndby kommune har besluttet ikke at udleje lokalet i Kærdammen 1 mere. Der er flere årsager til denne beslutning, herunder at kommune har overvejelser om at bruge lokalet selv (på sigt), samt at kommunen er udfordret på lokaler pt., da de har udfordringer med at huse ukrainske flygtninge i deres lokaler med dermed stigende pres på lokaler til fritidsformål.

Lokalet vil formentlig fremover indgå i kommunes almindelige pulje af lokaler til udlån, der administreres af Børne-, Kultur og Idrætsforvaltningen. Lokalet vil ikke kunne lånes/lejes som selskabslokale, da den type aktiviteter må henvises til de kommunale eller private tilbud, der findes i kommunen.

Afdelingsbestyrelsen/afdelingen vil kunne låne lokalet på lige fod med andre foreninger. Forvaltningen har orienteret afdelingsbestyrelsen om ovenstående den 26. september 2023.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.5. Orientering om byggesagen i afdeling 094-0 Dammene

Opmåling af boliger i Dammene

Vi har afholdt planlægningsmøde med LE34 for at finde frem til en metode at gennemføre målingerne på. Og det er aftalt med lokalinspektør, at "en enkelt stang" vil blive valgt ud, og der aftales særskilt med beboerne her, at vi er nødt til at prøve os frem. I første omgang fokuserer vi på at få fastslået boligernes størrelse og med den metode, som LE34 anvender, så vil vi formodentlig bagefter kunne anvende materialet til at få udarbejdet detaljerede og retvisende tegninger over samtlige boliger i afdelingen.

Prøvemålingen finder sted 9. oktober, og det er aftalt med lokalinspektør Heller Borel, at der tages individuelt kontakt til de enkelte beboere.

Ved de efterfølgende opmålinger, vil der blive varslet efter de normale varslingsregler, men vi vil gerne have gjort erfaringer først.

Ventilationsanlægget

Der har været usædvanligt stille fra kurators side i konkursboet og for at undgå at ramme en forældelsesfrist for udbedring af manglerne, så har vi den 21. september 2023 igangsat træk på den stillede bankgaranti.

Afdelingsbestyrelsen har indkaldt til afdelingsmøde om fejl og mangler i byggesagen den 11. oktober 2023, hvor driftschef Jack Johansen deltager.

Susanne supplerede med, at der fortsat er beboere, som tror, at der er en verserende byggesag, så formålet med mødet er at fjerne den misforståelse.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

4. Eventuelt

Arly fortalte, at næsten alle altaninddækningerne er færdige, men at der fortsat er lidt udfordringer med vandindtrængning.

Brian takkede for et godt møde.

Underskrift via Penneo
Formand Brian T. 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

2023-10-11 11:21:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: B1JZ6-GJDBB-U1VNG-77V5E-0AB2Y-E81XE

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>