

Deltagere: Formand Brian Taudahl Børgesen, næstformand Jan-Ole Johannessen, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Bernhard Sørensen, Arly Gøth og Franz Ingemann Hansen og suppleanter Erik Petersen og Karna Kongslev, samt Suppleant Jes Dambmann. Som observatører deltog formand i afd. 094-0 Susanne Molin Hulkvist og bestyrelsesmedlem i afd. 094-0 Kirsten Solberg.

Fra administrationen: Jeanne Schmøde (ref.), Jack Johansen og Esben Nielsen.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Mandag den 4. november 2024

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	684
2.	Beslutningspunkter	684
2.1.	Godkendelse af ændret løbetid på lån fra dispositionsfonden, afd. 818-0.....	684
2.2.	Godkendelse af opsætning af hjælpemidler udenfor boligen.....	684
2.3.	Godkendelse af prisstigninger på fjernvarme	685
2.4.	Godkendelse af renoveringsforslag i afdeling 090-0 Gildhøj	685
2.5.	Godkendelse af lånoptagelse i afdeling 094-0 Dammene	686
3.	Orienteringspunkter	687
3.1.	Orientering fra formanden v/Brian Børgesen	687
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen	687
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeanne Schmøde	688
3.3.1.	Orientering om AlmenIndkøb	688
3.3.2.	Orientering om hilse-på-møde med Borgmester Maja Højgaard	688
3.3.3.	Orientering om bedre balance i en boligafdeling.....	688
3.3.4.	Orientering fra Byg om renoveringer	689
3.3.4.1.	Afdeling 090-0, Gildhøj.....	689
3.3.4.2.	Afdeling 094-0, Dammene:	689
3.3.4.3.	Afdeling 157-0, Lunden	689
4.	Eventuelt.....	689

1. Velkomst

Brian bød velkommen.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af ændret løbetid på lån fra dispositionsfonden, afd. 818-0

Ifølge aftale med organisationsformanden skal organisationen godkende en ændring af løbetiden på lån til altaninddækning fra dispositionsfonden til afdeling 818-0 Æbleblomsten.

Der er ved organisationens godkendelse den 16. september 2021 sket en fejl i den løbetid, der er blevet oplyst og efterfølgende godkendt. Organisationen er blevet oplyst en løbetid på 20 år, men beregninger er foretaget med en løbetid på 30 år.

Afdelingsmødet har den 17. januar 2022 godkendt en løbetid på 30 år.

Bestyrelsen godkendte en forlængelse af løbetiden til 30 år.

2.2. Godkendelse af opsætning af hjælpemidler udenfor boligen

Brøndby kommune har ændret praksis for, hvorledes der tildeles hjælpemidler.

Kommunen har tidligere tildelt hjælpemidler efter servicelovens § 116, hvilket betød, at kommunen ansøgte (informerede) os om tildeling, og kommunen påtog sig herunder også reetablering, både inde i og udenfor boligen.

De sonderer nu således, at hjælpemidler *inde* i boligen tildeles efter Servicelovens § 116, hvilket betyder, at Kommune forestår reetablering.

Hjælpemidler, der skal etableres udenfor boligen, fx klapsæde i opgang, håndtag ved indgangsdøren eller rampe op til hoveddøren, tildeles efter Servicelovens § 112, og kommunen kan derfor ikke påtage sig reetablering.

Udfordringen er, at beboeren ved fraflytning kan nægte at betale for reetableringen, da det strider mod lovgivningen for almene boliger. Det betyder, at afdelingen potentielt kan stå med en udgift til reetablering af hjælpemidler.

For at sikre, at kommunen ikke tildeler hjælpemidler udenfor boligen, uden at vi er bekendt med omfanget og den potentielle økonomiske risiko for afdelingen, foreslår administrationen nedenstående procedure for tilladelser til hjælpemidler.

Foreslået procedure:

Proceduren, som vi skal følge, hvis en kommune vil lave en installation efter servicelovens § 112 (udenfor boligen):

1. Kommune skal ansøge om lov til at foretage installationen. Når installationen sker efter servicelovens § 112, kan kommunen ikke blot oplyse om, at installationen foretages, men der skal søges om en konkret tilladelse ved hver installation.
2. Vi skal herefter behandle ansøgningen, og vurdere om det ansøgte arbejde overholder lovgivningen og kan udføres på afdelingens fællesarealer.
3. Når vi har behandlet ansøgningen og fundet, at arbejdet kan udføres, skal vi sende en allonge til beboeren, som via kommunen har søgt om installationen. Beboeren skal

underskrive allongen, hvori det fremgår, at beboeren indestår for reetableringen af installationen efter beboerens fraflytning.

4. Når den underskrevne allonge er modtaget fra beboeren, kan vi bekræfte over for beboeren og kommunen, at arbejdet kan igangsættes i overensstemmelse med ansøgningen.

Administrationen anbefaler, at organisationen lader det enkelte afdelingsmøde beslutte, hvorvidt man ønsker, at ovenstående procedure følges eller ej, herunder eventuelt hvilke hjælpemidler, der lovligt skal kunne etableres.

Bestyrelsen drøftede punktet og var enige om, at udgiften hverken må belaste organisationen eller afdelingerne, men skal pålægges den enkelte beboer eller kommunen. Administrationen skal derfor sørge for at tilpasse arbejdsgange, således at kommunen/beboeren påtager sig reetablering.

2.3. Godkendelse af prisstigninger på fjernvarme

Administrationen har fra Brøndby Fjernvarme modtaget varsling om prisforøgelse med 19,5% på varmen med ikrafttræden fra d. 1. januar 2025.

Administrationen er oplyst følgende:

"Prisstigningen skyldes primært, at VEKS har hævet priserne med 15 % for levering af fjernvarme til Brøndby Fjernvarme, grundet stigende biomassepriser og faldende indtægter for salg af el.

Hertil kommer uheld på henholdsvis Avedøreværket, der ejes af Ørsted og på Køge Fjernvarmeværk, der driftes af VEKS. De sidste 4,5 % skyldes en overdækning, som er tilbagebetalt til forbrugerne i priserne for 2024.

Vi er selvfølgelig ærgerlig over, at vi er nødt til at melde en prisstigning på fjernvarmen ud. Til gengæld glæder vi os over, at fjernvarmen i Brøndby stadig er driftssikker og en del billigere end landsgennemsnittet.

Så meget stiger prisen

Den variable fjernvarmepris stiger fra 363,75 kr. pr. MWh til 440,30 kr. pr. MWh.

Cirkulerende vand stiger fra 3,37 kr. pr. m³ til 4,10 kr. pr. m³. Den faste varmepris stiger fra 10,00 kr. til 11,75 kr. pr. m³ opmålt rumfang. Priserne er inkl. moms. For et standardhus på 130 m², der har et forbrug på 18,1 MWh fjernvarme om året udgør stigningen 199 kr. pr. måned. For en standard lejlighed på 75 m², der har et forbrug på 15 MWh om året udgør stigningen 153 kr. pr. måned.

Takstblad 2025 er tilgængelig på vores hjemmeside www.brondbyfjernvarme.dk..."

Der blev spurgt, hvorfor a/c ikke justeres ned, når man gennem flere år har fået flere tusind tilbage. Jeanne spurgte, om der menes den a/c, som opkræves via Lejerbos forbrugsafdeling, og det var det, hvorfor Jeanne lovede at undersøge det og vende tilbage.

Bestyrelsen godkendte varslingen om prisstigning på fjernvarme.

2.4. Godkendelse af reoveringsforslag i afdeling 090-0 Gildhøj

Afdelingsbestyrelsen havde indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 24. oktober 2024, hvor forslag om udskiftning af jord- og stikledninger, strømpeforing af kloakker samt udskiftning af alle vinduer samt hoveddør og havedør blev behandlet.

Som bilag til punktet er projektets anlægsbudget.

Afdelingsmødet godkendte projektet og anlægsbudgettet, som indeholder en lånoptagelse på ca. 15.152.000 kr. med en løbetid på 30 år samt en huslejestigning på 13,64 %, svarende til månedlige huslejestigning på 893 kr.

Jan-Ole redegjorde for processen og grundlaget for beslutningen. Derudover blev der ytret et ønske om tilskud fra organisationen til afdelingens renoveringer.

Bestyrelsen godkendte lånoptagelse på ca. 15.152.000 kr. med en løbetid på 30 år samt en huslejestigning på 13,64 %.

2.5. Godkendelse af lånoptagelse i afdeling 094-0 Dammene

På sidste møde orienteredes om den forestående afslutning af byggeregnskabet, og der blev orienteret om, at vi kunne holde os indenfor de oprindeligt aftalte rammer for lejestigning. Det viser sig, at for at afslutte byggeregnskabet vil der skulle optages endnu et lån på i alt 17 mio. kr. og den deraf følgende lejestigning vil bringe huslejen op på det niveau, som oprindeligt aftalt. Dette medfører, at der skal gennemføres yderligere en regulering af lejen, som vil skulle bidrage til at afvikle lånet, men også bidrage til at dække den manko, der er opstået ved, at lejen i afdelingen i perioden fra 2013/2014 til budget 2024/2025 kun er steget med 4,5 % - når der ses bort fra reguleringen på 72 % i 2019 – som ovenikøbet blev gennemført på et lavere grundlag end oprindeligt beregnet.

I det supplerende lån vil der være mulighed for at indeholde en intern beregning af renter ved midlertidigt udlån af egne midler til byggesagen på 1,6 mio. kr., som vil kunne anvendes til at styrke afdelingens henlæggelser.

Lånoptagelsen vil også skulle godkendes af afdelingsmødet og kommunalbestyrelsen. Dette vil finde sted i forbindelse med forelæggelse af byggeregnskabet.

Esben gennemgik byggeregnskabet, som pt er til godkendelse hos revisor. Overskridelsen på de 17. mio.kr. har en huslejekonsekvens på yderligere 7 %.

Esben omdelte skema A og B samt en oversigt over afdelingernes huslejestigningerne siden 2013. I perioden fra 2013 til 2025 er huslejen steget 7,5 %, men skulle huslejen, som vedtaget i organisationsbestyrelsen, have fulgt nettoprisindex, burde huslejen samlet set have været steget med 22 % i samme periode. Dertil kommer, at afdelingen satte huslejen ned to gange, efter Helhedsplanen blev godkendt. **Bilag** til referatet er huslejeoversigt.

Brian supplerede Esben og mindede om, at selvom organisationsbestyrelsen dengang godkendte en budgetstrategi, der pålagde afdelingerne at skulle stige med nettoprisindexet, skete det ikke i afdelingen. Samtidig fortalte Brian, at Esben også dengang italesatte, at det ikke gik, at huslejen blev sat ned eller i nul. Brian konkluderede derefter, at det ikke er Lejerbos men afdelingens fejl, som har taget beslutninger mod det anbefalede.

Susanne italesatte, at hun mente, at den yderligere stigning er en katastrofe, da hun mener, at der vil være beboere (særligt dem som er alene og kun har en folkepension), som ikke vil have råd til at blive boende. Hun så gerne en anden løsning og pointerede, at hun mente, at Helhedsplanen var blevet stemt igennem på andre præmisser og ikke en stigning på yderligere 7 %.

Derudover spurgte Susanne, hvorfor byggeregnskabet først kommer nu.

Esben forklarede, at der blev truffet beslutning om, at stigningen først skulle effektueres ved regnskabsafslutning, men det blev ændret i 19/20, hvor huslejesen steg de 72 %. Når der

kommer en yderligere opkrævning nu, er det fordi, Voldgiftssagen er afsluttet, og der kan laves et endeligt byggeregnskab.

Der var den drøftelse af proceduren, og Esben oplyste, at skulle afdelingsmødet ikke godkende det, vil det være kommunen, som skal tage endelige stilling i en sådan tvist.

Der var en drøftelse af huslejeniveauet og manglende stigninger gennem tiden. Selvom der var forståelse for, at der kan være en bekymring for om den enkelte beboer, så var der bred enighed om at det er fortidens syndere, og organisationen skal sørge for, at der er orden i økonomien.

Bestyrelsen godkendte optagelsen af det supplerende lån på 17 mio. kr. samt huslejestigningen som følge heraf.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/Brian Børgesen

Brian informerede bestyrelsen om, at han nu er fuldbyrdet medlem af beboerklagenævnet, da Ole Larsen fra DAB er trådt ud.

Brian informerede, at han havde haft flere møder med Borgmesteren i den forgangne uge, og at det havde været meget positivt. De havde bl.a. drøftet sundhedsreformen, og hvordan afdelingerne løser det, og i denne samtale var Æbleblomsten blev nævnt som en positiv måde at løse ensomhed og sundhed.

Derudover havde der været en drøftelse om etablering af ældreboliger i Lunden og evt. etablering af elevator, så ældre beboer kan blive i afdelingen.

Brian informerede, at han havde drøftet en ændring i karenstid, men at lovgivningen ikke giver plads til, at den sættes op fra 2 år til fx 5 år. Han vil have fokus på, at den nye udlejningsaftale skal kunne gøre det sværere at bruge Lunden som springbræt til Gildhøj og Dammene, men at det måske skulle være lettere at komme fra Gildhøj/Dammene til Lunden.

Endeligt løftede Brian et dilemma videre fra lokalinspektøren i forhold til rottebekæmpelse. Alle afdelinger betaler for, at kommunen varetager rottebekæmpelse, men da det virker ikke effektivt, så skal afdelingerne eller organisationen selv bruge kr. på at foretage ekstra bekæmpelse; eller skal der insisteres på, at det er kommunen, som skal løse det.

Opsætning af fælder vil anløbe sig til 3500 kr. stykket.

Brian beder bestyrelsen overveje det og drøfte det med lokalinspektøren på det næstkommende afdelingsbestyrelsesmøde.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Gunnar Sørensen

Gunnar supplerede de i forvejen udsendte informationer om en mulig sammenlægning mellem Lejerbo og DAB og orienterede bestyrelsen om processen op til, at planerne blev officielt meldt ud og tankerne bag beslutningen.

Han supplerede med at orientere om, at de to hovedbestyrelser har været afsted på et weekendseminar, og at de pt. ser på, hvordan de fremtidige vedtægter skal falde ud.

Bestyrelsen drøftede den mulige sammenlægning, og indstillingen var generel positiv, dog var Susanne og Jan-Ole nervøse for, at en så stor administrationsorganisation kan blive for biografisk. Samtidig var der bekymring for, om ventelisterne skal sammenlægges.

Brian og Gunnar mindede om, at sammenlægningen alene er i administrationens organisationen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeanne Schmøde

3.3.1. Orientering om AlmenIndkøb

Lejerbo Brøndby tilmeldte sig AlmenIndkøb på områderne el og VVS. I forvejen havde organisationen i en kortere årrække benyttet AlmenIndkøb på fraflytninger.

Driften kører jævnligt statusmøder med de tre leverandører for at sikre, at både pris, samarbejde og kvalitet er i fokus. På aftalerne fraflytning og el er status god.

Desværre er status ikke den samme på VVS. Det skyldes væsentligst, at der er stor udskiftning både på overmontørposten samt de involverede montører. Aftalen har været aktiv i godt tre måneder, og vi er nu på 4. overmontør (kontraktsansvarlig).

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.2. Orientering om hilse-på-møde med Borgmester Maja Højgaard

Nytiltrådte borgmester Maja Højgaard har været forbi til hilse-på-møde den 25. oktober 2024, hvor hun og kommunaldirektøren mødtes med formanden i organisationen samt forretningsføreren.

På mødet blev drøftet en lang række områder, hvor kommunen og boligorganisationerne kan drage fordel af hinanden, herunder især på sundhedsområdet. Der er generelt en meget positiv holdning fra kommunen og stor åbenhed omkring samarbejder på tværs til glæde for beboere/borgere i Brøndby.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.3. Orientering om bedre balance i en boligafdeling

Lejerbo har forfattet en folder med gode idéer til at opnå bedre balance i en boligafdeling. Folderen er her fremsendt som bilag.

Jeanne supplerede med, at den ændring, der er foretaget i folderen, er, at ordet "bæredygtig" er taget ud af folderen, da ombudsmanden har skærpet, hvorledes ordet må bruges for at undgå greenwashing.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.4. Orientering fra Byg om renoveringer

3.3.4.1. Afdeling 090-0, Gildhøj

Vi afventer fortsat et besigtigelsesbrev fra Landsbyggefonden samt orientering om, hvilken sagsbehandler vi får tilknyttet fra dem. Dette er en proces, der godt kan tage noget tid.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.4.2. Afdeling 094-0, Dammene:

Opmåling af boliger:

Som orienteret på sidste møde er de sidste målinger nu gennemført – bortset fra de ni boliger, landinspektøren ikke kunne komme ind i. Der resterer nu blot at få arrangeret et møde med henblik på at få overdraget materialet.

Punktet blev drøftet under punkt 2.5:

Esben fortalte, at Lejerbo endnu ikke har fået resultatet af opmålingen, men han kunne oplyse, at det ikke er lykkedes at komme ind i 9 boliger, og det anbefales derfor, at opmåling afventer fraflytning. For nu forudsætter Esben, at opmålingerne ikke har større betydning, og skulle der ske ændring af kvm, anbefales det, at ændringen først effektueres ved genudlejning.

Der blev spurgt om rumantal mm, og Esben kunne oplyse, at de ændringer, som blev registeret i forbindelse med Helhedsplanen aldrig er kommet ind til Lejerbo, da de lå i det firma, som gik konkurs.

Der var en længere drøftelse bl.a. om rum antal, kvm og ændring af badeværelser, og Esben kunne oplyse, at Kommunen gennem tiden har givet tilladelse til ændring i boligen, uden at oplyse organisationen eller Lejerbo om det. Dertil kommer, at opmålingsmetoder har ændret sig gennem tid.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.4.3. Afdeling 157-0, Lunden

Mulighed for nye ældrevenlige boliger

Emnet blev drøftet på mødet med borgmester Maja Højgaard den 25. oktober 2024, hvor der blev udtrykt en positiv tilgang til projektet fra såvel borgmester som kommunaldirektør.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Kommende møder:

Regnskabsmøde den 25. februar 2025 kl. 14:30 i Strandens Forsamlingshus, og i forlængelse heraf

Repræsentantskabsmøde den 25. februar 2025 kl. 17:00 med efterfølgende middag.

Fastlægges af møder for 2025 planlægges efter repræsentantskabsmødet.

Brian informerede om, at bestyrelsesmøder fremadrettet vil blive holdt i selskabslokalet, da der så vil være bedre plads til alle.

Jan-Ole nævnte, at han har bedt Lejerbo se på den tekst, som omhandler ventelisten, og som fremgår af hjemmesiden, da den umiddelbar er forkert. Jeanne kunne oplyse, at Udlejning er i fuld gang med at tilrette teksten.

Underskrift via Penneo
Brian Taudahl Børgesen, formand