

Deltagere: Formand Brian Taudahl Børgesen, næstformand Jan-Ole Johannessen, bestyrelsesmedlemmer, Franz Hansen og Arly Gøth samt suppleanterne Jes Dambmann og Erik Petersen.

Desuden deltager Kirsten Stolborg som repræsentant for afd. 094-0

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Jack Johansen og Esben Nielsen (Byg)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Gunnar Bernhard Sørensen og suppleant og Karna Kongslev

Referat af ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag den 27. august 2024

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	679
2.	Beslutningspunkter.....	679
2.1.	Godkendelse af udgift til briksystem i Æbleblomsten, afd. 818-0.....	679
3.	Orienteringspunkter.....	679
3.1.	Orientering fra formanden v/Brian Børgesen.....	679
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Brian Børgesen.....	679
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	680
3.3.1.	Orientering om udlejningsaftalen Lejerbo Brøndby.....	680
3.3.2.	Orientering om ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 094-0 Dammene.....	681
3.3.3.	Orientering om rotteproblemer i Æbleblomsten.....	681
3.3.4.	Orientering om AlmenIndkøb.....	681
3.3.5.	Orientering om hilse-på-møde med Borgmester Maja Højgaard.....	682
3.3.6.	Orientering fra Byg om renoveringer.....	682
3.3.6.1.	Afdeling 090-0, Gildhøj.....	682
3.3.6.2.	Afdeling 094-0, Dammene:.....	682
3.3.6.3.	Afdeling 157-0, Lunden.....	682
4.	Eventuelt.....	682

1. Velkomst

Brian bød velkommen.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af udgift til briksystem i Æbleblomsten, afd. 818-0

Punktet har været behandlet på mødet den 11.06.2024, hvor det besluttedes, at organisationen dækker udgiften. Til endelig godkendelse orienteres om, at udgiften androg 73.394,50 kr. inkl. moms.

Bestyrelsen godkendte udgiften til briksystemet på 73.394,50 kr. der betales fra arbejdskapitalen.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/Brian Børgesen

Brian berettede, at De 9 skal drøfte indboforsikring på næste møde, hvilket mange lejere ikke har. Brian vil bringe det op i BL, da det kan koste vores beboere rigtig mange penge, hvis de ikke har en indboforsikring.

Dialog med lokalinspektøren om driften, og det går bedre med forståelsen for, hvad fællesskabet skal betale, og hvad beboerne selv skal betale eller sørge for.

Der er en tendens til, at beboerne bliver mere og mere krævende og skælder ud på personalet.

Der har været udbudt arbejder via AlmenIndkøb, og tendensen er, at vi sparer penge. Ved større opgaver, skal der anvendes miniudbud.

Der er ansat den manglende mand i driftsfællesskabet pr. 1. oktober 2024.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Brian Børgesen

Brian Børgesen orienterede om hovedbestyrelsens møde i juni 2024.

Forsikringer

I hovedbestyrelsen drøftede vi forsikringsrapporten for 2023. Og vi må desværre konstatere, at vi igen har haft for mange vand- og rørskader. Antallet af den type skader er steget fra 129 i 2021 til 142 i 2022 og igen til 158 i 2023.

Samtidig er det samlede antal skader det højeste set over de 5 år, hvor vi har haft Tryg som forsikringsselskab.

Derfor vil vi endnu en gang understrege, hvor vigtigt det er, at boligorganisationer og afdelinger får sat penge af til vedligeholdelse og i det hele taget prioriteret den vedligeholdelse, som er nødvendig, hvis vi skal undgå skader.

Det duer ikke, at forsikringen skal dække skader, der opstår, fordi vi ikke selv har fået prioriteret vores vedligeholdelse rigtigt. I modsat fald kommer det til at koste penge for os alle, fordi vores forsikringspræmier og selvrisiko vil stige.

Inflationshjælp

Regeringen, SF, Danmarksdemokraterne, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Alternativet og Nye Borgerlige indgik i februar 2023 en aftale om inflationshjælp. Modellen for, hvordan hjælpen skulle gives, blev vedtaget i Folketinget i juni 2024. Pengene kommer fra statens budget.

Vi har nu fået besked af Landsbyggefonden om, hvor og hvordan inflationshjælpen skal gives.

Hjælpen sker i form af en midlertidig huslejenedsættelse, som i praksis betyder, at beboerne i en række udvalgte boligafdelinger ikke skal betale husleje for september 2024. De bliver stadig opkrævet for forbrug og evt. carport/garageleje med videre. Har der været huslejestigning i perioden mellem juni og september, vil beboerne også stadig skulle betale stigningen.

For Lejerbos vedkommende er der tale om godt 3500 lejemaal i 99 afdelinger fordelt over 34 forskellige boligorganisationer. Den midlertidige huslejenedsættelse i Lejerbo beløber sig til en værdi af 21 millioner kroner. Det samlede beløb, der er afsat til inflationshjælp for hele den almene sektor, er på 350 millioner kroner.

Hvilke kriterier gælder?

Landsbyggefonden har beregnet et økonomisk indeks ud fra 5 forskellige socioøkonomiske indikatorer, som kriterier for hvilke boligafdelinger, der tildeles inflationshjælpen. De 5 indikatorer vægter alle lige meget i beregningen.

Indikatorerne er:

- Andel enlige med børn i afdelingen
- Andel fuldtidsmodtagere af offentlige ydelser i afdelingen
- Andel husstande, som modtager boligstøtte i afdelingen
- Median personlig indkomst i afdelingen
- Median rådighedsbeløb i afdelingen

Det er altså IKKE Lejerbo, der har besluttet, hvilke afdelinger der er omfattet af tilskuddet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om udlejningsaftalen Lejerbo Brøndby

Bestyrelsen ønskede på seneste organisationsbestyrelsesmøde en gennemgang af organisationens beslutninger vedr. udlejning på møde den 4. oktober 2023.

Udlejningschef Helle Jørgensen har kontaktet Jesper Storskov i Brøndby Kommune for at høre, hvor langt kommunen er med oplæg til nye udlejningsaftaler. Aftalen er udløbet, men midlertidig forlænget.

Der er en række problemstillinger pt. i kommunen med de mange boligselskaber, der har helhedsplaner.

Genhusningsgruppen i HP4 mødes den 12. august 2024, og forhåbentligt kommer de et skridt videre med at få overblik over genhusningsbehovet og antallet af fraflytninger, og dermed opgøre det samlede behov for boliger. På baggrund af dette overblik, har Helle Jørgensen foreslået kommunen, at vi mødes alle boligselskaber med kommunen for at dele disse oplysninger. Så kan kommunen redegøre for deres behov mere konkret. Dernæst kan vi tale

om, hvorvidt det giver mening at lave en samlet rammeaftale om udlejning, hvor vi tager hånd om de fælles udfordringer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.2. Orientering om ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 094-0 Dammene

Afdelingsbestyrelsen har afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde den 25. juni 2024. På mødet blev den reviderede aftale med Danske Lejere godkendt, og mødet tog beslutning om, at havernes hække fremadrettet klippes af driften (udvendigt og top).

Hovedformålet med mødet var dog primært at drøfte råderetskataloget og beboernes ønsker dertil. Punktet blev faciliteret af Jørgen Dyrholm fra Danske Lejere og det er efterfølgende blevet aftalt, afdelingsbestyrelse og Danske Lejere imellem, at Danske Lejere skal deltage i et møde med Lejerbo om afdelingens fremtidige råderetskatalog.

Da der ikke er et godkendt råderetskatalog i afdelingen, vil det fortsat være det midlertidige administrationsgrundlag godkendt af tilsynet i Brøndby Kommune, som er det gældende.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.3. Orientering om rotteproblemer i Æbleblomsten

Der har været anmeldt 3 sager i Æbleblomsten til kommunen om rotter.

De 2 sager er afsluttet. Kommunens rottefængere opsætter fælder og afslutter sagen, hvis ikke de hører fra beboer indenfor 1 måned. Ejendoms kontor informeres ikke.

Rottebekæmpelse er et kommunalt anliggende. Beboerne får dog et informationsskriv om at sørge for at orientere ejendoms kontor samtidigt med anmeldelse, så der kan ske en koordineret opfølgning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.4. Orientering om AlmenIndkøb

Lejerbo Brøndby skiftede både VVS-entreprenør og El-entreprenør ved seneste udbudsrunde. I begge tilfælde er især timepriser noget lavere end ved de tidligere leverandører.

I en opstartsperiode, er det næppe overraskende for nogen, at tidsforbruget er øget. Ejendoms kontoret er opmærksomme på at italesætte dette og følge op, således at den reelle besparelse opnås.

Scheibel el

Efter en tumultarisk opstart, hvor entreprenør glimrede ved sit fravær ved opstartsmødet, har samarbejdet vist gode takter.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Nytiltrådte borgmester Maja Højgaard har inviteret til hilse-på-møde den 25. oktober 2024, hvor hun gerne vil mødes med formand og næstformand i organisationen samt forretningsføreren.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.6. Orientering fra Byg om renoveringer

3.3.6.1. 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.

3.3.6.2. Afdeling 094-0, Dammene:

Opmåling af boliger:

Opmålingen er næsten færdig, og det er lykkedes at få adgang til langt de fleste boliger. De sidste er blevet adspurgt skriftligt om udformningen af deres lejemål. Det endelige materiale fra landinspektøren forventes at være klar i september måned.

Byggeregnskab helhedsplan:

Byggeregnskabet foreligger nu i en næsten færdig version, og Esben Nielsen deltog på mødet og gennemgik udkastet for organisationsbestyrelsen. Essensen er at ydelsesprocenterne på de endelige lån er lavere end forventet, hvilket betyder at huslejestigningen er lavere end først antaget.

Voldgiftssagen om ventilationsanlægget er stadig i gang.

3.3.6.3. Afdeling 157-0, Lunden

Mulighed for nye ældrevenlige boliger

Der arbejdes fortsat på at afklare, hvor mange nye boliger, der kan tilvejebringes i Lunden i lokalerne i stueplan. Når det endelige antal foreligger, skal der udarbejdes et projekt for disse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Brian nævnte, at Dammene har fået skiftet varmemålere fra fjernvarmen, men det var ikke blevet oplyst ejendomskontoret. Det er aftalt med Fjernvarmen, at de fremover informerer ejendomskontoret, hvis der skal skiftes målere.

Næste møde aftalt til 4. november 2024, kl. 14:00
Regnskabsmøde: 25. februar 2025, kl. 14:30-17:00
Repræsentantskabsmøde: 25. februar 2025, kl. 17:00-20:00

Brian takkede for et godt møde.

Underskrift via Penneo
Brian Taudahl Børgesen, formand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 87.49.xxx.xxx

2024-08-30 07:27:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: UVE1J-TOMIA0-3ENGY-KUCY3-QQ3TE-F50HE

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 tidsstempelt 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/validator**