

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Lone Pedersen, Nanny Bisp og Bjarne Wermuth samt suppleant Helge Bendtsen. Fra administrationen deltog forretningsfører Jeannette M. Larsen, udlejningschef Helle Jørgensen og forvaltningskonsulent Anna S. Møller (ref.)

Afbud: Trine Keis

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

afholdt tirsdag d. 15. februar 2022
hos Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Gladsaxe S159.....	283
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold.....	283
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	283
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	283
1.4.	Meddelelser fra administrationen.....	284
1.4.1.	Ny aftale om effektivisering.....	284
1.4.2.	Mere digital kommunikation, mindre fysisk post.....	285
1.4.3.	Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen om ladestandere til elbiler.....	285
1.4.4.	Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer.....	287
1.4.5.	Whistleblower-ordning på vej.....	288
1.4.6.	Politisk aftale ændrer udlejningen.....	288
1.4.7.	Forbrugsopgørelser på Mit Lejerbo.....	289
1.4.8.	Vores bidrag 2021.....	290
1.4.9.	Bemanding i forvaltningen og driften.....	290
1.5.	Godkendelse og drøftelse om udlejning af stuelejligheder.....	290
1.6.	Orientering om genforhandling af aftale om fleksibel udlejning.....	291
1.7.	Orientering om udlejningsforhold og byggesager/renovering.....	292
1.8.	Orientering om "sager" i organisationen.....	293
1.9.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021.....	293
1.10.	Godkendelse af revisionsprotokollat.....	294
1.11.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023.....	294
1.12.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste.....	294
1.13.	Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkedets Feriefond.....	295
2)	Afdelingen under Lejerbo Gladsaxe S159.....	295
2.1.	Godkendelse af afdelingens driftsregnskab for 01/10 2020 til 30/09 2021.....	295
2.2.	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 1/10 2022 til 30/9 2023.....	296
2.3.	Orientering om udbedring af MgO-sagen.....	296
2.4.	Orientering om driften i afdeling 15-0 Høje Gladsaxe.....	296
3)	Eventuelt.....	297

1) Organisationen Lejerbo Gladsaxe S159

Jeannette bød velkommen til mødet.

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 25. oktober 2021 bestod bestyrelsen for Lejerbo Gladsaxe og den tilknyttede afdeling 015-0 Høje Gladsaxe af følgende medlemmer:

Lone Pedersen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Nanny Bisp	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Bjarne Wermuth	Bestyrelsesmedlem	Valgt for 1 år i stedet for Helge Bendtsen indtil 2022
Helge Bendtsen	1. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Trine Keis	2. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Gladsaxe har ret til at udpege 2 medlemmer og 2 suppleanter af landsrepræsentantskabet. På organisationsbestyrelsesmødet den 10. marts 2021 udpegedes Lone Pedersen og Nanny Bisp, og Axel Gertsen som suppleant.

Næste Landsrepræsentantskabsmøde finder sted torsdag den 19. maj 2022.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger 2 medlemmer og 2 suppleanter til Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen udpegede Lone Pedersen og Nanny Bisp som medlemmer samt Bjarne Wermuth som 1. suppleant og Helge Bendtsen som 2. suppleant til Lejerbos Landsrepræsentantskab.

1.3. Meddelelser fra formanden

Eventuelle meddelelser gives mundtligt på mødet.

Lone gav følgende meddelelser:

- Sagen med udbedring efter MgO er netop afsluttet, og vi forventer, prisen lander inden for budget.
- Siden sidst har vi fået lavet en del parkeringspladser, fjernet træer, lavet båsene bredere. Flere træer var blevet syge, derfor er de fældet, og der er sat nye lindetræer. Det er blevet flot.

- På legepladserne er lagt gummi-asfalt, det er netop færdiggjort. Der er også kommet nye legeredskaber, idet afdelingen har måttet investere i noget nyt.
- Mht. kommende projekter, så er projektet med udskiftning af vinduer og facader på vej gennem Pålsson arkitekter. Bjarne har været til møde med ny medarbejder fra Pålsson om den nye prøveopsætning. Når den er færdig, kan kommunen besigtige og godkende igen, så processen kan komme videre.
Bjarne beskrev seneste møde herunder nye udfordringer mht. om vinduerne skal åbne indad eller udad, også i forhold til nedløbsrør foran vinduet. Prøveopsætning skulle komme fra uge 8. Vil være godt, at beboerne kan se det inden afdelingsmødet den 10. maj.
- Bestyrelsen arbejder derudover med mulighederne for udskiftning af afdelingens badeværelser, som er fra primo 1970'erne.
Jeannette indskød, at hvis alle badeværelser skal skiftes, skal det i udbud. Lone: Alle badeværelser, der ikke er skiftet inden for de seneste år.
- Derudover planlægges ny beplantning i alle blomsterbede langs blokkene efter MgO, og der skal også planlægges noget til højhuset.
- Afdelingen overvejer at udskifte borde-bænke til vedligeholdelsesfri plastik.
- Der er nu skiftet belysning i alle kældre til LED-lys, som tænder efterhånden, som man går gennem kælderens. Vi forventer en besparelse.
- Derudover har vi fået malet kældergangen samt sat stål på væggene, hvor de ellers beskadiges af containere.
- Der er også sat belysning op uden for kældrene og på brandtrapperne, hvilket bevirker, at de unge ikke synes det er så attraktivt at opholde sig der. Dertil forsøg med 3-dobbelt salmiakspiritus og nye låse på dørene, så de er sværere at sparke op.
- Ejendomskontoret undersøger, om yderdøre må åbne udad i stedet for indad – bedre flugtvej og sværere at sparke op udefra. Vi er opmærksomme på, om der er noget ift. kommune / arkitekturgodkendelse.

Bestyrelsen tog meddelelserne til efterretning.

1.4. Meddelelser fra administrationen

1.4.1. Ny aftale om effektivisering

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over hvilke af vores boligorganisationer, der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bemærkede, at der ikke er forventning om, at der kan findes yderligere besparelser idet afdelingen er del af Fællesdriften.

1.4.2. Mere digital kommunikation, mindre fysisk post

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejdsgange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden. I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4.3. Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen om ladestandere til elbiler

For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030.

Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestandere:

Den teknologiske udvikling

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestandere både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestandere.

Valg af operatør

Mange elbiler købes sammen med et ladeabonnement fra E.ON eller Clever. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingens.

Finansiering

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestandere. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

Store omkostninger

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

1. Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler

Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.

2. Køb af ladestandere

Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestandere på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestandere op efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestanderer sker via et betalingsystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingsystemet.

3. Tilslutningsbidrag

Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestanderer vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestanderer.

Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestanderer etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestanderer. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

Lovgivning vedr. etablering af ladestanderer

Der er ikke et krav om etablering af ladestanderer i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renovering, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestanderer.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Nanny fortalte, at man allerede er i gang i HG, og at hun deltager i elstanderudvalg i FD. Der søges om 5 standere, én pr. boligselskab med 2 udtag hver. Dertil har kommunen også planer om at etablere ladestanderer, sandsynligvis i nærheden af centeret. Finansieringen af standerne sker i første omgang gennem FD. Bestyrelsen/FD sørger for tilretning af husorden, hvor parkering vil kunne ske i intervaller på 3 timer ad gangen i dagtimerne, og mellem kl. 22 og kl. 7 uden tidsbegrænsning. Elforsyningen skal udvides i forbindelse med etableringen. Standerne sættes i garagegårde, hvor der i dag ikke er parkeringspladser i forvejen. Forslaget skal op på alle afdelingsmøderne.

Jeannette bad bestyrelsen være opmærksomme på, om personlige handicapparkeringspladser sammen med ladestanderer betyder, at (for) mange pladser bliver reserveret, så ikke øvrige beboere forhindres i at parkere.

Ved indregistrerede invalidebiler er vi forpligtede til at stille individuel plads til rådighed. Men ikke med det blå kort. Dette kan reguleres i husorden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4.4. 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 corona-nedlukning. 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, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Jeannette orienterede om, at Lejerbo Gladsaxe ikke er berørt af udfordringen. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4.5. Whistleblower-ordning på vej

Der er kommet et nyt EU-direktiv, som siger, at alle virksomheder og organisationer med mindst 50 medarbejdere skal have en whistleblower-ordning. Det gælder selvfølgelig også almene boligorganisationer og administrationer. En whistleblower-ordning vil for vores vedkommende sige en ordning, som medarbejdere, beboere og bestyrelsesmedlemmer kan indberette til, hvis de får mistanke om bedrageri eller underslæb. Eller hvis de er vidne til, at en kollega eller beboerdemokrat bliver udsat for personlige krænkelser.

Landsbyggefonden er gået i gang med at finde en løsning, som alle boligorganisationer og administrationer kan tilmelde sig. En løsning der gør, at man som medarbejder eller beboerdemokrat anonymt vil kunne indberette sin anmeldelse til et uafhængigt firma.

Når løsningen er klar, vil vi selvfølgelig tilmelde os. Vi forventer, at det kommer til at ske inden årsskiftet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4.6. Politisk aftale ændrer udlejningen

Der er indgået en ny aftale, der har til formål at styrke den forebyggende indsats i flere boligområder. Det er en videreudbygning af aftalen fra 2018, der handler om parallelsamfund og den nye aftale skal sikre, at boligområder, der står på kanten til at udvikle sig til parallelsamfund, får nye redskaber til at sikre en mere blandet beboersammensætning. Aftalen kommer til at betyde noget for udlejningen af vores boliger.

Konkret er der udpeget 58 boligområder, der kaldes forebyggelsesområder. Områderne er fundet ved, at der skal være mindst 1000 beboere, hvoraf andelen af indvandrere og efterkommer af indvandrere fra ikke-vestlige lande er over 30 %. Desuden skal der være opfyldt to ud af fire kriterier om uddannelse, andel af dømte, tilknytning til arbejdsmarkedet og indkomst. Disse områder er ikke ghettoområder eller udsatte boligområder, men er på trinnet før, kan man sige.

Med den nye aftale skal der indføres fleksibel udlejning, og der indføres regler om, hvem kommunerne ikke må anvise en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømte, kontanthjælpsmodtagere med videre. Vi har i alt 10 boligområder på listen over forebyggelsesområder. Det er Brøndby Nord, Brøndby Strand, Parkvej i Høje Taastrup, Agervang i Holbæk, Vængerne på Lolland, Finlandsparken i Vejle, Holtbjerg i Herning, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Grønlandskvarteret i Aalborg.

Aftalen får betydning for de områder, der nu bliver forebyggelsesområder. Men den får også betydning for andre boligområder i de pågældende kommuner. For når kommunen ikke længere må anvise bestemte boligsøgende til forebyggelsesområderne, vil de anvise dem til andre boligområder i kommunen. På den måde kan aftalen både påvirke sammensætningen af beboere i de 58 områder og sammensætningen i andre boligområder i kommunen.

Derfor skal vi nu sammen med bestyrelserne i dialog med kommunerne om, hvordan vi bedst kan løse opgaven med udlejning og anvisning ud fra den nye aftale.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4.7. 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.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Lone bemærkede, at bestyrelsen vil nævne det i beretningen til det kommende afdelingsmøde. Administrationen sender brev, der er sendt til beboerne herom, så en del af teksten kan komme med i beretningen.

Mht. digitale møder, så skal det vedtages på et afdelingsmøde, hvis man skal indkalde afdelingsmødet digitalt. Der var en drøftelse af, at der fortsat er mange beboere, der er

fritaget for digital post, hvorfor det for nuværende er et større arbejde at sørge for, at nogle indkaldes på papir og nogle elektronisk.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4.8. Vores bidrag 2021

De almene boligorganisationer bidrager til en lang række af FN's 17 Verdensmål. Centralt står mål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund, der vedrører selve formålet med de almene boliger. I landerapporten Vores Bidrag 2021, som kan downloades fra bl.dk, kan I få et godt indblik i sektorens mange bidrag.

Som **bilag til punktet** er et udsnit af rapporten, hvoraf Lejerbo Gladsaxes bidrag til verdensmålene målt op imod den samlede almene boligsektors.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bemærkede, at man allerede har gjort noget mht. LED i kældrene.

1.4.9. Bemanding i forvaltningen og driften

Pr. 14. februar 2022 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.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og billigede at tingene sendes fra den samme mail. Helge bad om, at al kommunikation til bestyrelsen tilgår hglejerbo.dk-mailene. Jeannette fortalte om, hvordan systemet er bygget op, og at det er sat op til, at man kun har én mail. Det håndholdes, når de andre mailadresser skal benyttes. Jeannette har bedt digitaliseringsforum tage stilling til, om der kan oprettes særskilte profiler.

1.5. Godkendelse og drøftelse om udlejning af stuelejligheder

Lejerbo Gladsaxe ønsker, at interne i afdelingen/organisationen har fortrinsret til stueboliger i afd. 015-0. Udlejningschef Helle Jørgensen deltager på mødet, og vil gennemgå **bilag til punktet**.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte ovenstående og foretage eventuel beslutning herom.

Helle gennemgik det udsendte notat. Der var en drøftelse af synspunkter for og imod at beholde handicapfortrin. Administrationen anbefalede, at organisationen beholder handicapfortrinet ud fra devisen, at den nye bolig skal være *mere velegnet* end den nuværende bolig. Bestyrelsen fastholdt, at stuelejlighederne skal holdes for sig på den interne venteliste, og at handicapfortrin i

givet fald må tildeles til højhuset, hvor der er elevator og dørpumpe på opgangsdørene. Dette ud fra betragtningen om, at Lejerbos stuelejligheder er meget attraktive, at der er en lang intern venteliste til dem, og at det derfor opleves uretmæssigt, hvis en stuelejlighed tildeles til en beboer med handicapfortrin, når boligerne ikke er handicapindrettede. Samtidig fastholdes aftalen med kommunen fra 2010 om, at hvis en stuebolig tilfalder kommunen efter udlejningshjulet, vurderer kommunen, om denne er nødvendig for den pågældende på kommunens venteliste i lyset af, at der er stor interesse i stuelejlighederne internt. Derfor får kommunen en anden bolig, såfremt de ikke har en lejer, der decideret har behov for stuelejligheden.

Gladsaxe Kommune har efter mødet tilkendegivet skriftligt, at der ikke er handicapegnede boliger i afdeling 15-0 Høje Gladsaxe. Administrationen tager kommunens udtalelse til efterretning og følger herefter bestyrelsens ønskede praksis.

Betaling for kælderrum

Helle havde endvidere modtaget spørgsmål om betaling af kælderrum og havde udformet notat herom, som blev udleveret og gennemgået på mødet.

Ordlyden i kælderrumslejekontrakterne vil Udlejningen arbejde med at få ændret, så det tydeliggøres at det handler om kælderrum. Lone bad om, at det også skal fremgå, at rummet skal efterlades ryddet og i ordentlig stand.

Bestyrelsen besluttede, at kontrakterne samt betaling for kælderrum skal tages op på næste OB-møde til beslutning.

1.6. Orientering om genforhandling af aftale om fleksibel udlejning

Fra Jesper Loose Smith, direktør i AB Gladsaxe, har boligorganisationen modtaget følgende mail samt vedhæftede **to bilag til punktet**:

"Som alle er bekendt med, så er der i Høje Gladsaxe en fælles fleksibel udlejningsaftale, hvor den gældende er blevet forlænget til og med 31. december 2022 – se vedhæftet tillæg om forlængelse. I denne står der:

"Parterne er i den forbindelse enige om, at fleksibel udlejning er et vigtigt middel i den fælles boligsociale indsats i området, men anser også, at der kan være behov for en revidering af de fleksible kriterier i den eksisterende udlejningsaftale. Med nærværende tillæg ønsker parterne at sikre de tidsmæssige rammer for en god, åben og konstruktiv dialog om indgåelse af en ny, fleksibel udlejningsaftale".

Som oplæg til en god, åben og konstruktiv dialog, har Forretningsudvalget (FU) sammen med de fem afdelingsbestyrelser i Høje Gladsaxe udarbejdet et oplæg – som vedhæftes.

Tanken er at indkalde de fem direktører/forretningsførere og udlejninger til et møde, for at få en god, åben og konstruktiv dialog om indgåelse af en ny fleksibel udlejningsaftale, herunder Forretningsudvalgets (FU) oplæg.

Det var egentligt planen at udsende oplægget forud for et møde medio januar 2022, men dette blev ikke indkaldt pga. Corona. Det er nu planen at afholde et møde i marts 2022.

Oplæg fremsendes allerede nu, således at boligorganisationerne har kendskab til dette.

Forretningsudvalget ser frem til møder i marts 2022, som snarest vil blive indkaldt.

At undertegnede fremsender dette oplæg, er fordi at ABG er forretningsfører for Fællesdriften og derved også sekretariat. ABG's arbejder omkring oplægget har kun været sekretariatsmæssigt, der har ikke været nogen juridisk/lovgivningsmæssig rådgivning/vejledning.

På vegne af Forretningsudvalget (FU).

Med venlig hilsen
Jesper Loose Smith
Direktør"

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Helle gennemgik data fra Landsbyggefonden om beboersammensætningen i afdelingen. Der var en drøftelse af, hvordan fleksible kriterier kan fremme en udvikling i beboersammensætningen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Omtalte beboerdata udsendes som bilag til referatet.

1.7. Orientering om udlejningsforhold og byggesager/renovering

Generelt er udlejningssituationen god og helt uproblematisk.

Der udsendes gennemsnitligt 29 tilbud for at opnå genudlejning i perioden 01.10.2020 – 30.09.2021.

Generelt betaler de fraflyttende lejere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

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

Ventelisten for afdeling 015-0 er på 1914 ansøgere pr. 15. november 2021:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		575	1.005	1.114	1.024	689	4.407	1.538
Ekstern	X	134	215	230	203	137	919	329
Intern venteliste		2	10	10	24	15	61	37
Intern venteliste	X	1	3	3	5	3	15	10
		712	1.233	1.357	1.256	844	5.402	

Fraflytningsprocent i familieboligerne i afdeling 015-0, er således:

Periode: 01.10.2020 - 30.09.2021 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S159	150	Familiebolig	395	10	1	6	3	6	0	0		26	6,58
		150		395									26	
				395									26	

Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling*	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S159	150	Familiebolig	395	5	9	8	5	1	0	0		28	7,09
		150		395									28	
				395									28	

Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling*	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S159	150	Familiebolig	395	8	6	9	4	3	0	0		30	7,59
		150		395									30	
				395									30	

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

Fraflytterne i perioden 01.10.2020 – 30.09.2021 har i gennemsnit en bo-periode 12 år.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Jeannette nævnte, at det fremgår af tallene, at beboerne tilsyneladende finder HG et dejligt sted at bo – meget bedre end sit ry.

1.8. Orientering om "sager" i organisationen

Forvaltningen har, som tidligere år modtaget ganske få klagesager.

Vi har modtaget 4 husordenssager, hvoraf den ene blev afvist og de andre omhandlende støj blev påtalt. Derudover er forvaltningen blevet gjort bekendt med 1 driftssag omhandlende skadedyr.

Endvidere har der været to fraflytningsklager, men der er ikke ydet nogen dekort.

Der har ikke været nogle tilsynsager, forbrugssager eller Beboerklagenævns sager.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Ved den endelige dagsordens udsendelse forelå ikke et færdigt revideret regnskab for organisationen, hvorfor dette vil blive eftersendt hurtigst muligt og gennemgået på mødet.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 4,4 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,8 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,3 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på tkr. 36, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 1,4 mio. kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 4,9 mio. kr. og der er disponeret tkr. 816 som tilskud til afdelingen.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 786 kr.

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

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

1.10. Godkendelse af revisionsprotokollat

Ved den endelige dagsordens udsendelse forelå ikke et færdigt revideret regnskab for organisationen, hvorfor revisionsprotokollatet vil blive eftersendt hurtigst muligt og gennemgået på mødet.

Der var ingen fremhævede forhold i revisionspåtegningerne for afdelingen.

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

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

1.11. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Ved den endelige dagsordens udsendelse, forelå ikke et færdigt budget for organisationen, hvorfor dette vil blive eftersendt hurtigst muligt og gennemgået på mødet.

Budgettet viser en balance på 4,3 mio. kr. Der bidrages til dispositionsfond men ikke til arbejdskapital. De største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,8 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,7 mio. kr. – heraf udgiften til fællesdriften på 323 tkr.

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

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

1.12. 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. 23 til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget deles i 4 dele, hvoraf formanden får 2 andele og hvert af de øvrige medlemmer af bestyrelsen får 1 del. Tabt arbejdsfortjeneste dækkes og går forud for vederlag. Indtrædende suppleanter får som hovedregel ikke vederlag, medmindre det medlem, de træder ind for, udtræder permanent af bestyrelsen.

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

Bestyrelsen traf beslutning om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer: Vederlaget deles i 4 dele, hvoraf formanden får 2 andele og hvert af de øvrige medlemmer af bestyrelsen får 1 del. Tabt arbejdsfortjeneste dækkes og går forud for vederlag. Indtrædende suppleanter får som hovedregel ikke vederlag, medmindre det medlem, de træder ind for, udtræder permanent af bestyrelsen.

1.13. Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkedets Feriefond

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 havde allerede besluttet, at de ønsker at betale for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen.

2) Afdelingen under Lejerbo Gladsaxe S159

2.1. Godkendelse af afdelingens driftsregnskab for 01/10 2020 til 30/09 2021

Administrationen havde forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske, og der forelå godkendelse af regnskab fra afdelingsbestyrelsen.

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

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæggelser	Revisions- bemærkninger
15-0 Høje Gladsaxe	411.825	-739.430	34.637.534	Ingen

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet for organisationens afdeling 15-0 for perioden 01/10 2020 til 30/09 2021.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for organisationens afdeling 15-0 for perioden 01/10 2020 til 30/09 2021.

Note efter mødet: Det er efter afholdelsen af regnskabsmødet blevet tydeligt, at det på mødet forelagte regnskab for afdeling 15-0 ikke var færdigrevideret, hvorfor resultatet ikke er det retvisende. Der udsendes særskilt mailgodkendelse til bestyrelsen om det korrekte afdelingsregnskab.

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

Udkast til driftsbudget for afdeling 15-0 for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023 udarbejdes, når administrationen har modtaget godkendt budget for Fællesdriften, hvilket forventes medio marts 2022. Herefter afholdes budgetmøde med afdelingsbestyrelsen, og budgettet forelægges afdelingsmødet til godkendelse i maj 2022.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingens driftsbudget for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023 under forudsætning af senere godkendelse på afdelingsmødet.

Lone orienterede om de ændringer, der blev foretaget i vedligeholdelsesplanen ved budgetmødet.

Bestyrelsen godkendte afdelingens driftsbudget for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023 under forudsætning af senere godkendelse på afdelingsmødet.

2.3. Orientering om udbedring af MgO-sagen

MgO-sagen er så vidt angår de fysiske arbejder herunder de af afdelingen accepterede tillægsarbejder i afdelingen afsluttet i november 2021 med tilhørende afleveringsforretning.

Opfølgning på projektet sker ved 1-årsgennemgang ultimo 2022.

Pålsson Arkitekter A/S er som rådgiver på projektet ved at udarbejde udkast til anlægsregnskab for det samlede projekt, som tager afsæt i forliget mellem Byggeskadefonden og Snedkermester Arne Pedersen A/S, idet dette efterfølgende skal godkendes af Lejerbo's revisor.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 15-0 Høje Gladsaxe

I forhold til MgO-sagen henvises til dagsordenens punkt 2.3.

Projektet omkring nye vinduer og brystninger i højhuset er nået dertil, at der på baggrund af besigtigelser og drøftelser med Gladsaxe Kommune er aftalt, hvorledes et nyt prøveelement kan udformes, som nu er ved at blive produceret.

Det forventes, at prøveelementet kan være klar til montering i løbet af marts måned 2022, således at det kan præsenteres for beboerne forud for afdelingsmødet i april 2022, hvor sagen er til nærmere behandling i forbindelse med vedtagelse af Budget 2022/23.

Et foreløbigt estimat for anlægsprojektet for nye vinduer og brystninger økonomisk kan holdes inden for de hidtidige budgetrammer i vedligeholdelsesplanen uden anden finansiering (lånoptagelse).

Da projektets estimerede anlægsbudget er over 10 mio. kr., er administrationen ved at klargøre en overlevering til Lejerbo's byggeafdeling, som efter vedtagelse af projektet på kommende afdelingsmøde vil overtage og køre sagen videre i forhold til nedsættelse af byggeudvalg, udbud af rådgiver og håndværkerydelser. Fællesdriften vil indgå i det videre arbejde omkring projektet på vanlig vis.

Fællesdriften arbejder herudover efter vedligeholdelsesplanen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt

Jeannette orienterede om, at der sker udbud af elevatorservice. Udbuddet laves for alle. Når tilbuddene er kommet ind, bliver det frivilligt for organisationerne, om man vil benytte sig. Bestyrelsen tilkendegav, at man gerne vil være med i udbuddet – under forudsætning af, at organisationen ikke er tvunget til at benytte tilbuddet.

Jeannette orienterede om, at der også foretages udbud på Mortalin / skadedyrsservice, på fraflytningslejligheder og på Solar. Her er Gladsaxe ikke taget med, af hensyn til samarbejdet i Fællesdriften.

Jeannette nævnte, det er kommet administrationen for øre, at afdelingen har indgået ny aftale med Fibia. Aftalen burde have været gennemgået på et afdelingsmøde, men eftersom den allerede er underskrevet af Lone som organisationsformand, må den betragtes som bindende. De ændrede priser og vilkår varsles pr. 15/3 til ikrafttrædelse 15/4-2022.

Nanny orienterede om, at organisationsbestyrelsen har besluttet, at organisationen fremover betaler forsikringspolice til klubberne. Bestyrelsen har haft dialog med Nordflex, forsikringsmægleren. Skal godkendes i organisationsbestyrelsen, f.eks. på mail. Betaling skal ske fra organisationen.

Lone orienterede om, at klubberne ønsker at få en konto under Lejerbos bank, idet deres hidtidige bank har krævet, klubberne bliver CVR-registrerede for at fortsætte deres engagement hos banken. Dette ønsker klubberne ikke at være. Administrationen undersøger mulighederne.

Nanny spurgte til havestuer, og hvad der gøres med de havestuer, der allerede er opført.
Administrationen beder Fællesdriften undersøge nærmere.

Mødet hævet.

Mødet hævet.

Dato: 12 / 8 2022



Formand, Lone Pedersen