

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Lone Pedersen, Axel Gerster og Helge Bendtsen. Fra administrationsorganisationen Lejerbo deltog driftschef Michael Glenvad Andersen og forretningsfører Esben Nielsen (ref.).

REFERAT AF ORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 27. FEBRUAR 2019

Med følgende dagsorden:

| | | |
|-------|---|-----|
| 1. | Organisationen Lejerbo Gladsaxe S159 | 235 |
| 1.1. | Orientering om bestyrelsesforhold | 235 |
| 1.2. | Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab..... | 236 |
| 1.3. | Meddelelser fra formanden..... | 236 |
| 1.4. | Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018 | 236 |
| 1.5. | Revisionsprotokollat | 236 |
| 1.6. | Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020..... | 236 |
| 1.7. | Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste | 236 |
| 1.8. | Orientering om udlejningsforhold..... | 237 |
| 1.9. | Orientering: Status om MgO-sagen..... | 237 |
| 1.10. | Orientering: Elevatoraftale med KONE | 238 |
| 1.11. | Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkedets Feriefond..... | 238 |
| 1.12. | Godkendelse af eventuel etablering af servicecenter i Forvaltning Storkøbenhavn | 238 |
| 2. | Afdelingen under Lejerbo Gladsaxe S159..... | 239 |
| 2.1. | Særligt om afdelingens driftsregnskaber for perioden | 239 |
| 2.2. | Revisionsprotokollat | 239 |
| 2.3. | Godkendelse af budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020 | 239 |
| 2.4. | Orientering om driften i afdeling 015-0 Høje Gladsaxe | 240 |
| 3. | Eventuelt..... | 240 |

1. Organisationen Lejerbo Gladsaxe S159

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Bestyrelsen for Lejerbo Gladsaxe og de tilknyttede afdelinger af følgende medlemmer:

| | | |
|----------------|-------------------|-------------------------------|
| Lone Pedersen | Formand | Valgt af beboerne indtil 2019 |
| Niels Espersen | Næstformand | Valgt af beboerne indtil 2020 |
| Axel Gerster | Bestyrelsesmedlem | Valgt af beboerne indtil 2020 |

Da Niels Espersen forventes ude af stand til at deltage i bestyrelsesarbejde et stykke tid fremover er Helge Bendtsen indtrådt i bestyrelsen i Niels Espersens sted. Helge Bendtsen bad om at få noteret, at han gav afkald på honorar for deltagelse i bestyrelsens arbejde.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Gladsaxe har ret til at udpege 2 medlemmer til landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo.

På organisationsbestyrelsesmødet den 25. april 2018 valgtes Lone Pedersen og Niels Espersen, og Axel Gertsen som suppleant

Lone Pedersen og Niels Espersen genvalgtes og Axel Gertsen valgtes som suppleant.

1.3. Meddelelser fra formanden

Lone Pedersen omtalte især afdelingsmødet den 9. april og herudover taltes om eventuel isolering af nordfacade, dørspioner, legepladser og den kommende 5-års gennemgang af facaderenoveringen af lavhusene.

1.4. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 4,18 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden og Landsbyggefonden på 1,8 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,2 mio. kr. Årets resultat er et underskud på tkr. 15, der er overført til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 1,37 mio. kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 4,1 mio. kr., og der er disponeret kr. 3,4 mio. som tilskud til afdelingen.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 786 kr.

Bestyrelsen godkendte regnskabet.

1.5. Revisionsprotokollat

Der er ikke fremhævet særlige forhold i revisionsprotokollatet.

Revisionsprotokollatet blev taget til efterretning og underskrevet af bestyrelsen.

1.6. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

Budgettet for perioden balancerer med indtægter og udgifter på kr. 4,25 mio.

Der er afsat tkr. 23 til bestyrelsesvederlag m.v., tkr. 1.576 til forretningsførelse og tkr. 1.827 til henlæggelse til dispositionsfonden.

Bestyrelsen godkendte budgettet.

1.7. 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 regnskabsperiode (2018/19) afsat tkr. 22 til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Gladsaxe.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget skal udbetales således, at bestyrelsesmedlemmer hver får kr. 500,- pr. møde, samt at evt. arbejdstab skal dækkes. Resterende beløb deles i 4 dele, hvoraf formanden får 2 andele, og de øvrige bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget udbetales således, at hvert bestyrelsesmedlem udbetales kr. 500,- pr. møde og at tabt arbejdsfortjeneste dækkes efter dokumenteret tab. Det resterende beløb deles i fire dele, hvoraf formanden får to andele og de øvrige bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Helge Bendtsen gentog ønsket om ikke at modtage honorar af nogen art for deltagelse i bestyrelsesarbejdet.

1.8. Orientering om udlejningsforhold

Pr. 23.01.2019 er der 959 ansøgere til familiebolig, hvis ønsker fordeler sig således:

| Afd. | Venteliste | I bero | 1 rum | 2 rum | 3 rum | 4 rum | 5 rum | Ønsker i alt | Ansøgninger i alt |
|------|-------------------|--------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|-------------------|
| 150 | Ekstern | | 346 | 523 | 538 | 451 | 326 | 2.184 | 791 |
| 150 | Ekstern | X | 33 | 65 | 82 | 78 | 50 | 308 | 130 |
| 150 | Intern venteliste | | 0 | 5 | 7 | 22 | 11 | 45 | 29 |
| 150 | Intern venteliste | X | 1 | 3 | 4 | 5 | 2 | 15 | 9 |
| | | | 380 | 596 | 631 | 556 | 389 | 2.552 | |

Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen god og helt uproblematisk.
Der udsendes gennemsnitligt 20 tilbud for at opnå genudlejning.

Generelt betaler de fraflyttende lejere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der har været ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i 2018.

Ventelisten for afdeling 015-0 er på 959 ansøgere pr. 23. januar 2019.
Fordelingen af ansøgernes ønsker fremgår af bilaget.

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

| | Afd. 15 | Hele Lejerbo |
|------|---------|--------------|
| 2018 | 4,56 | 11,10 |
| 2017 | 7,59 | 10,61 |
| 2016 | 5,82 | 10,66 |

Der har ikke været noget udsættelser på grund af huslejerestance/husorden i 2018.

| Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato) | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|----------|--------------|------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|------|---------|
| Region besk. | Organisation | Afdeling | Boligart | Σ Antal lejemaal | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | Σ | Ialt | Procent |
| Hovedstadsregion | S159 | 150 | Familiebolig | 395 | 3 | 5 | 5 | 4 | 1 | 0 | 0 | | 18 | 4,56 |
| | | 150 | | 395 | | | | | | | | | 18 | |
| | | | | 395 | | | | | | | | | 18 | |

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.9. Orientering: Status om MgO-sagen

Byggeskadefonden oplyser, at der ikke er nyt i sagen.

Der var en længere drøftelse, hvor bestyrelsen udtrykte frustration over sagens manglende fremdrift. Sagen beror hos Landsbyggefonden og det er Landsbyggefonden, der suverænt afgør, hvornår man finder det opportunt at lade sagen nyde fremme.

Det aftales, at der i forbindelse med gennemførelsen af 5-års eftersynet for facaderenoveringen på lavhusene igen tales med Byggeskadefonden om sagen.

1.10. Orientering: Elevatoraftale med KONE

Bestyrelsen vil gerne orienteres om muligheden for at opsige aftalen med KONE.

Elevatoraftalen med KONE er indgået på baggrund af den gamle aftale og de afdelinger, der var omfattet af denne. Der er gennemført nyt udbud i denne forbindelse jf. gældende regler. Prissætningen af elevatoraftalen beror på, at alle afdelinger er med, hvorfor en enkelt afdeling som udgangspunkt ikke kan træde ud af aftalen.

Med baggrund i en situation, hvor et barn havde siddet i en standset elevator i halvanden time drøftedes situationen og kontraktgrundlaget med KONE.

Der blev gjort rede for, at der ikke var ændringer i krav til responstid i den nye kontrakt. Men det kunne samtidig konstateres, at en ikke nedskrevet lokalt indgået aftale mellem Fællesdriften og OTIS ikke var blevet videreført til KONE, da den heller ikke var blevet videregivet til Lejerbo.

Administrationen søger at indgå en tilsvarende aftale med KONE.

1.11. Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkedets Feriefond

Administrationen har udsendt nedenstående mail til alle organisationsbestyrelser omkring Feriefonden:

”Kære organisationsbestyrelser

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 350 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland og i Jylland.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 325 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation af sted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.250 kr.

Ønsker I på denne baggrund ikke, at jeres beboere skal have tilbud om at deltage på Lejerbos familieferie, vil vi bede om, at I giver besked til Jeanette Gade Brandstrup på jgb@lejerbo.dk senest fredag den 1. marts, Jeanette koordinerer ferietilbuddet i år og skal derfor vide, om der er beboere, vi må sige nej til, fordi organisationen ikke ønsker at støtte tilbuddet.”

Bestyrelsen besluttede at betale for egne beboeres deltagelse og at udgifterne afholdes af arbejdskapitalen.

1.12. Godkendelse af eventuel etablering af servicecenter i Forvaltning Storkøbenhavn

På et møde for formændene for de organisationer, der betjenes af Forvaltning Storkøbenhavn, præsenteredes et forslag om etablering af servicecenter til betjening af beboere og funktionærer i organisationer og afdelinger. I de områder, som administreres af Forvaltning Storkøbenhavn er der i fire områder etableret ejendomskontorer med ansættelse af HK-uddannet personale til at understøtte den administrative del af det arbejde, der foregår på ejendomskontorerne.

Forslaget tog som udgangspunkt, at samle disse kontorfunktionærer på et centralt sted og herfra lade dem foretage første bearbejdning af beboerhenvendelser, tastning af indkøbsordrer og forberedelse af betaling af fakturaer. Senere kunne man overveje at flytte en del af opgaverne vedrørende fraflytningssyn over til en sådan funktion – f. eks. Indlevering af rekommanderede breve, arkivering af materiale fra syn m.m.

Hensigten med denne centralisering skulle i første led være, at sikre et fornuftigt arbejdsmiljø for de fire medarbejdere – de er ofte alene og skal undertiden ekspedere beboere, der er ophidsede. Derudover vil det støtte udførelsen af en række af de administrative opgaver på ejendomskontoret, som udføres af varmemestre, der ikke er specielt uddannede hertil og som herved vil kunne frigøres til andre arbejdsopgaver.

Samtidig vil vi med et sådant servicecenter åbne for beboerhenvendelser i hele den normale arbejdstid, hvor beboernes mulighed i dag for at komme i forbindelse med ejendomskontoret er begrænset til få og korte perioder hver uge, hvor det kan være svært for almindelige beboere at komme igennem. Endelig er det overvejet at indgå aftale med et serviceselskab, som vil kunne besvare beboerhenvendelser udenfor normal arbejdstid.

Det er ikke tanken, at ordningen skal fritage varmemestrene for håndtering af beboerhenvendelser eller fjerne dem fra deres "nærområder", men hensigten er at fritage dem for en række administrative arbejdsopgaver og frigive mere tid til arbejde i de grønne områder og udførelse af beboerservice.

Under henvisning til den daglige drift af afdelingen foregår i regi af fællesdriften for Høje Gladsaxe, som også har en døgnbetjent ordning, så besluttede man ikke at tilslutte sig forslaget.

2. Afdelingen under Lejerbo Gladsaxe S159

Afdelingsbestyrelsen har godkendt regnskabet. Der er truffet beslutning om, at afdelingsmødet ikke skal godkende regnskabet.

2.1. Særligt om afdelingens driftsregnskaber for perioden

| Afdeling | Resultat | Saldo 407 | Henlæggelser | Revisionsbemærkninger |
|---------------------|----------|-----------|--------------|--|
| 015-0 Høje Gladsaxe | -185.967 | 276.846 | 31.616.402 | Underskuddet skyldes, at der er brugt flere udgifter til el og varme af fællesarealerne end forventet. |

Bestyrelsen godkendte regnskabet for afdeling 15-0, Høje Gladsaxe.

2.2. Revisionsprotokollat

Der er ikke fremhævet særlige forhold i revisionsprotokollatet.

Bestyrelsen tog indførelsen i revisionsprotokollen til efterretning.

2.3. Godkendelse af budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

| Afdeling | Ændring | Godkendt afdelingsmøde | Modtaget referat af afdelingsmøde | Bemærkninger |
|---------------------|--------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| 015-0 Høje Gladsaxe | Uforandret husleje | Afdelingsmøde afholdes 9. april 2019 | Nej | Ingen |

Bestyrelsen godkendte budgettet under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse den 9. april 2019.

2.4. Orientering om driften i afdeling 015-0 Høje Gladsaxe

Der arbejdes gennem Fællesdriften med betonrenovering, som ser ud til at blive billigere end først antaget. For nuværende kendes den konkrete besparelse ikke.

Fællesdriftens vedligeholdelsesplan lægges ind i afdelingens, hvilket vil give et bedre overblik over udgifterne til vedligeholdelse for hhv. Fællesdriftens ansvarsområde og for afdelingens.

Afdelingens udgifter til fraflytninger ser ud til at ligge relativt højt i forhold til sammenlignelige Lejerbo-afdelinger, hvilket administrationen vil undersøge nærmere. Mængden af lejligheder i Høje Gladsaxe, som Fællesdriften håndterer, taget i betragtning, burde man kunne gøre det billigere. Det bør overvejes, om afdelingen ville kunne spare på udgiften til flyttelejligheder ved at benytte andre håndværkere end dem, der engageres af Fællesdriften. Administrationen har andre steder erfaret, at man kan spare op til 20 % på flyttelejligheder ved nyt udbud, f.eks. via Almen Indkøb.

Gladsaxe Kommune har godkendt modernisering af køkkener i afdelingen via den kollektive råderet, og igangsættelse af køkkenudskiftningerne afventer nu afklaring af arbejdsgangen med Fællesdriften mht. selve udførelsen. Det blev på budgetmødet aftalt, at opgaven forsøgsvist ligger i Fællesdriften.

Administrationen oplever udfordringer med, at fakturaer ikke godkendes til tiden. Det betyder, at afdelingen har forholdsvis store udgifter til rykkergebyrer, som kunne være undgået ved rettidig godkendelse af fakturaerne. Desuden oplever administrationen udfordringer med syn og godkendelse af tilladelser, når arbejdet er udført.

Orienteringen blev taget til efterretning efter en længere drøftelse af udfordringerne med de ikke betalte fakturaer og i sammenhæng med denne drøftelse ville Lone Pedersen og Helge Bendtsen aflægge fællesdriftens administration et besøg.

3. Eventuelt

Der blev udtrykt ønske om, at der i midten af maj afholdes et møde med afdelingsbestyrelsen med henblik på en grundig gennemgang af afdelingens økonomi.

Mødet hævet.

Dato: / 2019

Formand, Lone Pedersen