

Deltagere: Formand Bjarne Scheffel Hansen, næstformand Leif Hansen, bestyrelsesmedlem Elisabeth Schiller

Fra administrationen deltog Susanne K. Jensen (ref.)

Afbud: Suppleant Afaf Al-Sayegh

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Mandag, den 16. maj 2022, kl. 13:00
(NB! nyt tidspunkt ift. tidligere udmeldt)

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Gentofte S157.....	239
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	239
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	239
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	239
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	240
1.5.	Meddelelser fra administrationen	240
1.5.1.	Orientering om politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer.....	240
1.5.2.	Forbrugsopgørelser på Mit Lejerbo	240
1.5.3.	Udsendelse af materiale til møder.....	241
1.5.4.	Politisk aftale ændrer udlejningen	241
1.5.5.	Orientering fra styringsdialogmøde den 9. februar 2022.....	242
1.6.	Orientering om udlejningsforhold.....	242
1.7.	Orientering om "sager" i organisationen.....	243
1.8.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 01/01 2021 til 31/12 2021	243
1.9.	Godkendelse af revisionsprotokollat	243
1.10.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023.....	244
1.11.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	244
1.12.	Godkendelse af håndtering af handicapparkeringspladser.....	244
2)	Afdelingen under Lejerbo Gentofte	245
2.1.	Godkendelse af afdelingens driftsregnskab for 01/01 2021 til 31/12 2021	245
2.2.	Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 1/1 2023 til 31/12 2023	245
2.3.	Orientering om driften i afdeling 156-0 Tværbommen	246
3)	Eventuelt.....	246

1) Organisationen Lejerbo Gentofte S157

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet og det konstituerende organisationsbestyrelsesmøde den 16. juni 2021 bestod bestyrelsen for Lejerbo Gentofte og den tilknyttede afdeling 156-0 Tværbommen af følgende medlemmer:

Bjarne S. Hansen	Formand	Udpeget af HB til 2023
Leif Hansen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet til 2022
Elisabeth Schiller	Bestyrelsesmedlem	Valgt af Repræsentantskabet til 2022
Afaf Al-Sayegh	Suppleant	Valgt af Repræsentantskabet til 2022
Anne-Lise Pfeiffer	Suppleant	Valgt af Repræsentantskabet til 2022

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

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

På organisationsbestyrelsesmødet den 16. juni 2021 udpegedes Leif Hansen og Anne-Lise Pfeiffer til at repræsentere organisationen på landsrepræsentantskabsmødet. Som personlig suppleant for Anne-Lise Pfeiffer blev Elisabeth Schiller udpeget.

Det skal bemærkes at udpegningen jf. administrationsorganisationens vedtægter skal ske fra bestyrelsens midte (dvs. suppleanter kan ikke udpeges).

Bestyrelsen udpegede Leif Hansen og Anne-Lise Pfeiffer til at repræsentere organisationen på Landsrepræsentantskabsmødet.

1.3. Meddelelser fra formanden

Fremlægges mundtligt på mødet.

Bjarne orienterede om, at der ikke er nogen afdelingsbestyrelse længere. Det bliver fremover organisationsbestyrelsen, der repræsenterer beboerne.

Hvem skal fremover stå for beboerlokalet? Beboerlokalet bliver ikke brugt – beboerne låner stole og service. Elisabeth vil gerne fortsætte som kontakt person.

Bjarne har gennemgået 5-årsrapporten fra Byggeskadefonden og kan se, at de ting, der er mulige at få entreprenøren efter 5 år, er udført. Det bliver nu op til afdelingen at sikre, at de sidste mangler bliver indarbejdet i DVP. Susanne supplerer med, at man har modtaget et tilbud på en ændring af tag afløbet, så der ikke længere ledes vand ned af muren.

Susanne og Bjarne aftaler et møde og følger op på referaterne fra afdelingsmøderne og 5-årstingene.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Bjarne orienterede om Landsrepræsentantskabsmødet.

Der var ingen indkomne forslag.

Lejerbo Rødovre har opsagt deres administrationsaftale.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5. Meddelelser fra administrationen

1.5.1. Orientering om 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 coronanedlukning. 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.

Nu revnerne i pudset på facaden er udbedret i 5 års gennemgangen, vil der blive indhentet tilbud på en afrensning af facaden.

Det fungerer godt med de nye medarbejdere på ejendomskontoret og der samlet op på en del ting, men der fortsat udeståender.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5.2. 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.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5.3. Udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, vil vi fremover som udgangspunkt ikke printe og udsende følgende materiale:

- Det materiale der udsendes til brug ved afdelingsmødet
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med regnskabsmøderne i organisationen
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med repræsentantskabsmøderne.

Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette.

Vi vil fortsætte med at udsende fysisk materiale til brug ved budgetmøderne i afdelingerne, da det vurderes at være mest hensigtsmæssigt i forhold til gennemgangen på mødet med afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

1.5.4. 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 dømtede, 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 dømtede, 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.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5.5. Orientering fra styringsdialogmøde den 9. februar 2022

På mødet blev afdelingens og organisationens regnskaber gennemgået. Derudover blev en række sager drøftet, herunder granskning af vedligeholdelsesplan, 5-årsgennemgang af renoveringen, IKEA-stien, beskæring af buske og træer mod skaterbanen, formodet ulovlig fremleje samt effektivisering.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.6. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god og uproblematisk. Der sendes i gennemsnit ca. 15 tilbud for at opnå genudlejning. Fraflytter betaler ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der har ikke været boliger på tomgang pga. udlejningsvanskeligheder i året 2021.

Ventelisten til familieboliger i Tværbommen var den 03.02.2022 på 1.405 ansøgere. Ansøgernes ønsker fordeler sig således:

Afd.	Venteliste tekst	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
1560	Ekstern		710	837	789	551	2.887	1.104
1560	Ekstern	X	198	243	216	129	786	297
1560	Intern venteliste		1	2	2	1	6	3
1560	Intern venteliste	X	1	1	1	0	3	1
			910	1.083	1.008	681	3.682	

Fraflytningerne i de sidste 3 år er således:

Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S157	1560	Familiebolig	27	0	0	1	1	0	0	0	2	7,41
		1560		27								2	
				27								2	

Periode: 01.01.2020 - 31.12.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S157	1560	Familiebolig	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		1560		27								0	
				27								0	

Periode: 01.01.2021 - 31.12.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S157	1560	Familiebolig	27	0	1	0	0	1	0	0	2	7,41
		1560		27								2	
				27								2	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2019 på 10,7 i 2020 på 11,2 og i 2021 på 11,6.

De fraflyttende lejere har en gennemsnitlig bo-periode på 14 år, idet det skal bemærkes, at antallet af fraflytninger kun var 2, jfr. ovenfor.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.7. Orientering om "sager" i organisationen

Forvaltningen er i perioden gjort bekendt med to husordenssager, en støjklage og et verbalt overfald, som alle er afsluttede.

I et lejemål i afdelingen foregår formodentlig ulovlig fremleje, hvilket administrationen følger meget nøje og agerer på alt, hvad vi kan inden for lovens rammer.

Det er meget positivt at kunne orientere om, at der ikke har været hverken beboerklagenævns-sager, advokatsager, tilsynssager, forbrugssager eller ind- og fraflytningssager i perioden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.8. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 01/01 2021 til 31/12 2021

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 469.000 kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 201.000 kr. og udgifter til forretningsførelse på 110.000 kr.

Årets resultat er et overskud på 11.000 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 69.000 kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 32.000 kr.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 01/01 2021 til 31/12 2021.

1.9. Godkendelse af revisionsprotokollat

Revisor har ikke gjort særlige bemærkninger om organisationens regnskab. Mht. langtidsbudgettet bemærker revisor, at afdeling 156-0 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til dækning af planlagte vedligeholdelsesarbejder mv., idet der i langtidsbudgettet er budgetteret med ekstern finansiering.

Administrationens bemærkning: Der er afsat 4 mio. kr. i 2033 til fornyelse af brugsvandrør og faldstammer, som det er beskrevet lige nu forventeligt med fuld ekstern finansiering. Dette tilpasses sandsynligvis, når tidspunktet for renoveringen nærmer sig. Dertil kommer, at vedligeholdelsesplan og langtidsbudget vil blive tilpasset, når rapporten fra den eksterne granskning er os i hænde.

Bestyrelsen tog revisors indførelse i protokollen til efterretning.

1.10. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023

Budgettet for perioden balancerer med indtægter og udgifter på 387.000 kr.

Der er afsat 2.000 kr. til bestyrelsesvederlag, 115.000 kr. til forretningsførelse og 202.000 kr. til henlæggelse til dispositionsfond.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023.

1.11. 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 2.000 kr. til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der ikke udbetales vederlag, og at tabt arbejdsfortjeneste ikke dækkes.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte uden vederlag.

1.12. Godkendelse af håndtering af handicapparkeringspladser

Det har været en praksis og en driftsbeslutning for, at de personer, som ansøgte om etablering af en personlig handicapparkeringsplads fik dette ved forevisning af "det blå handicapkort". Efterspørgslen har været lille, men vi oplever nu en stigning i henvendelserne, og vi skal derfor bede organisationen drøfte, hvorledes det ønskes håndteret fremadrettet.

Reglerne er således, at parkeringspladserne i den enkelte afdeling er undergivet den private ejendomsret, hvorfor afdelingen som udgangspunkt ikke er forpligtet til at etablere handicapparkeringspladser. Tilladelserne er tildelt ud fra etiske principper og med skelen til vejledningen til driftsbekendtgørelsen § 127, hvor der nævnes, at "det bør endvidere tillades, at en invalidevogn kan parkeres i nærheden af den handicappedes bopæl." Med handicapparkeringspladser menes både de personligt udstedte og de særligt indrettede invalidepladser, som alle (med handicapparkeringskort) har adgang til efter princippet om først til mølle. Ændrer man et parkeringsområde skal man dog sørge for at overholde reglerne i det bygningsreglement, som ejendommen er projekteret efter, samt eventuelle lokalplaner og servitutter, der angiver et bestemt antal handicapparkeringspladser.

Med hensyntagen til ovenstående, er der som udgangspunkt ikke noget grundlæggende til hinder for, at man kan nedlægge eller flytte handicapparkeringspladser på afdelingernes parkeringsområder, men da der er en aftale med beboeren, kan vi som udgangspunkt ikke ensidigt ændre på hverken aftalen eller forholdet, der ligger til grund for aftalen. Hvis vi ændrer parkeringsforholdene i en afdeling, vil man skulle foretage en ensidig ændring af både aftalen og af grundlaget for de aftaler, der er indgået med beboerne om individuelle handicapparkeringspladser.

Vi anbefaler, at organisationen, set i forhold til en stigende efterspørgsel på parkeringspladser generelt drøfter den fremadrettet håndtering af handicappladser og muligheder for ændring heraf. Det kan overvejes, om man skal stoppe udstedelse af tilladelser på baggrund af "det blå handicapparkeringskort" og fremadrettet kun give tilladelse til invalidebiler under serviceloven,

eller om man skal nedlægge de personlige pladser og etablere invalidepladser efter først til mølle-princippet.

Bestyrelsen har 3 handicappladser efter først-til-mølle-princippet, og det fungerer fint. Der ikke noget ønske om el-ladestandere.

2) Afdelingen under Lejerbo Gentofte

2.1. Godkendelse af afdelingens driftsregnskab for 01/01 2021 til 31/12 2021

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra afdelingsmødet.

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

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
156-0 - Tværbommen	444.338	807.107	3.121.743	Årets resultat blev et overskud på kr. 444.338, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, forsikringer, el og varme til fællesarealer, målerpasning, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri, diverse udgifter samt en større refusion af ejendomsskatten fra 2007-2013.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for organisationens afdeling for perioden 01/01 2021 til 31/12 2021.

2.2. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 1/1 2023 til 31/12 2023

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af budget fra afdelingsmødet.

Afdeling	Ændring	Dato for afdelingsmøde
156-0 Tværbommen	2,19 %	5. maj 2022

Huslejeforøgelsen skyldes primært stigning i prisen på el og varme til fællesarealer samt øgede henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse og fornyelse.

Bestyrelsen godkendte driftsbudgettet for organisationens afdeling for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023.

2.3. Orientering om driften i afdeling 156-0 Tværbommen

Den eksterne granskning af afdelingen ved Landsbyggefonden blev gennemført af Rambøll primo 2022. Rapport med resultater forventes sommer 2022, hvorefter disse indarbejdes i afdelingens vedligeholdelsesplan. Byggeskadefondens 5-års rapport efter klimaskærmsrenoveringen er modtaget og gennemgået med entreprenøren. Sagen er afsluttet med udbedring af væsentlige mangler.

På ejendomskontoret har der i årets løb været en del udskiftning, og i perioder har kun 2 ud af 3 stillinger været besat. Af den årsag er der opstået et mindre efterslæb på den planlagte vedligeholdelse i afdelingen. Der fokuseres på at indhente dette i løbet af 2022. Driften har endvidere i perioder været præget af sideeffekter af Corona i året, herunder mangel på håndværkere og stigende materialepriser, foruden generelle nedlukninger og restriktioner.

Hegn – der afsat penge i budget 2023, Gentofte Kommune ønsker ikke at deltage i udgiften. Der tages nyt tilbud i 2023, og det behandles på næste møde.

Ikea-stien - der forsøges at finde en løsningsmodel i løbet af 2022.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt

Dato: / 2022

Formand, Bjarne S. Hansen

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.”

Bjarne Scheffel Hansen

Underskriver

På vegne af: Lejerbo Gentofte

Serienummer: 719ce570-51f5-47bf-9387-8d0d3263cb2d

IP: 80.166.xxx.xxx

2022-06-17 08:58:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: GO6ZJ+88XYH-608DP-6JKZC-KZJHY-1FQC8

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>